COMUNE DI
VARESE

Piano di Governo del Territorio

VARESE E LE 5 CITTÀ

Documento di Piano | DdP

OBIETTIVI STRATEGICI, INDIRIZZI OPERATIVI E DISPOSIZIONI NORMATIVE



Firmato digitalmente da:
Gardelli Gianluca
Firmato il 21/07/2026 09:24
Seriale Certificato: 4100497
Valido dal 17/12/2024 al 17/12/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Luglio 2026

Adottato con D.C.C. n°.... del ..... /.... /..... Approvato con D.C.C. n°.... del ..... /.... /.....

Comune di Varese

Sindaco
avv. Davide Galimberti

Assessore alla Rigenerazione Urbana, alla Mobilità e alle Infrastrutture
avv. Andrea Civati

Dirigente Capo dell'Area IX - Gestione del Territorio
arch. Gianluca Gardelli

Ufficio di Piano
arch. Marco Mamolo
arch. Deborah Giuliani
geom. Carlo Neglia

geol. Paolo Pozzi
dott. Antonella Perrotta
ing. Lucia Zarini
geom. Michele Giudici

geom. Simona D'Arcangelo
geom. Roberta Cariello
geom. Andrea Brianza

Politecnico di Milano – DAStU // LabPPTE

Attività di ricerca a supporto della redazione del Documento di Piano | DdP - PGT

Responsabili scientifici
prof. arch. Andrea Arcidiacono e prof. arch. Laura Pogliani

Struttura operativa e di ricerca
Coordinamento progetto di Piano
pian. urb. Federico Ghirardelli
Referenti tematiche ambientali ecosistemiche
prof. Silvia Ronchi, prof. Stefano Salata
arch. paes. Gloria Signorini, pian. urb. Andrea Benedini, pian. urb. Beatrice Mosso
Referente analisi territoriali e socioeconomiche
prof. arch. Stefano Di Vita, pian. urb. Francesca Mazza
arch. Guglielmo Pristeri
Referente tematiche della mobilità sostenibile
prof. arch. Ettore Donadoni

Collaboratori
Giacomo Balconi, Giovanni Antonio Cappa, Simone Lualdi, Lorenzo Monceri

SOMMARIO

1. Sistemi territoriali e assi strategici di scala vasta ... 8

2. Riduzione del consumo di suolo e nuove previsioni ambientali ... 11

3. Struttura dei sistemi territoriali e dispositivi strategici ... 24

4. Indirizzi operativi e disposizioni normative ... 42

TITOLO I | GENERALITÀ E CRITERI ATTUATIVI ... 42
Art. 1 Contenuti, validità ed elaborati costitutivi del Documento di Piano ... 42
Art. 2 Parametri urbanistici, edilizi e ambientali ... 44
Art. 3 Indici urbanistici, edilizi e ambientali ... 48
Art. 4 Definizione, obiettivi e modalità applicative del FEM ... 49
Art. 5 Utilizzazione degli indici ... 53
Art. 6 Dotazione minima e indirizzi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ... 54
Art. 7 Usi del territorio ... 54
Art. 8 Disposizioni per la fiscalità locale ... 61

TITOLO II | SISTEMI DI PAESAGGIO ... 63
Art. 9 Valutazione di impatto paesistico ... 63
Art. 10 Paesaggi di Varese. Indirizzi e obiettivi strategici ... 65

TITOLO III | AMBITI DI TRASFORMAZIONE ... 73
Art. 11 Individuazione, articolazione e disposizioni generali ... 73
Art. 12 Modalità attuative ... 75
Art. 13 Criteri perequativi ... 76
Art. 14 Dotazioni di aree per servizi ... 77
Art. 15 Perequazione compensativa per l'acquisizione di aree per verde e servizi di interesse pubblico generale ... 77
Art. 16 Definizione dell'edificabilità massima realizzabile e premialità per interesse pubblico ... 78
Art. 17 Realizzazione di opere pubbliche ... 81
Art. 18 Attuazione e gestione privata dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ... 81
Art. 19 Schede di assetto urbanistico ambientale e di indirizzo operativo ... 82
Art. 20 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo e prestazioni pubbliche ... 161

TITOLO IV | TESSUTI INSEDIATIVI ... 164
Art. 21 Individuazione, componenti e disposizioni generali ... 164
Art. 22 Caratteri urbanistici, ecosistemici e paesaggistici ... 165
Art. 23 Indirizzi normativi. Obiettivi, modalità attuative e di intervento, regole urbanistiche ed ecosistemiche ... 171

TITOLO V | RETE VERDE E BLU ... 190
Art. 24 Principi generali e componenti ... 190
Art. 25 Obiettivi strategici, indirizzi operativi, azioni progettuali ... 191

TITOLO VI | RETE ECOLOGICA COMUNALE ... 214
Art. 26 Principi generali, obiettivi strategici e componenti ... 214
Art. 27 Sinergie con la Rete Verde e Blu ... 217

TITOLO VII | AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA ... 219
Art. 28 Individuazione e disposizioni generali ... 219
Art. 29 Obiettivi e azioni prioritarie per gli AR ... 220

TITOLO VIII | AMBITI STRATEGICI DI RIGENERAZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA ... 241
Art. 30 Individuazione e obiettivi ... 241

TITOLO IX | SISTEMA DELLA MOBILITÀ ATTIVA. TRAME DELLA QUOTIDIANITÀ E CONNESSIONI URBANE ... 258
Art. 31 Individuazione, caratteri e tipi di spazi delle reti delle prossimità ... 260

Art. 32 Strategie e indirizzi progettuali per la mobilità attiva ... 265
Art. 33 Rete ciclopedonale ... 275

TITOLO X | SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO ... 277
Art. 34 Individuazione, componenti e disposizioni generali ... 277
Art. 35 Caratteri ambientali, ecosistemici e paesaggistici: obiettivi e indirizzi ... 277

TITOLO XI | DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE ... 285
Art. 36 Prestazioni ambientali ed ecosistemiche per l'adattamento climatico ... 285
Art. 37 Valutazione ambientale strategica ... 287
Art. 38 Compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTR e PTCP) ... 287
Art. 39 Norme transitorie ... 292

1. Sistemi territoriali e assi strategici di scala vasta

DP_01 (scala 1:50.000 - 1 foglio)

Come evidenziato nel Quadro Conoscitivo, i caratteri e le dinamiche della città di Varese sono comuni ad altre città di medie dimensioni della piattaforma produttiva del Nord Italia, ma delineano anche alcune peculiarità:

- la dotazione di risorse culturali, sportive, paesaggistiche e ambientali rilevanti, ma in molti casi penalizzate dall'assenza di una visione territoriale di riferimento per azioni puntuali di riqualificazione e diversificazione;
- il policentrismo insediativo e produttivo del territorio provinciale, caratterizzato da specializzazioni manifatturiere radicate, ma di piccole dimensioni e in molti settori in crisi;
- le relazioni virtuose, ma anche conflittuali con il nucleo principale della regione metropolitana milanese e con gli altri poli urbani della conurbazione pedemontana dell'Insubria;
- le potenziali sinergie, ma anche i rischi di contrazione dovuti alla prossimità del sistema territoriale e produttivo del Canton Ticino, tradizionalmente più forte;
- la localizzazione nel territorio provinciale dell'hub aeroportuale e logistico intercontinentale di Malpensa che, insieme allo scalo di Fiumicino, è uno dei principali gate del territorio nazionale;
- il potenziamento in atto delle reti infrastrutturali europee, di cui il territorio provinciale rappresenta uno dei principali snodi tra i corridoi Mediterraneo e Reno-Alpi.

In un contesto territoriale strutturato da connessioni molteplici (materiali e immateriali) e attraversato da flussi trans-scalari (di merci e passeggeri), il Documento di Piano supporta lo scenario strategico delle cinque città per il territorio comunale di Varese con la definizione di due traiettorie di sviluppo territoriale di scala vasta, tra loro complementari:

- la **rigenerazione residenziale, ricreativa e turistico-ricettiva** del nucleo urbano di Varese, inserito nel sistema dei laghi e dei rilievi prealpini, a partire dal consolidamento delle relazioni sovralocali con i sistemi infrastrutturale, insediativo e paesistico-ambientale del corridoio Verbano-Ceresio-Lario, in cui diventa centrale il ruolo degli spazi pubblici e degli spazi aperti;
- la **rigenerazione sociale e produttiva** della città di Varese in relazione all'evoluzione del sistema economico dell'euro-regione insubrica, a partire dal consolidamento delle connessioni infrastrutturali con i corridoi Milano-Gottardo e Milano-Sempione, in cui diventano centrali selettivi interventi di trasformazione e riqualificazione del costruito, integrati da azioni di densificazione e diversificazione funzionale.

In tale prospettiva, la **tavola DP_01** "Sistemi territoriali e assi strategici di scala vasta", in scala 1:50.000, seleziona le componenti principali dei sistemi infrastrutturale e paesistico-ambientale rappresentati nella tavola QC_01.
Nel **sistema infrastrutturale** sono incluse le ferrovie, le strade principali e le autostrade che collegano Varese ai bacini turistici dei laghi di Como, di Lugano e Maggiore e ai sistemi produttivi del Sempione e del Ticino, distinguendo reti e nodi esistenti, di cui è già previsto il potenziamento (ad esempio, la realizzazione del collegamento ferroviario tra l'aeroporto intercontinentale di Malpensa e la linea del Sempione) il raddoppio delle tratte ferroviarie Varese-Malnate e soprattutto il tratto Varese-Induno a carattere internazionale è sicuramente occasione per verificare la possibilità di introdurre nuove fermate urbane nel sistema ferroviario (Valganna e Stoppada) sul modello di quella storica di Casbeno.
Nel **sistema paesistico-ambientale** sono, invece, rappresentati gli elementi principali della Rete Verde e Blu.

A tali informazioni di base si sovrappongono le due figure territoriali in cui si articola la visione di scala vasta, a supporto dello scenario strategico delle cinque città, ma anche delle singole strategie e azioni del Documento di Piano:

- la **figura territoriale della rigenerazione residenziale, ricreativa e turistico-ricettiva**, estesa da Laveno e Luino sul Lago Maggiore a Como e da Ponte Tresa e Porto Ceresio sul Lago di Lugano alla Pineta di Appiano Gentile, che di estende a tutte le macrocategorie dei Paesaggi di Varese (Paesaggi della Montagna; Paesaggi Lacuali e Fluviali; Paesaggi Rurali; Paesaggi dei Colli; Paesaggi Urbani) definite dalle tavole QC_04.01 e QC_04.02;
- la **figura territoriale della rigenerazione sociale e produttiva**, estesa dagli assi infrastrutturali del Sempione (da Milano alla Val d'Ossola, passando per Busto Arsizio, Gallarate e Malpensa) e del Gottardo (da Milano a Bellinzona, passando per Saronno, Como e Lugano) alle tratte stradali e ferroviarie che collegano Gallarate, Varese e Mendrisio, insistendo su specifiche categorie dei Paesaggi di Varese (Paesaggio delle valli fluviali Olona, Bevere e Vellone; Paesaggio rurale della piana di Luco; Paesaggio urbano di Varese Sud; Paesaggio urbano centrale; Paesaggio urbano degli assi di via Crispi e via Sanvito Silvestro; Paesaggio urbano di viale Valganna e viale Belforte; Paesaggio urbano di San Fermo; Paesaggio urbano di Varese Nord) definite dalle tavole QC_04.01 e QC_04.02.

Nelle due figure territoriali sono selettivamente rappresentate le previsioni del Documento di Piano che precisano, sviluppano e consolidano la visione di scala vasta all'interno del territorio comunale di Varese.

Nella **figura territoriale della rigenerazione residenziale, ricreativa e turistico-ricettiva** si collocano:

- il tessuto urbano prevalentemente residenziale e le polarità esistenti del sistema museale, culturale e sportivo;
- il cammino della Via Francisca e la nuova pista ciclabile lungo la tratta ferroviaria dismessa Malnate-Grandate tra Varese e Como, oltre ai principali percorsi ciclabili esistenti;
- gli ambiti di rigenerazione urbana *AR2 Via Sanvito Silvestro/Via Crispi, AR3 Ippodromo/Viale Valganna, AR4 Valle Olona* (mirato alla riqualificazione degli spazi pubblici, alla connessione degli spazi verdi naturali e al recupero dei nuclei storici)*, AR5 Masnago/Avigno, AR7 Schiranna, AR9 Campo dei Fiori* e *AR10 San Fermo* (tavola DP_07), mirati alla ricomposizione paesaggistico-ambientale e/o alla riqualificazione della città pubblica di ambiti prevalentemente residenziali, di rilevanza paesaggistico-ambientale o caratterizzati dalla presenza di polarità sportive da consolidare o da configurare;
- gli ambiti strategici di rigenerazione della città pubblica a*) Masnago/Sport* (mirato al consolidamento e alla riqualificazione dell'area dello Stadio e del Palazzetto dello Sport), *b) Ippodromo* (mirato alla riqualificazione dell'Ippodromo o alla sua sostituzione con altre funzioni pubbliche in grado di incrementare la dimensione fruitiva e il valore ambientale dell'area), *c) Piazza della Repubblica* (mirato al miglioramento della qualità dello spazio pubblico in prossimità del nuovo polo culturale nell'ex caserma Garibaldi) e *g) Ville Ponti* (mirato alla valorizzazione delle Ville Ponti in sinergia con i poli culturali del Colle di Biumo) a vocazione prevalentemente ricreativa (tavola DP_07);
- gli ambiti di trasformazione di riqualificazione urbanistica *ATRU1* e *ATRU 2*, mirati al recupero di aree produttive dismesse integrati da interventi di rinaturalizzazione e/o di messa in sicurezza delle sponde del fiume Olona (tavola DP_07);
- gli ambiti di trasformazione di completamento urbano *ATCU 1, ATCU 2, ATCU 3, ATCU 4 e ATCU 5* e l'ambito di trasformazione di ricomposizione dei margini urbani *ATMU 1*, in cui sono previsti gli indici di utilizzazione territoriale più bassi (tavola DP_07).

Nella **figura territoriale della rigenerazione sociale e produttiva** trovano, invece, collocazione:

- il tessuto produttivo e commerciale e le polarità esistenti del sistema fieristico, del sistema ospedaliero, del sistema scolastico di livello superiore e del sistema universitario;
- conseguentemente, l'ambito di intervento strategico per la rigenerazione della Città Pubblica *f) Università, Campus Bizzozzero* (mirato al consolidamento del polo e alla sua integrazione nel quartiere);
- gli ambiti di trasformazione per attività produttive *ATP1* e *ATP2* (tavola DP_07), mirati al consolidamento delle attività produttive esistenti;
- gli ambiti di trasformazione strategica *ATS1, ATS2* e *ATS3* (tavola DP_07) del Comparto Stazioni che, per posizione centrale, elevata accessibilità e potenzialità inespresse di riqualificazione e ricucitura urbana, svolge un ruolo di snodo tra le due figure territoriali (a partire dal progetto di suolo approvato nel 2025 per la spina verde, il boulevard e la strada parco), oltre che di perno della figura territoriale della rigenerazione sociale e produttiva (in relazione alle strategie generali del masterplan MCSV2020): ambiti in cui sono pertanto previsti gli indici di utilizzazione territoriale più alti, dove sono consentite le maggiori possibilità di sviluppo degli edifici in altezza e dove la quota massima della superficie lorda per funzioni non residenziali è stata alzata al 50% per ospitare il mix funzionale previsto (attività commerciali, direzionali, artigianali, manifatturiere, turistico-ricettive e spazi per il pubblico spettacolo e la socializzazione);
- conseguentemente, gli ambiti di intervento strategico per la rigenerazione della città pubblica *d) Via Como, via Rainoldi* (mirato al consolidamento del ruolo di polarità urbana di servizi) ed *e) Ex Macello Civico* (mirato alla realizzazione di un nuovo parco urbano lungo il Vellone), adiacenti al Comparto Stazioni (tavola DP_07);
- gli ambiti della rigenerazione urbana *AR1 Comparto Stazioni/Viale Belforte* (mirato alla riqualificazione degli spazi pubblici tra le tre aree di trasformazione), *AR6 Viale Borri/Università* (mirato allo sviluppo di connessioni verdi e pedonali e alla rigenerazione residenziale per studenti nelle aree artigianali dismesse e sottoutilizzate) e *AR8 Valle Olona Sud/Bevera* (mirato alla ricomposizione di corridoi ecologici interrotti) (tavola DP_07), rispettivamente collocati in prossimità del Comparto Stazioni, del polo universitario e del settore meridionale della Valle dell'Olona (dove si concentrano spazi e previsioni di sviluppo mirate alla diversificazione del sistema economico locale e al consolidamento della città di Varese come polo avanzato della formazione e del lavoro).

Trasversalmente alle due figure territoriali trovano, infine, collocazione gli **spazi di miglioramento della pedonalità del sistema della mobilità attiva** (tavola DP_06.01 e DP_06.02), che contribuiscono al miglioramento della qualità non solo delle aree residenziali e ricreative, ma anche delle polarità territoriali e delle aree produttive. In particolare:

- gli interventi per la riqualificazione delle strade scolastiche, delle strade residenziali e delle strade nei centri storici contribuiscono a consolidare la figura territoriale della rigenerazione residenziale e ricreativa;
- gli interventi per la riqualificazione delle strade commerciali e degli assi principali contribuiscono a consolidare la figura territoriale della rigenerazione sociale e produttiva.

2. Riduzione del consumo di suolo e nuove previsioni ambientali

DP_02 (scala 1:10.000 - 2 fogli)

2.1 Quantificazione delle soglie di riduzione per il contenimento del consumo di suolo

La riduzione del consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" e in recepimento dei criteri definiti dal Piano Territoriale Regionale (approvato con D.c.r. n. 1157 del 18 novembre 2025), è stata attuata mediante una doppia articolazione.
Innanzitutto, è stata condotta una riduzione in totale aderenza con quanto previsto dalle normative vigenti. La **Carta del Consumo di suolo** del comune di Varese riferita agli *Elementi dello stato di fatto e di diritto* (Tavola QC_07.01a, Tavola QC_07.01b) è stata redatta in adeguamento ai contenuti del documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" (aggiornamento 2021) quale riferimento operativo rivolto principalmente a Province, Città Metropolitana e Comuni per l'attuazione della politica del consumo di suolo. Sulla base di tale elaborato è stato possibile determinare la soglia di riduzione stabilita dalla L.r. 31/2014, calcolata in funzione della provincia di appartenenza e distinta per destinazione d'uso. Per il Comune di Varese, le soglie di riduzione per il 2026 (come previsto dal PTR vigente) sono state calcolate considerando unicamente gli AT previsti dal PGT vigente (PGT approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 12/06/2014) e risultano pari a:

- riduzione del **25-30%** per le superfici urbanizzabili a **destinazione residenziale** pari a **0,46 – 0,56 ettari**
- riduzione del **20%** per le superfici urbanizzabili per **altre destinazioni d'uso** pari a **0,20 ettari**.

Gli AT previsti dal PGT 2014 che interessano superfici urbanizzabili (pari a 2,87 ha) risultano quantitativamente limitati, poiché la maggior parte di essi ricade su aree già urbanizzate per le quali sono previsti interventi di rigenerazione e riqualificazione.
Con riferimento alle soglie di riduzione del consumo di suolo stabilite dalla L.r. 31/2014, il PGT 2026 recepisce integralmente gli obiettivi di contenimento previsti dalla normativa. In particolare, per quanto concerne la destinazione residenziale, il Piano non conferma l'unico AT che determinerebbe un nuovo consumo di suolo, ossia l'AT23a - Majocchi, avente una superficie territoriale pari a 0,84 ha. L'AT 16 – via Corridoni risulta invece urbanizzato al 2026. La cancellazione di tale previsione comporta l'azzeramento del potenziale consumo di suolo a fini residenziali e consente, pertanto, il pieno rispetto della soglia di riduzione prevista.
Per quanto concerne invece la quota di riduzione per altre destinazioni d'uso, il PGT 2026 opera una revisione selettiva delle previsioni vigenti, ovvero viene confermato l'AT09 – viale Borri, via Gasparotto, con superficie pari a 0,66 ha, in quanto si presenta come un'area altamente accessibile, prossima a servizi esistenti e con un valore ecosistemico moderato, mentre viene eliminato l'AT11d (0,36 ha), la cui area viene mantenuta a superficie boscata, con conseguente esclusione di nuove possibilità edificatorie. Le scelte pianificatorie permettono, quindi, di conseguire, anche in questo caso, l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo richiesto dalla normativa regionale.

Successivamente, il PGT 2026 ha ampliato le categorie di aree da considerare per ridurre ulteriormente il potenziale consumo di suolo, come già spiegato nella relazione del Quadro conoscitivo del Documento

di Piano, includendo nella riduzione tutte le previsioni di trasformazione potenzialmente comportanti consumo di suolo, quindi non solo gli Ambiti di trasformazione (AT) del DdP del PGT vigente (2014), ma anche: a) le aree soggette a pianificazione attuativa (aree di completamento) con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 mq; b) le aree appartenenti al Tessuto urbano consolidato (TUC-R1 e TUC-PD come da PGT 2014), con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 mq ; c) le aree destinate a nuovi servizi comuni; d) le aree destinate a nuovi servizi sovralocali.
La scelta del comune di Varese di applicare i principi della L.r. 31/2014 a tutte le potenziali trasformazioni previste dallo strumento urbanistico è motivata dalla presenza, nel PGT 2014, di rilevanti previsioni trasformative che interessano suoli agricoli e naturali non classificate come AT, pertanto, si è ritenuto necessario ricondurre anche tali interventi a un quadro valutativo coerente con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di tutela della risorsa, adottando un approccio sistematico. Difatti, gli AT su suolo agricolo rappresentano il 4,6% del totale delle aree urbanizzabili mentre la quota più significativa di superficie urbanizzabili è rappresentata dalle aree di completamento (residenziali e non) pari al 50% delle previsioni di trasformazione, dai servizi (comunali e sovracomunali) pari al 34% e, infine, dagli ambiti del TUC (residenziale e non) pari al 11%.
Le soglie di riduzione complessive - che interessano gli AT, le aree soggette a pianificazione attuativa, le aree appartenenti al Tessuto urbano consolidato (TUC-R1 e TUC-PD), e le aree destinate a nuovi servizi comuni e sovracomunali - risultano maggiori rispetto a quelle previste dalla L.r. 31/2014, decidendo di non confermare e quindi di **eliminare il 51%** delle previsioni di trasformazione a destinazione residenziale su suolo libero (pari a 15 ettari) e il **47%** delle previsioni per altre destinazioni d'uso (pari a 15,35 ettari), per un totale di 30,35 ettari.
Nello stato di fatto al 2026, tali aree risultano suoli agricoli, naturali o seminaturali con una possibilità di trasformazione definita nel Piano vigente, il PGT 2026 ha deciso quindi di non confermare tale previsione, mantenendo l'uso attuale delle aree, che andranno a concorrere al progetto strategico della Rete Verde e Blu. Il PGT 2026 prevede che all'interno degli Ambiti di Trasformazione, per la quota a destinazione residenziale, si realizzi una capacità insediativa teorica di 2.224 abitanti, con interventi che riguardano prevalentemente la riqualificazione di superfici urbanizzate, confermando l'obiettivo strategico della rigenerazione degli ambiti urbani in condizioni di criticità, degrado o dismissione.
Oltre a tali dati, si può aggiungere un'ulteriore specificazione riferita al residuo delle previsioni di trasformazione su suolo libero del PGT 2014 non attuate al 2026, previsioni che ammontano a 16,94 ha per le destinazioni d'uso residenziali e a 24,87 ha per le altre funzioni. Se consideriamo il residuo del PGT 2014, la riduzione operata dal PGT 2026 relativamente alle aree a destinazione residenziale risulta pari al 89%, ovvero quasi la totalità delle previsioni del PGT 2014 non attuate al 2026 sono state oggetto di cancellazione ad eccezione dell'AC02a - Serre di Capolago per la quale viene confermata la previsione come Ambiti di Trasformazione di ricomposizione dei Margini Urbani (ATMU) essendo l'area interessata da una dismissione agricola, la conferma di tale ATMU ha l'intento di rigenerare tale ambito garantendo comunque quote di permeabilità e verde particolarmente significative (si veda la scheda in questione).
Mentre la riduzione prevista dal PGT 2026 per le aree destinate a funzioni diverse da quella residenziale è pari al 62%, come vedremo successivamente alcuni ambiti destinati a servizi sono stati confermati con l'intento di rafforzare le dotazioni pubbliche e, al contempo, migliorare la vivibilità e il benessere complessivo della città.

	L.r. 31/2014 *(rispetto alle previsioni del 2014)*		**PGT 2026** *(rispetto alle previsioni del 2014)*	
Soglie di riduzione	**%**	**ha**	**%**	**ha**
Aree a destinazione residenziale	25-30	0,46 – 0,56	51	15,00
Aree per altre destinazioni d'uso	20	0,20	47	15,35
	totale	**0,66 – 0,76**	**totale**	**30,35**

Tabella 1. Confronto tra le soglie di riduzione previste dalla L.r. 31/2014 e quelle stabilite nel PGT 2026, rispetto alle previsioni del PGT 2014

Di seguito vengono forniti i dettagli riguardo alle aree interessate dalla riduzione delle previsioni di trasformazione adottate dal PGT 2026.

Rispetto alle **previsioni di trasformazione a destinazione residenziale**, le aree che non vengono confermate (ovvero che rimangono suoli agricoli, naturali e seminaturali) e che pertanto rientrano nei tagli previsti dalla politica di riduzione del consumo di suolo, riguardano in gran parte gli *ambiti soggetti a pianificazione attuativa*, ovvero le aree di completamento. Nel PGT 2014 erano state individuate 30 aree di completamento su suolo libero per una superficie complessiva di 25,74 ettari, tra il 2014 e il 2025 ne sono state attuate 9, pari a 10,88 ha. Il PGT 2026 considera le aree residue come contesti di particolare valore paesaggistico, riconoscendole come elementi portanti della Rete Verde e Blu e del tessuto urbano della città di Varese, in quanto caratterizzati da relazioni dirette con spazi verdi, sistemi collinari o trame insediative storiche, ad alte prestazioni ecosistemiche (si veda in proposito la Tavola QC_07.02a e QC_07.02b). Tali ambiti vengono quindi orientati verso politiche di tutela in coerenza con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e salvaguardia delle qualità ambientali e paesaggistiche della città. L'unico ambito che viene confermato è l'AC02a – Serre di Capolago per il quale il PGT 2026 prevede un ATMU essendo l'area dimessa e localizzata in prossimità del nucleo di antica formazione di Capolago. Complessivamente, la superficie delle aree di completamento non più considerate urbanizzabili è pari a 15 ettari.

In linea con tale politica di riduzione, sono state riviste anche le previsioni di *trasformazione tramite titolo edilizio diretto* (classificate nel PGT 2014 come TUC-R1). Difatti, nel PGT 2014 erano presenti 5 aree (pari a 2 ha) su suolo libero potenzialmente trasformabili, tra il 2014 e il 2025 ne sono state attuate 2 (per un totale di 0,75 ha), le restanti 3 aree (per un totale di 1,25 ha) sono state oggetto di riduzione in quanto anche esse, come le precedenti, risultano collocate in contesti di particolare pregio paesaggistico ed ecologico-ambientale nei quali la loro trasformazione comprometterebbe la fornitura di importanti servizi ecosistemici.

Anche gli *Ambiti di Trasformazione* del PGT 2014 sono stati interessati da una strategia di riduzione del consumo di suolo seppur in quantitativi minori, dato che la maggior parte delle previsioni a destinazione residenziale degli AT insistono su suoli già urbanizzati. L'unica previsione di trasformazione del PGT 2014 (denominata AT23 nel PGT 2014) che interessa i suoli liberi non è stata infatti confermata, salvaguardando 0,84 ha.

Di seguito si riporta una tabella di sintesi delle riduzioni previste dal PGT 2026 in riferimento alle aree a destinazione residenziale.

Previsioni di trasformazione a destinazione d'uso residenziale (PGT 2014)	
Ambiti di Trasformazione	**ha**
cancellati (AT23)	0,84

Aree soggette a pianificazione attuativa	**ha**
cancellate	12,91
confermate	1,95

Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto	**ha**
cancellate	1,25

TOTALE aree cancellate	**15,00**
TOTALE aree confermate	**1,95**

Tabella 2. Quote di riduzione stabilite dal PGT 2026 per le previsioni di trasformazione a destinazione residenziale

Le **previsioni di trasformazione per altre destinazioni d'uso** risultano anch'esse in riduzione sebbene con quote meno significative delle precedenti. In particolare, l'Amministrazione comunale conferma parte delle previsioni di trasformazione per nuove aree destinate a *servizi comunali* in quanto intende rafforzare le dotazioni pubbliche e, al contempo, migliorare la vivibilità e il benessere complessivo della città. Rispetto a ciò, il PGT 2014 prevedeva complessivamente 15,95 ettari di aree a servizi comunali su suolo libero, delle quali, tra il 2014 e il 2026, è stata realizzata solo una quota minima (pari a 1,38 ha). Per questa ragione, l'Amministrazione ha optato per confermare una quota di tali aree, pari al 38% del totale dei servizi comunali previsti su suolo libero, ovvero 5,49 ettari, con l'intento di consolidare e potenziare il sistema dei servizi pubblici a beneficio della collettività. La restante quota (pari a 9,07 ha) è invece oggetto di riduzione.
Una situazione differente la si riscontra invece nel caso dei *servizi sovracomunali* per i quali il PGT 2014 individuava 3 aree su suolo libero per un totale di 5,44 ettari, ad oggi nessun intervento è stato attuato. Nel PGT 2026 si è quindi deciso di confermare solo uno dei tre ambiti, quello di dimensioni contenute (0,10 ettari), e di cancellare le previsioni più impattanti (pari a 5,34 ettari). Questa scelta deriva dalla localizzazione degli ambiti in un contesto sensibile e di pregio paesaggistico e naturalistico, dal valore multisistemico dei suoli elevato e dalla rilevante estensione territoriale.

Infine, un *Ambito di Trasformazione (pari a 0,66 ha)* e le *aree edificabili mediante titolo edilizio diretto (pari a 3,24 ha)*, destinati a usi diversi da quelli residenziali, vengono confermati al fine di garantire adeguate opportunità di sviluppo economico rispondendo all'esigenza di sostenere le attività produttive, commerciali e terziarie, assicurando al contempo un equilibrio tra la riduzione del consumo di suolo e la promozione del mantenimento delle attività nel territorio. Mentre rispetto all'AT11d si è deciso di non confermare la precedente previsione.

Previsioni di trasformazione per altre destinazioni d'uso (PGT 2014)	
Ambiti di trasformazione	**ha**
confermati (AT09)	0,66
cancellato (AT11d)	0,36

Aree soggette a pianificazione attuativa per altre funzioni	
cancellate	0,42

Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto	**ha**

cancellate	0,16
confermate	3,24

Aree per nuovi servizi comunali	**ha**
cancellate	9,07
confermate	5,49

Aree per nuovi servizi sovracomunali	**ha**
cancellate	5,34
confermate	0,10

TOTALE aree cancellate	**15,35**
TOTALE aree confermate	**9,49**

Tabella 3. Quote di riduzione stabilite dal PGT 2026 per le previsioni di trasformazione destinazioni d'uso differenti da quella residenziale

Complessivamente, la superficie delle aree potenzialmente urbanizzabili ai sensi del PGT 2014, ma non confermate dal PGT 2026 ammonta a **30,35 ha** (15,00 ha a destinazione residenziale e 15,35 ha per altre destinazioni d'uso). Tale superficie rappresenta il consumo di suolo "evitato" dal PGT 2026, al fine di tutelare la risorsa suolo e i relativi servizi ecosistemici forniti, fondamentali per il benessere e la qualità della vita dei cittadini. Le aree confermate ammontano invece a **11,44 ha** (1,95 ha per funzioni residenziali e 9,49 ha per altre funzioni).

TOTALE Aree cancellate (ha)	**30,35**
di cui	
a destinazione residenziale	15,00
per altre destinazioni d'uso	15,35
TOTALE Aree confermate (ha)	**11,44**
di cui	
a destinazione residenziale	1,95
per altre destinazioni d'uso	9,49

Tabella 4. Sintesi del totale delle aree cancellate e confermate distinte per destinazione d'uso

Di seguito si riporta una tabella di sintesi che mette a confronto le previsioni di trasformazione contenute nel PGT 2014, e lo stato di progetto del PGT 2026, ovvero la quota di aree che si intende confermare.

Previsione PGT 2014		Stato di progetto PGT 2026
	ha	ha
Superficie urbanizzata*	**2.144,62**	**2.165,08**
Superficie urbanizzabile	**62,27**	**11,43**
destinazione d'uso residenziale	29,58	1,95
di cui		
Ambiti di trasformazione	1,85	0,00
Aree di completamento**	25,73	1,95
Lotti edificabili TUC-R1	1,99	0,00
altre destinazioni d'uso	32,69	9,48
di cui		
Ambiti di trasformazione	1,02	0,66
Aree di completamento	5,45	0,00
Servizi comunali	15,95	5,49
Servizi sovracomunali	5,44	0,10
Lotti edificabili TUC-PD	4,83	3,24
Suolo libero: aree verdi urbane, naturali e agricole	**2.891,11**	**2.921,49**
Fiumi e specchi d'acqua	**367,04**	**367,04**
Superficie comunale	*5.465,76*	*5.465,76*

*comprese aree verdi con ST<5.000mq

**con esclusione delle aree destinate a verde pubblico con ST>5.000mq

Tabella 5. Tabella di sintesi che mette a confronto le previsioni di trasformazione su suolo libero contenute nel PGT 2014, lo stato di attuazione al 2025, espresso come quota residua al netto degli interventi realizzati nel periodo 2014-2025, e, infine, le nuove previsioni del PGT 2026

Oltre alla limitazione del consumo di suolo, vengono identificate le **Aree della rigenerazione** così come richiesto ai sensi della L.r. 31/2014, ovvero le "aree su superficie urbanizzata o su superficie urbanizzabile o su superficie agricola o naturale quali a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico; b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico; c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria; d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06; e) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente […]; f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune; g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare". Le aree individuate sono complessivamente dieci (AR1 Comparto stazioni–viale Belforte, AR2 via San Vito Silvestro–via Crispi, AR3 Ippodromo–viale Valganna, AR4 Valle Olona, AR5 Masnago–Avigno, AR6 viale Borri–Università, AR7 Schiranna, AR8 Valle Olona Sud–Bevera, AR9 Campo dei Fiori e AR10 San Fermo) e coprono una superficie totale di 619,55 ha.

Il PGT 2026 consolida un approccio di governo del territorio improntato al contenimento del consumo di suolo e alla valorizzazione e rigenerazione delle componenti ambientali in linea con le indicazioni normative vigenti. A fronte delle ampie previsioni edificatorie del PGT 2014 e dello stato di fatto al 2026, che mostrava ancora consistenti superfici urbanizzabili residue, il nuovo piano conferma soltanto una

quota minima di trasformazioni, riducendo il consumo di suolo a valori marginali, adottando soglie di riduzione maggiori di quelle previste dalla L.r. 31/2014. Tale scelta tutela e incrementa la dotazione di aree verdi, agricole e naturali, e di servizi, dimostrando una forte attenzione alla conservazione dei caratteri ecologico-ambientali e della risorsa suolo.

Per adempiere a quanto previsto dall'art. 2, comma 1, lett. d) della L.r. 31/2014, è stato calcolato il **Bilancio Ecologico del Suolo (BES)** (Allegato A), inteso come differenza tra la superficie agricola o naturale trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata o urbanizzabile che, nello stesso strumento urbanistico, viene riclassificata come agricola o naturale.
In allegato è presente una tabella riepilogativa che sintetizza, area per area, le scelte assunte dal PGT 2026. Per ogni previsione di trasformazione al 2014 sono presenti informazioni riferite alle superfici territoriali, funzione prevalente e classificazione ai sensi della L.r. 31/2014, a ciò viene affiancata la nuova classificazione stabilita nel PGT 2026 e la quota di superficie urbanizzabile prevista nel 2014 che viene restituita a destinazione agricola o naturale o confermata.
Occorre inoltre precisare che nella tabella relativa al BES non compaiono superfici agricole o naturali trasformate per la prima volta in urbanizzabili dal PGT 2026, come già anticipato, **in quanto non sono presenti ulteriori trasformazioni urbanistiche su suoli liberi.**
Il bilancio ecologico dei suoli risulta pertanto inferiore a zero (come richiesto dalla L.r. 31/2014), difatti non solo non si registra ulteriore consumo di suolo ma una quota significativa di aree in precedenza destinate alla trasformazione viene restituita alla sua funzione agricola o naturale originaria (si veda Allegato A).

Oltre alle riduzioni già previste ai sensi della L.r. 31/2014, il PGT 2026 adotta un approccio più ampio e restrittivo. Da un lato, come spiegato, ha esteso le tipologie di aree potenzialmente trasformabili oggetto di riduzione**, includendo categorie non direttamente contemplate dalla normativa.** Dall'altro, ha individuato ulteriori aree caratterizzate da suolo libero (naturale, seminaturale o agricolo) che, pur non rispondendo pienamente ai requisiti localizzativi e dimensionali previsti dalla normativa, **vengono riconosciute comunque come risorse ambientali e paesaggistiche** da preservare in quanto concorrono al progetto della Rete Verde e Blu.
Tale ulteriore riduzione riguarda innanzitutto la potenzialità trasformativa, tramite titolo edilizio diretto di 60 lotti liberi inseriti nel tessuto residenziale considerati di valore ecosistemico da preservare, per una superficie complessiva di 9,60 ettari. A questi si aggiunge la scelta di limitare la potenzialità trasformativa di ulteriori *aree soggette a pianificazione attuativa a destinazione residenziale*, riconoscendo quattro lotti di particolare rilevanza strategica in funzione del loro valore ecosistemico, per una superficie complessiva di 1,59 ettari. Sommando questa quota a quella già individuata ai sensi della L.r. 31/2014, la riduzione totale delle previsioni rispetto al PGT 2014 raggiunge i **41,54 ha**, di cui 26,41 ha destinati a uso residenziale e 15,35 ha riferiti ad altre destinazioni d'uso. In questo modo, la strategia comunale si distingue per una maggiore attenzione alla salvaguardia del capitale naturale, adottando una visione di lungo periodo volta a **limitare in modo ancora più incisivo** il consumo di suolo e i relativi effetti sui servizi ecosistemici.

Aree oggetto di riduzione del consumo di suolo ai sensi della L.r. 31/2014	**ha**
Ambiti di trasformazione	*1,20*
Aree soggette a pianificazione attuativa	*13,33*
Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto (residenziali e non)	*1,41*
Aree per servizi comunali e sovracomunali	*14,41*
Totale	**30,35**

Ulteriori aree oggetto di riduzione del consumo di suolo	**ha**
Aree soggette a pianificazione attuativa	*1,59*
Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto	*9,60*
Totale	**11,19**

Totale complessivo	**41,54**

Tabella 6. Quadro complessivo delle quote di riduzione del consumo di suolo

2.2 Stima del fabbisogno insediativo in coerenza con la politica di riduzione del consumo di suolo

Il PTR vigente – approvato con D.C.R 1157 del novembre 2025 ed entrato in vigore a gennaio 2026 – integra i contenuti e criteri ai sensi della L.r. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato.
La L.r. 31/2014, all'art. 3 comma 1 lett. p), introduce, quale elemento fondante della politica regionale di riduzione del consumo di suolo, la definizione di una soglia di riduzione del consumo di suolo associata "all'effettiva sussistenza di fabbisogno abitativo" e di "fabbisogno produttivo" tali da giustificare "eventuale" consumo di suolo.
Come già spiegato nei capitoli precedenti, il PGT 2026 di Varese aumenta le soglie di riduzione del consumo di suolo previste dalla L.r. 31/2014 adottando una riduzione percentuale del 51% per le aree a destinazione residenziale e del 47% per le altre destinazioni d'uso. Oltre a ciò, il Piano estende anche le tipologie di aree oggetto di riduzione includendo, oltre agli AT, anche altre tipologie di previsioni che potrebbero comportare una perdita o degrado del suolo e dei relativi servizi ecosistemici.
In coerenza con tale impostazione, il soddisfacimento dei fabbisogni insediativi (residenziali e non) viene prioritariamente orientato verso aree già urbanizzate che presentano condizioni di abbandono, degrado o sottoutilizzo, e che richiedono interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Questa strategia consente di coniugare le esigenze di sviluppo economico e residenziale con l'obiettivo di tutela del suolo, riconosciuto quale risorsa limitata e non rinnovabile, limitando il ricorso a nuove trasformazioni su aree libere.
In adempimento a quanto richiesto dal PTR e dal documento "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" (aggiornamento 2021), si è provveduto a considerare alcune dinamiche demografiche e abitative utili per fare opportune valutazioni rispetto alle scelte assunte nel PGT 2026. Riconoscendo la complessità nel disporre di dati di dettaglio utili e di un arco temporale sufficientemente ampio per stimare il fabbisogno insediativo, si è provveduto innanzitutto a valutare le **previsioni comunali della popolazione residente dal 2024 al 2050** (Fonte: Demo ISTAT) che mostrano una dinamica decrescente durante l'intero arco temporale considerato, processo che appare costante con decrementi annuali regolari e di entità moderate (Figura 7).
Nel 2026 la popolazione residente nel comune di Varese si attesta a 78.810 residenti; il valore stimato per il 2050 prevede una contenuta riduzione a 76.576 residenti, con una variazione complessiva pari a –2.234 abitanti. Tale dato, come verrà spiegato, è in contrasto con la variazione del numero delle famiglie che invece tende a crescere generando un nuovo fabbisogno abitativo sul quale è stato dimensionato il DdP di Varese. In termini percentuali, la contrazione della popolazione residente è pari a circa –2,8% nell'arco di 24 anni, configurandosi come una riduzione progressiva e contenuta. L'andamento risulta sostanzialmente lineare evidenziando come nella prima parte del periodo (2026–2033) vi sia un calo graduale e costante. Nella fase centrale (2033-2043) la diminuzione prosegue con ritmo analogo, registrando una lieve attenuazione attorno al 2041–2042, dove il dato appare temporaneamente stabile. Nella fase finale (dal 2043 al 2050) la tendenza negativa si accentua lievemente registrando il valore minimo. Nel complesso, il grafico conferma uno scenario di progressivo ridimensionamento demografico, in linea con le dinamiche registrate anche a livello Provinciale.

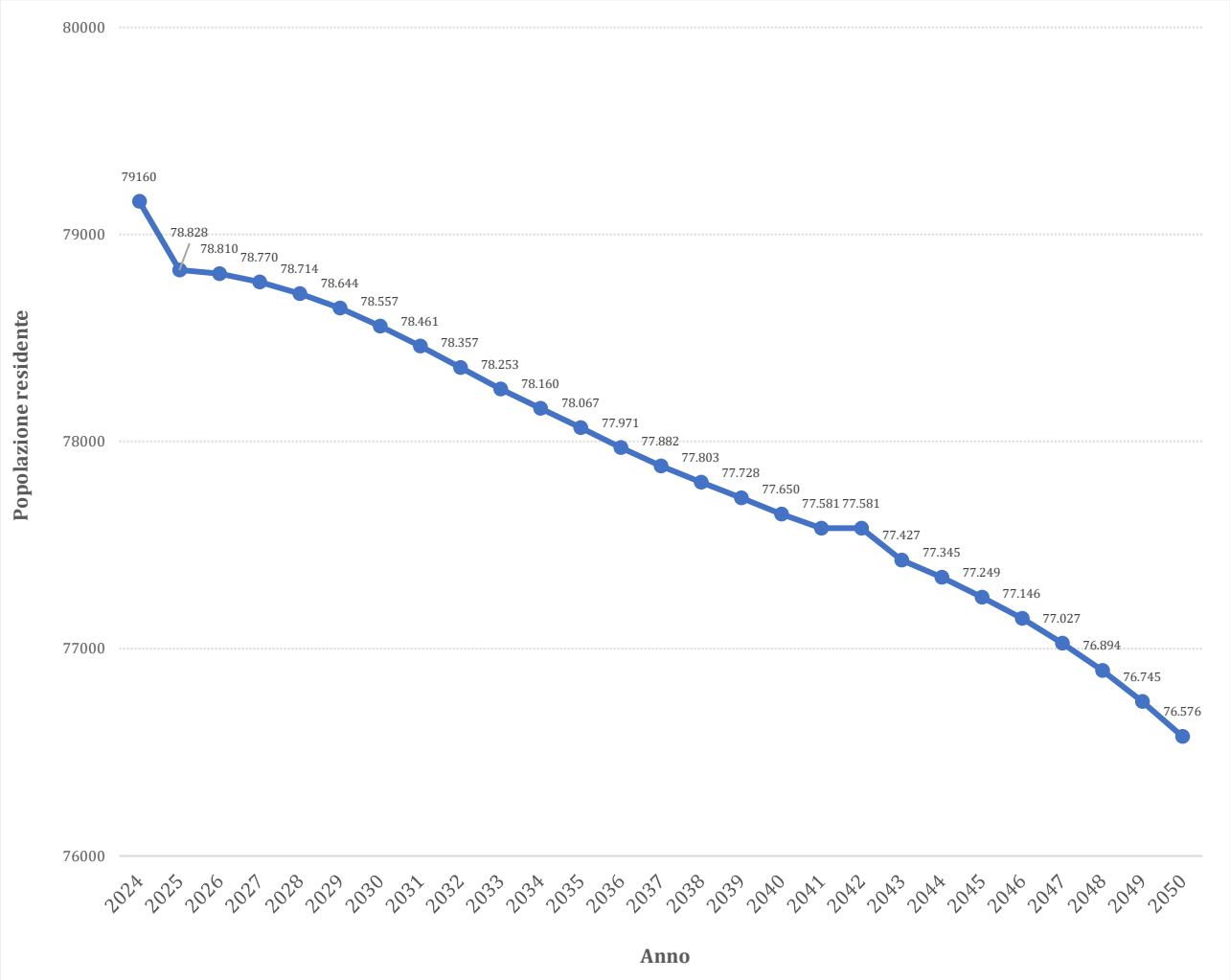


Figura 1. Comune di Varese: Popolazione registrata e previsioni, scenario mediano (Demo, ISTAT)

Un ulteriore indicatore utile riguarda la **variazione delle famiglie**, in questo caso i dati disponibili per il comune di Varese si riferiscono unicamente al periodo 2020-2023. In questi 4 anni – arco temporale non particolarmente significativo ai fini di valutazioni strutturali di lungo periodo, ma comunque indicativo delle tendenze più recenti – si registra una dinamica complessivamente stabile con una lieve tendenza alla crescita. Il numero totale di famiglie passa da 36.874 nel 2020 a 37.113 nel 2023, con un incremento di 239 nuclei, pari a circa +0,6% nell'arco del quadriennio.
L'analisi dettagliata della composizione per numero di componenti evidenzia inoltre una progressiva crescita delle famiglie unipersonali, che passano da 14.809 nel 2020 a 15.318 nel 2023, confermandosi la tipologia prevalente. Anche le famiglie con due componenti si mantengono su valori elevati e sostanzialmente stabili, con una lieve ripresa nel 2023. Al contrario, si osserva una tendenza alla contrazione dei nuclei di dimensione medio-grande; le famiglie con tre e quattro componenti mostrano infatti una riduzione graduale, mentre quelle con cinque componenti rimangono sostanzialmente stabili su valori contenuti. Le famiglie con sei o più componenti, pur numericamente marginali, evidenziano oscillazioni limitate, con una lieve crescita nel 2023 rispetto al 2021. Il quadro comunale si inserisce in una dinamica analoga a quella registrata a scala provinciale. In Provincia di Varese, il numero complessivo di famiglie cresce da 387.826 nel 2020 a 392.997 nel 2023, con un incremento di oltre 5.000 nuclei (circa +1,3%). Anche a questo livello territoriale si conferma il rafforzamento delle famiglie composte da un solo componente, che aumentano in modo significativo, e una sostanziale stabilità o lieve contrazione delle famiglie con dimensione intermedia (tre e quattro componenti). Le famiglie numerose restano marginali e non mostrano variazioni strutturali rilevanti (Tabella 7).

Anno	2020							2021						
Numero componenti	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*> 6*	*Tot*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*> 6*	*Tot*
Comune di Varese	14.809	10.565	5.769	4.131	1.178	422	36.874	14.882	10.496	5.706	4.142	1.143	399	36.768
Provincia di Varese	132.298	115.746	71.182	51.442	12.585	4.573	387.826	133.535	116.072	70.390	51.458	12.553	4.344	388.352
Anno	2022							2023						
Numero componenti	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*> 6*	*Tot*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*> 6*	*Tot*
Comune di Varese	15.178	10.488	5.672	4.074	1.152	415	36.979	15.318	10.574	5.637	4.006	1.144	434	37.113
Provincia di Varese	136.246	116.631	70.061	50.842	12.693	4.472	390.945	138.098	117.912	69.628	50.386	12.486	4.487	392.997

Tabella 7. Numero medio di componenti per famiglie (Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni, ISTAT)

Una più attenta valutazione di questa dinamica indica che l'andamento delle famiglie al 2050 dovrebbe generare **un aumento complessivo di 2.151 famiglie, pari al 5,8% in più rispetto al 2023** e al di sotto della dinamica prevista per l'intera Regione Lombardia che denota una tendenza di crescita superiore al 9,1%. Verificato che la dimensione media dell'alloggio per ogni famiglia a Varese è di circa 164 mq, la quantità di SL residenziale necessaria per soddisfare tale domanda dovrebbe essere pari a 354.288 mq. Il nuovo PGT di Varese dimensiona la propria capacità complessiva in **254.750 mq di SL residenziale**, prudenzialmente al di sotto di tale capacità teorica, evitando improbabili sovradimensionamenti e confidando comunque nel monitoraggio per adattare le fasi attuative rispetto alle reali necessità della popolazione residente.
Osservando i dati relativi alle **abitazioni occupate e non occupate** relativi agli anni 2019, 2021 e 2023, si denota nel comune di Varese una crescita contenuta ma costante dello stock abitativo complessivo. Le abitazioni totali passano, infatti, da 45.367 nel 2019 a 45.684 nel 2023, con un incremento pari a 317 unità (circa +0,7%). L'aumento risulta progressivo e si accompagna a una lieve crescita delle abitazioni occupate, che passano da 35.612 a 36.416 unità (+804 abitazioni, pari a circa +2,3%).
Parallelamente, si osserva una riduzione delle abitazioni non occupate tra il 2019 e il 2021 (da 9.755 a 9.182), seguita da una lieve ripresa nel 2023 (9.268). Nel complesso, rispetto al 2019, il numero delle abitazioni non occupate risulta comunque inferiore (–487 unità), segnalando una moderata riattivazione dello stock esistente. L'incidenza delle abitazioni non occupate sul totale si mantiene tuttavia significativa, attestandosi intorno al 20% circa nel 2023, elemento che evidenzia la presenza di un patrimonio potenzialmente disponibile ma non pienamente utilizzato.
A scala provinciale si rileva una dinamica analoga, ma con variazioni più consistenti in termini assoluti. Le abitazioni complessive crescono da 487.596 nel 2019 a 491.868 nel 2023 (+4.272 unità, pari a circa +0,9%), mentre le abitazioni occupate aumentano in modo più marcato (da 377.919 a 387.495, +9.576 unità, circa +2,5%). Contestualmente, le abitazioni non occupate diminuiscono progressivamente, passando da 109.677 nel 2019 a 104.373 nel 2023 (–5.304 unità), con una riduzione dell'incidenza percentuale sul totale.

Anno	2019			2021			2023		
Indicatore	Abitazioni occupate al 31 dicembre	Abitazioni non occupate al 31 dicembre	Abitazioni al 31 dicembre	Abitazioni occupate al 31 dicembre	Abitazioni non occupate al 31 dicembre	Abitazioni al 31 dicembre	Abitazioni occupate al 31 dicembre	Abitazioni non occupate al 31 dicembre	Abitazioni al 31 dicembre
Comune di Varese	35.612	9.755	45.367	36.254	9.182	45.436	36.416	9.268	45.684
Provincia di Varese	377.919	109.677	487.596	382.877	105.562	488.439	387.495	104.373	491.868

Tabella 8. Abitazioni occupate e non occupate (Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni, ISTAT)

Alla luce dei dati disponibili, è possibile effettuare alcune valutazioni quantitative in merito al rapporto tra dinamica demografica, evoluzione delle famiglie e consistenza dello stock abitativo, pur con i limiti derivanti dall'assenza di informazioni complete necessarie per il calcolo integrale del fabbisogno primario teorico.
In primo luogo, le previsioni demografiche ISTAT al 2050 evidenziano una dinamica di progressiva contrazione della popolazione residente (–2,8% nel periodo 2026–2050), senza segnali di crescita strutturale. Tale andamento consente di escludere l'esistenza di pressioni demografiche espansive tali da giustificare un incremento significativo dell'offerta insediativa.
In secondo luogo, l'analisi delle famiglie nel periodo 2020–2023 mostra una sostanziale stabilità, con un incremento complessivo pari a 239 nuclei (+0,6%). Il dato più rilevante riguarda la trasformazione della composizione interna, con una crescita delle famiglie unipersonali e una lieve contrazione di quelle medio-grandi. Questo fenomeno segnala una progressiva riduzione della dimensione media dei nuclei, con implicazioni di natura tipologica più che quantitativa rispetto alla domanda abitativa.
Con riferimento allo stock edilizio, nel 2023 il numero di abitazioni totali (45.684) risulta significativamente superiore al numero di famiglie residenti (37.113), con un differenziale di oltre 8.500 unità. Le abitazioni non occupate ammontano a 9.268 unità, pari a circa il 20% del totale, evidenziando la presenza di un patrimonio potenzialmente riattivabile. Inoltre, tra il 2019 e il 2023 l'incremento delle abitazioni occupate è stato superiore alla crescita dello stock complessivo, segnalando che, potenzialmente, la domanda aggiuntiva è stata assorbita prevalentemente attraverso il riuso e la riattivazione dell'esistente.
Oltre a ciò, occorre considerare le previsioni insediative del PGT 2026, che stimano una capacità pari a 2.224 abitanti teorici negli AT e ulteriori 2.220 abitanti teorici derivanti da interventi nei tessuti urbani consolidati, per un **totale di 4.444 abitanti teorici**. Tale valore rappresenta ovviamente una potenzialità massima teorica e non un incremento demografico atteso. In questo quadro, la presenza di un consistente stock inutilizzato e di una capacità insediativa già pianificata all'interno del perimetro urbanizzato consente di ritenere che eventuali esigenze abitative future possano essere soddisfatte prioritariamente mediante politiche di rigenerazione urbana, riqualificazione e riuso del patrimonio esistente, senza ricorso a quote di nuova edificazione su aree libere.
Sulla base di tali elementi, non emergono condizioni di squilibrio strutturale tra popolazione, famiglie e dotazione abitativa tali da richiedere ulteriori previsioni espansive, risultando coerente l'impostazione del PGT 2026 orientata alla riduzione del consumo di suolo e al contenimento delle trasformazioni esterne al tessuto urbano consolidato.

Rispetto al fabbisogno insediativo per le altre funzioni, il PGT 2026 adotta un'impostazione coerente con quella prevista per l'ambito residenziale, orientando prioritariamente gli interventi verso azioni di rigenerazione urbana e di trasformazione del patrimonio dismesso, limitando il ricorso a nuove previsioni su aree libere.
In tale quadro, il Piano "eredita" dal PGT 2014 due aree libere interne al Tessuto Urbano Consolidato (TUC), già destinate a funzioni produttive. Il PGT 2026 le riclassifica quali Ambiti di Trasformazione (ATP 1 – Via per Schianno e ATP 2 – Via Ca' Bassa), riconoscendone il carattere strategico, sia per il rafforzamento e l'innovazione del sistema produttivo locale, sia per il ruolo che esse rivestono nella struttura ambientale ed ecologica del territorio.
La trasformazione di tali ambiti è subordinata alla definizione di un disegno unitario e organico, volto a garantire un assetto insediativo coerente con il contesto e, al contempo, la salvaguardia e valorizzazione degli spazi verdi quali elementi costitutivi di un sistema di connettività ambientale diffuso, da rafforzare anche attraverso misure compensative e interventi di qualificazione paesaggistica.
Oltre a ciò, il PGT 2026 consente la localizzazione di insediamenti produttivi anche all'interno di ambiti di rigenerazione urbana, con l'obiettivo di promuovere il riordino e la razionalizzazione delle funzioni

esistenti, favorendo processi di sostituzione e riqualificazione del patrimonio edilizio. Tale impostazione consente di coniugare sviluppo economico, tutela ambientale e miglioramento della fruibilità pubblica, in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di qualificazione complessiva del tessuto urbano.

In coerenza con le disposizioni regionali in materia di contenimento del consumo di suolo, il dimensionamento relativo alle funzioni produttive e terziarie tiene inoltre conto della quota fisiologica necessaria a garantire l'elasticità del mercato immobiliare per tali destinazioni, determinata in misura proporzionale allo stock esistente.

3. Struttura dei sistemi territoriali e dispositivi strategici

DP_03 (scala 1:15.000 - 1 foglio)

Il progetto di piano per le Cinque Città di Varese

La tavola **DP_03** "Struttura dei sistemi territoriali e dispositivi strategici", in scala 1:15.000, restituisce graficamente le due componenti costitutive del Documento di Piano, da un lato i **sistemi territoriali** che ne definiscono la **dimensione strutturale**, quale componente **spaziale pianificatoria** del progetto di piano rispetto ai sistemi agricolo ambientale, della mobilità, dei servizi di interesse generale e insediativo; dall'altra la **dimensione strategica** quale componente **programmatoria operativa**, che si articola in quattro **dispositivi strategici**: la **Rete verde e blu multifunzionale**, la **Città della Trasformazione**, gli **Ambiti di Rigenerazione urbana** e gli **Interventi prioritari per il sistema della mobilità attiva**. Attraverso l'operatività dei dispositivi strategici, l'applicazione delle previsioni pianificatorie e di indirizzo normativo, la selezione e individuazione di azioni progettuali integrate e la definizione di procedure gestionali attuative, il Documento di Piano dà attuazione al sistema di obiettivi sinergici volti alla realizzazione delle Cinque Città di Varese: *Varese città verde, biodiversa, adattiva e resiliente al cambiamento climatico; Varese città del welfare locale, inclusiva e attrattiva per l'abitare e il lavoro; Varese città di nuovi turismi e di un sistema culturale diffuso; Varese città degli sport e del tempo libero; Varese città multicentrica, della mobilità sostenibile e delle reti di prossimità*.

La prima mossa nella costruzione dei contenuti strutturali e strategici del progetto di piano, si pone nell'affrontare gli obiettivi che connotano e articolano i caratteri delle cinque città all'interno di una cornice di relazioni multiscalari. Il Documento di Piano sperimenta e sviluppa, come approfonditamente argomentato nel Capitolo I, un progetto urbanistico in cui le scelte ambientali, insediative, paesaggistiche e di mobilità a scala locale trovano coerenza all'interno di un sistema di relazioni spaziali e di vocazioni strategiche di scala territoriale, non solo in relazione alle potenzialità delle reti infrastrutturali della mobilità e alla tutela e valorizzazione delle connessioni ecologico ambientali, ma anche sulla base della individuazione di traiettorie di sviluppo di scala vasta riconducibili a due sistemi territoriali**: l'asse della rigenerazione residenziale e turistico-ricettiva; l'asse della rigenerazione sociale e produttiva**. Queste due figure danno forza e valore alle strategie del piano a scala comunale mettendole in relazione a potenzialità e a vocazioni di sviluppo sovracomunale, a cui non solo partecipano sviluppando azioni concorrenti e coerenti di tutela ambientale, rigenerazione urbana e sociale e di sviluppo locale, ma da cui traggono al tempo stesso opportunità e presupposti per realizzare un rafforzamento territoriale del ruolo di Varese in termini abitativi, culturali, economici e ricettivi. Un contesto territoriale di reti medie e lunghe entro il quale le strategie e i progetti del piano trovano amplificazione nell'attivazione di un processo di trasformazione e riconfigurazione del ruolo di Varese, città media ricca, ma in contrazione demografica ed economica, quale polo strategico di cerniera tra il sistema metropolitano milanese, i poli urbani della conurbazione dell'Insubria, le reti infrastrutturali europee, l'hub aeroportuale e logistico intercontinentale di Malpensa e il sistema economico territoriale della Svizzera ticinese.

In coerenza con l'assetto spaziale strategico di scala territoriale, il progetto del Documento di Piano definisce i contenuti strategici, pianificatori e regolativi e ne configura i dispositivi operativi secondo priorità tematiche, che sono restituite negli elaborati grafici del Documento di Piano e approfondite puntualmente nei diversi capitoli di questa relazione, e che di seguito vengono richiamate sinteticamente nei loro elementi fondativi.

Praticare la transizione ecologica nel progetto di piano

Limitazione del consumo di suolo

Innanzitutto, nella visione delle Cinque Città emerge un disegno strategico orientato alla costruzione di una città verde, biodiversa e adattiva ai cambiamenti climatici che pone al centro le questioni ambientali ed ecologiche a partire dalla **tutela del suolo come risorsa naturale collettiva**, non rinnovabile; 'bene comune' fondamentale che fornisce servizi ecosistemici multifunzionali fondamentali per il benessere degli abitanti.

In tale prospettiva il piano attua in modo prioritario una strategia intensiva di contenimento del consumo di suolo attraverso una riduzione netta delle previsioni pregresse del PGT 2014, in coerenza con principi comunitari in materia di tutela del suolo finalizzati, come recentemente disposto dalla Commissione Europea con la direttiva '*Soil Monitoring Law*' approvata nel 2025, ad ottenere nel 2050 suoli sani in tutta l'Unione Europea, indicando come obiettivo l'azzeramento del consumo di suolo netto.

La riduzione del consumo di suolo viene realizzata dal piano non solo attraverso l'eliminazione della quasi totalità degli Ambiti di Trasformazione che andavano a interessare aree agricole o semi-naturali (dei 2,87 ettari relativi ad AT individuati dal PGT 2014 che costituivano un potenziale consumo di suolo, il piano ne conferma una sola quota a destinazione produttiva, pari a 0,66 ettari circa, finalizzata a rafforzare un comparto economico esistente), ben oltre le soglie di riduzione prescritte dalla L.r. 31/2014 (il 30% di riduzione richiesto corrispondeva a circa 0,56 ha di AT a funzione residenziale e 0,20 ha di AT con funzione produttiva) ma soprattutto eliminando gran parte delle aree soggette a pianificazione attuativa o a trasformazione diretta (oltre 24 ha), interne alla città consolidata e dunque disciplinate dal Piano delle Regole, che avrebbero determinato l'antropizzazione e la parziale impermeabilizzazione per oltre **41 ettari di suoli** (si veda Capitolo 2). Una scelta che il piano affronta non solo nel rispetto delle prescrizioni normative quantitative regionali ma con l'obiettivo di salvaguardare i valori ecologici e paesaggistici della città, mappando e valutando i differenti valori ecosistemici delle aree risparmiate dal consumo di suolo, riportandole all'interno di un progetto articolato di spazi aperti in cui le nuove destinazioni delle aree concorrono a un obiettivo di incremento e valorizzazione dell'offerta di servizi ecosistemici, all'interno di un progetto ambientale, paesaggistico, agro rurale e fruitivo per Varese.

Il progetto di Rete Verde e Blu. Valorizzazione dei Servizi ecosistemici e incremento della naturalità urbana per una città adattiva al cambiamento climatico

In coerenza con una strategia intensiva di riduzione del consumo di suolo, il progetto di piano mette in azione una strategia articolata per la transizione ecologica della città, che agisce sia nella valorizzazione ambientale dei sistemi naturali, semi-naturali e rurali, sia all'interno della città esistente, dove, in recepimento delle direttive introdotte nel 2024 dall'Unione europea con la '*Nature Restoration Law (Regolamento UE 2024/1991)*, non solo è prioritaria la salvaguardia della aree verdi e del patrimonio arboreo esistente, ma anche la realizzazione dell'obiettivo di ripristino e valorizzazione dei servizi ecosistemici urbani, con un incremento entro il 2050 della superficie verde urbana e della copertura arborea di almeno rispettivamente il 5% e il 10% dell'esistente. Il raggiungimento di questi obiettivi si realizza nelle strategie del piano, *in primis* attraverso il progetto della Rete Verde e Blu (RVB), dispositivo strategico che, da un lato, nella componente strutturale, riconosce e tutela i valori ecosistemici dei suoli nelle differenti caratterizzazioni multifunzionali che assicurano continuità ecologica e funzionamento biofisico, e dall'altro, nella componente strategica operativa, individua le aree più vulnerabili dal punto di vista ambientale e maggiormente sottoposte ai rischi climatici. 'Ambiti prioritari di intervento della RVB strategica' entro i quali sono previste azioni basate sulla natura, volte a incrementare la biodiversità, la permeabilità dei suoli, il sistema naturale di drenaggio urbano, le dotazioni arboree diffuse e lineari, e con esse, a migliorare le prestazioni di confort climatico degli spazi urbani, sia nelle aree di

rigenerazione della città pubblica, sia negli interventi degli Ambiti di Trasformazione e di rigenerazione diffusa dei tessuti insediativi.
Il dispositivo strategico della RVB costituisce, infatti, il principale strumento del piano per la transizione ecologica della città, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta di **servizi ecosistemici** e per l'adattamento ai cambiamenti climatici. La RVB recepisce le analisi ecosistemiche finalizzate all'identificazione delle vulnerabilità urbane (rischio idraulico e isola di calore) e definisce obiettivi strategici per la transizione adattiva dei contesti più fragili del territorio varesino. In tal senso è un dispositivo progettuale strategico del piano che non si limita a preservare il valore del capitale naturale presente nella città, ma mira a integrare le componenti naturali e agricole nella struttura urbana, rafforzando la biodiversità urbana e la fornitura di servizi ecosistemici essenziali.
La RVB, nelle sue componenti strutturali 'naturale', 'agroforestale' e 'urbana', diversamente connotate da caratteri 'ecologici', 'fruitivi', 'rurali' e 'insediativi (per i tessuti multisistemici)' costituisce il telaio portante del progetto di piano per la riurbanizzazione ecologica di Varese, nella costruzione di una città adattiva e resiliente al cambiamento climatico. Il disegno di RVB include sistemi di aree naturali, rurali e urbane, pubbliche e private, che posseggono valori ecosistemici da conservare e incrementare o che, per la loro vulnerabilità o bassa prestazione ecosistema, necessitano di essere rigenerate e valorizzate nelle loro condizioni ecologiche ambientali. L'obiettivo strategico del progetto di RVB è duplice: da un lato mantenere la vocazione attuale delle aree con significativo valore ecosistemico per il benessere e la qualità della vita dei cittadini; dall'altro pianificare e progettare nuovi spazi aperti di cui ripristinare e rafforzare le funzionalità ecosistemiche. In questa prospettiva, la RVB ridefinisce le vocazioni e le funzioni degli oltre 41 ettari di suoli liberi (agricoli, naturali o seminaturali) che il PGT 2026 ha sottratto al consumo di suolo delle previsioni di trasformazione edilizia del precedente piano: aree che vengono riclassificate e destinate a progetti di tutela e valorizzazione ecosistemica. Negli 'Ambiti prioritari di intervento della RVB Strategica' le azioni progettuali vengono spazializzate e finalizzate a mitigare il rischio idraulico e gli effetti delle isole di calore, prevedendo un significativo aumento della dotazione arborea/arbustiva e della capacità di drenaggio e accumulo delle acque piovane (**de-impermeabilizzazione dei suoli sigillati**). Al tempo stesso, la ridefinizione delle geometrie degli spazi stradali e il disegno delle aree per la fruizione pedonale, oltre a perseguire una più ampia funzionalità, vivibilità e sicurezza agli spazi della mobilità attiva, secondo le strategie e gli indirizzi progettuali richiamati successivamente in questo capitolo, e specificamente approfonditi nel Titolo IX, contribuisce all'attuazione del progetto di RVB urbana: strade verdi, piazze e strade della pioggia, piazze e strade rinfrescanti, nelle quali il disegno dello spazio ciclo pedonale e della viabilità si integra con il progetto ambientale che non solo garantisce comfort ambientale ai cittadini nella fruizione dei percorsi ciclopedonali, ma fornisce anche prestazioni e funzionalità ecosistemiche (permeabilità del suolo, aree verdi lineari, alberature) per l'adattamento climatico (si vedano per una rappresentazione di dettaglio e integrata degli interventi progettuali della RVB e per la mobilità attiva, gli elaborati grafici DP_08 "Schemi di assetto e indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri", in scala 1:5.000).
L'insieme delle azioni della RVB, solo considerando gli interventi sugli spazi aperti all'interno degli ambiti prioritari, comporta, come puntualmente restituito all'art. 34, la realizzazione di **circa 46mila mq** di **nuove aree permeabili**, con la messa a dimora di **1.500 alberature di alto fusto**, da localizzare in piazze e strade verdi. A questi valori, direttamente riferibili agli interventi strategici della RVB, vanno aggiunti oltre **106mila mq di superfici permeabili** recuperate **all'interno degli AT** con oltre **3.300 alberature** da mettere a dimora, e oltre **73mila mq di suoli permeabili** ripristinati con interventi di depavimentazione nei **Tessuti insediativi (TUR e TURD),** con la relativa piantumazione di oltre **2.280 alberature**, in attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia RE2.
In totale circa **225mila mq di suoli** urbani artificiali, pubblici e privati, che diventano **permeabili** e oltre **7.000 nuove alberature** da piantumare, come esito concreto di un'azione strategica diffusa di ripristino

della **permeabilità** e di **forestazione urbana** per creare una città veramente verde, biodiversa, resiliente al cambiamento climatico.
Nel progetto ambientale complessivo del piano va, infine, considerata l'entità delle nuove **aree verdi pubbliche** che verranno realizzate, sia attraverso l'attuazione privata degli AT (oltre 83mila mq di aree da destinare a verde pubblico), sia attraverso l'applicazione dei meccanismi perequativi compensativi previsti dal piano per l'acquisizione di aree da destinare a verde pubblico (quasi 93mila mq) per un totale di **oltre 175mila mq di aree a verde pubblico**.
Nel progetto complessivo di tutela e rafforzamento della biodiversità e della connettività ecologica locale previsto dal DdP, particolare rilevanza assume il disegno di **Rete Ecologica Comunale** (REC), la cui funzione principale è costituita dalla tutela, valorizzazione e ricomposizione degli ecosistemici naturali, per la conservazione della biodiversità, il miglioramento della qualità ecologica e paesaggistica del territorio e la promozione di un equilibrio funzionale tra le aree naturali, agricole, periurbane e urbanizzate. La REC costituisce una componente specifica, autonoma e complementare del disegno strutturale e strategico della RVB multifunzionale, con cui agisce in modo sinergico. La REC a partire dall'individuazione dei suoi elementi fondamentali (*Core areas* - elementi di primo livello; *Buffer areas* – elementi di secondo livello; Corridoi ecologici; *Stepping stones*) garantisce la connessione ecologica e la biodiversità non solo attraverso la tutela degli elementi ecologici fondativi e delle connessioni esistenti ma anche prevedendo la realizzazione di nuovi corridoi finalizzati al miglioramento e al consolidamento della connessione ecologica, sia in ambito agricolo naturale sia urbano.

Il Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM) per la rigenerazione ecologica
Il conseguimento di uno degli obiettivi prioritari del PGT volto alla realizzazione di un progetto di città adattiva e resiliente al cambiamento climatico, che realizzi l'incremento della naturalità e biodiversità urbana, l'aumento delle aree verdi permeabili e delle dotazioni arboree, e più in generale che sia concretamente in grado di dare operatività a un percorso di transizione ecologica per la città di Varese, non passa solo attraverso la ridefinizione dei caratteri e delle prestazioni degli spazi aperti urbani e del disegno delle aree per la mobilità, ma anche, come già richiamato nel paragrafo precedente, attraverso un miglioramento delle prestazioni ambientali ed ecologiche richieste a tutti gli interventi privati, sia nella rigenerazione dei **Tessuti insediativi**, sia negli interventi intensivi degli **Ambiti di Trasformazione** (AT). Il DdP, a partire da una lettura dei valori multisistemici di base della città esistente, introduce a tal fine un indicatore di riferimento, il **Fattore Ecosistemico Multifunzionale – FEM** (si veda nello specifico il Titolo I, art. 4), quale strumento di misurazione prestazionale da verificare nella valutazione della funzionalità ecosistemica di tutti gli interventi di trasformazione e rigenerazione della città. Il FEM si configura come uno dispositivo regolativo di progetto che garantisce il perseguimento di prestazioni ecosistemiche rilevanti in tutte le trasformazioni urbane. Esso si configura come meccanismo destinato a garantire che ogni nuova trasformazione, sia essa intensiva o molecolarmente diffusa, non solo sia compatibile con l'assetto ecologico del territorio, ma contribuisca attivamente al suo miglioramento.
Le modalità applicative del FEM riguardano tre dimensioni:
- definisce una misura regolativa obbligatoria per tutte le trasformazioni urbane volta a garantire il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche e microclimatiche delle aree di intervento (es. aumento delle aree verdi piantumate e della permeabilità del suolo, gestione delle acque meteoriche, incremento della biodiversità, etc.);
- incentiva gli interventi che adottano soluzioni di alta qualità ecologica e che raggiungano un valore di FEM superiore a quello minimo obbligatorio, consentendo l'attivazione di una potenzialità edificatoria aggiuntiva quale leva per la sostenibilità economica degli interventi che determinino il perseguimento di un rilevante obiettivo collettivo;

- consente di monitorare le prestazioni ambientali del piano, tracciando l'incremento di valore ecosistemico generato dall'insieme delle trasformazioni.

L'applicazione del FEM è sempre obbligatoria per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione; per gli interventi nei tessuti insediativi (Titolo IV) assume un valore di indirizzo per gli interventi che non comportino demolizione e ricostruzione né cambio d'uso, mentre è prescrittivo per tutti gli interventi di Nuova costruzione (NC) nella accezione di ampliamento, laddove consentita, e Ristrutturazione edilizia RE2 (art. 23). Al fine di garantire la **sostenibilità economica** degli interventi che raggiungono prestazioni ecosistemiche superiori alle condizioni in essere o al livello minimo obbligatorio richiesto dal FEM, è prevista, sia negli AT sia nei Tessuti, la possibilità di attivare misure di **incentivazione edificatoria**, qualora il valore minimo prescritto venga **superato di almeno 0,1 punti**.

Nel caso di interventi all'interno degli **AT**, la premialità attivabile ("quota aggiuntiva premiale per rilevanti prestazioni ambientali-ecosistemiche" - art. 14) equivale a un incremento di 0,1 mq/mq dell'indice di utilizzazione territoriale previsto. Nel caso di **interventi di NC, nella fattispecie dell'ampliamento** laddove consentito, e di **RE2**, **senza modificazione di destinazione d'uso** è possibile accedere a una premialità edificatoria, pari a un incremento del **15% rispetto alla quota di ampliamento concessa, nel caso di NC**, o del **15% rispetto alla SL esistente nel caso di RE2**. Nel caso di interventi di **RE2, con cambio d'uso**, la premialità consente un incremento di **0,1 mq/mq dell'indice di utilizzazione prescritto** per il tessuto di riferimento. Tali premialità sono aggiuntive rispetto a eventuali incentivi previsti da altre disposizioni comunali, regionali o nazionali, purché compatibili con le finalità del FEM e con gli obiettivi del PGT. Nel caso, infine, di **interventi di manutenzione o di RE1** (che non prevedono aumento della SL e cambio d'uso) il FEM costituisce un obiettivo di miglioramento volontario; in tal caso è necessario verificare il valore dell'indice nello stato di fatto quale riferimento per valutare l'efficacia migliorativa dell'intervento. Qualora il progetto realizzi un aumento di almeno 0,1 punti rispetto allo stato di fatto (di 0,12 punti se l'intervento ricade all'interno della RVB), è possibile accedere alla premialità edificatoria, pari a un incremento del **10% rispetto alla SL esistente**.

Il meccanismo premiale, la cui attivazione deve comunque garantire il rispetto degli altri parametri morfologici e ambientali prescritti dal piano, costituisce una leva incentivale rilevante in quanto, da un lato, consente la sostenibilità economica all'intervento privato, dall'altra garantisce una maggiore fattibilità al raggiungimento di prestazioni ecosistemiche rilevanti nella rigenerazione ecologica nei tessuti della città esistente e nelle sue trasformazioni intensive (AT). L'incentivo edificatorio, controllato negli impatti volumetrici e negli effetti di densificazione, produce qualità ambientale rilevante nelle trasformazioni intensive complesse e assicura che la rigenerazione capillare porti con sé un incremento di prestazioni ecosistemiche. L'applicazione diffusa del FEM nei Tessuti insediativi lavora in modo coordinato e integrato con la più ampia strategia ecologica e ambientale del piano.

La rigenerazione diffusa nei Tessuti insediativi della città esistente e gli interventi negli Ambiti di Trasformazione sono parte di un disegno programmatico del piano che agisce attraverso i dispositivi strategici e in particolare: la Rete Verde e Blu e gli Ambiti di Rigenerazione (AR). Pertanto, il FEM condiziona gli interventi molecolari di rigenerazione urbana, affinché contribuiscano, in modo capillare, al disegno strategico della RVB.

In definitiva, il FEM è il catalizzatore che attiva e stimola la rigenerazione ecologica della città esistente, garantendo che l'interesse privato nei processi trasformativi e rigenerativi sia sempre finalizzato alla realizzazione di un disegno pubblico predefinito per una città più sostenibile, resiliente e attenta alla valorizzazione e al ripristino dei servizi ecosistemici.

Relazione con il Piano Urbano della Natura: elementi costitutivi e orientamenti

La Strategia Europea sulla Biodiversità prevede che tutte le città con almeno 20.000 abitanti si dotino, entro il 2030, di un piano per la natura urbana (Urban nature plan), integrato nella pianificazione

urbanistica. I Piani Urbani della Natura (PUN) riflettono il necessario allineamento con il Regolamento europeo sul Ripristino della Natura (2024/1991), che introduce obiettivi vincolanti di medio e lungo periodo per il mantenimento e la conservazione degli spazi verdi urbani e della copertura arborea, nonché per il loro incremento quantitativo. I PUN innovano i contenuti previsti per i Piani del verde, dedicati principalmente alla componente vegetazionale, includendo valutazioni sui servizi ecosistemici e focalizzandosi sul benessere umano.

Il Documento di Piano del PGT di Varese ha definito strategie, indirizzi e azioni, adottando un approccio basato sui servizi ecosistemici quale chiave interpretativa e valutativa per la lettura del territorio e la costruzione delle scelte di piano. Gli elaborati del Quadro conoscitivo (QC_02.2, QC_02.03, QC_02.04, QC_02.05 e QC_02.06) forniscono una indagine approfondita degli ecosistemi urbani, della capacità di fornire servizi ecosistemici e delle vulnerabilità connesse ai fenomeni climatici estremi dovuti al cambiamento climatico, costituendo il quadro conoscitivo necessario per orientare le successive strategie di trasformazione.

A partire da tali valutazioni interpretative, il DdP sviluppa un insieme articolato di strategie e dispositivi che risultano in linea e in accordo con i contenuti richiesti ai PUN definendone e anticipandone gli elementi fondativi, strategici e operativi, propedeutici alla redazione di un prossimo PUN per la città di Varese; contenuti che mettono al centro del nuovo PGT il rafforzamento del capitale naturale, la tutela della biodiversità, l'adattamento ai cambiamenti climatici e il miglioramento della qualità ecologica e paesaggistica della città.

In questa prospettiva, le scelte del DdP che assumono particolare rilevanza e che delineano i caratteri costitutivi del PUN sono: una strategia radicale di riduzione del consumo di suolo e la centralità della rigenerazione del patrimonio urbano esistente; la definizione di una infrastruttura verde e blu multifunzionale (DP_04) quale dispositivi strategico per valorizzare e accrescere i servizi ecosistemici, integrata con la Rete Ecologica Comunale (DP_05); l'introduzione di prestazioni ambientali ed ecosistemiche come requisiti delle trasformazioni urbanistiche (FEM); la previsione di interventi diffusi di rinaturalizzazione, incremento della permeabilità dei suoli, ricucitura dei corridoi ecologici e valorizzazione del sistema degli spazi aperti. Tali dispositivi concepiscono il patrimonio verde urbano come una vera e propria infrastruttura ecosistemica, capace di contribuire simultaneamente alla conservazione della biodiversità, alla regolazione del ciclo delle acque, alla mitigazione delle isole di calore, alla connessione ecologica e al benessere della popolazione. L'integrazione di tali azioni progettuali nello strumento urbanistico comunale recepisce quanto richiesto dalla Commissione europea, secondo cui i PUN devono essere parte integrante della pianificazione urbana di una città, ossia parte di una strategia a lungo termine per lo sviluppo futuro dell'area urbana in linea con altri piani strategici e spaziali (European Commission, 2023). In questo quadro, il PUN può essere inteso come successivo strumento operativo settoriale, coerente con le strategie del DdP, finalizzato a sistematizzarne, approfondirne e monitorarne le azioni, definendo: obiettivi quantitativi di incremento della natura urbana, priorità di intervento, programmi attuativi e indicatori di monitoraggio, in coerenza con gli obiettivi della Strategia europea sulla Biodiversità 2030 e del Regolamento europeo sul Ripristino della Natura.

Restano alcuni aspetti specifici che richiedono un approfondimento in sede di elaborazione del PUN, in particolare: il censimento aggiornato e puntuale del patrimonio arboreo e a verde pubblico; la definizione di indicatori necessari per definire un vero e proprio bilancio arboreo con programma pluriennale di impianti, sostituzioni e relativa stima dei costi di gestione ricorrente, distinti da quelli di realizzazione già stimati per gli Ambiti di Trasformazione; la programmazione di un processo partecipazione e di *co-creazione* dedicato al tema del verde, con il coinvolgimento di cittadini, associazioni ed enti interessati, e la definizione di una strategia autonoma di comunicazione, formazione e sensibilizzazione pubblica sul valore del patrimonio verde.

Rigenerare la città esistente e potenziare la città pubblica

Regia pubblica e ampliamento dell'interesse collettivo

Il nuovo PGT 2026 ridefinisce in modo radicale la strategia di sviluppo urbano: abbandona il modello espansivo e concentra l'intera azione trasformativa e rigenerativa all'interno del perimetro della città consolidata. Il progetto di piano prende le mosse dalla scelta prioritaria di evitare nuova edificazione sui suoli liberi. Una strategia che impone di soddisfare il fabbisogno abitativo e funzionale esclusivamente agendo sulla città esistente, elevando la qualità del patrimonio edilizio, la vivibilità dello spazio pubblico, valorizzando e rafforzando l'offerta del welfare locale e incrementando diffusamente la prestazione ecosistemica dei tessuti urbani.

Complementarmente alla limitazione del consumo di suolo, alla valorizzazione dei servizi ecosistemici e alla costruzione di una città biodiversa, più naturale e adattiva al cambiamento climatico, l'azione pianificatoria e progettale del piano si rivolge, dunque, alla **rigenerazione della città esistente**. Un processo complesso che coinvolge da un lato la riqualificazione e riprogettazione intensiva dei comparti urbani oggi dismessi e sottoutilizzati, individuati e disciplinati dagli Ambiti di Trasformazione; dall'altro la rigenerazione diffusa e capillare di porzioni ampie della città esistente entro le quali non solo il piano riconosce la necessità di interventi di ridefinizione dei caratteri e delle geometrie dello spazio pubblico, attraverso le azioni strategiche della RVB e per la mobilità attiva, ma dove sono previsti interventi privati diffusi di rigenerazione e messa in efficienza dei tessuti esistenti, volti ad accrescerne le prestazioni ecologiche ed energetiche degli insediamenti e degli spazi privati. L'obiettivo di una **città adattiva al cambiamento climatico, sempre più neutrale all'emissioni di gas climalteranti, ma anche attrattiva per l'abitare e il lavoro, dotata di servizi di prossimità e adatta a una mobilità attiva sicura, impone un'azione coordinata tra pubblico e privato, che, garantendo la sostenibilità economica degli interventi e un bilanciamento tra convenienze reciproche, sia chiaramente finalizzata al raggiungimento di obiettivi di interesse collettivo**.

In questa prospettiva diventa, tuttavia, necessario aggiornare e ampliare gli obiettivi e le priorità dell'interesse generale del piano; un cambiamento necessario a supporto di un modello di pianificazione che mette al centro del disegno e dell'azione progettuale le priorità ecologiche e ambientali; che ha come finalità la conservazione e la valorizzazione di quei servizi ecosistemici da cui dipendono la qualità del vivere e il benessere degli abitanti. I bisogni, ma anche i desideri dei cittadini sono cambiati; più articolati, sia nelle richieste di equità sociale e distributiva, sia nelle esigenze di benessere e vivibilità delle città. Condizioni fondamentali di welfare locale sono state tradizionalmente garantite, nella disponibilità e nella configurazione spaziale, dagli **standard urbanistici** (D.I. 1444/68), che rendono obbligatorie dotazioni minime di spazi pubblici (verde e luoghi di socializzazione) e di servizi (scolastici, sanitari, culturali) per assicurare un livello essenziale di vivibilità urbana. Oggi queste dotazioni sono ancora fondamentali nella strutturazione del capitale fisso della 'città pubblica'; da esse continua a dipendere gran parte della qualità della vita urbana, nell'assegnare funzioni e valori differenziati agli spazi urbani, nell'offrire indistintamente a tutti quantità minime di aree per verde e servizi pubblici. Tuttavia, diventa inevitabile ampliare e ridefinire i confini del progetto pubblico introducendo nozioni di performance sociale, ecologiche e ambientali. Un processo di innovazione del progetto urbanistico che ha portato nel nuovo PGT 2026 l'introduzione e la sperimentazione di parametri e indicatori qualitativi e prestazionali, che siano adeguati a verificare, in sinergia con la VAS, la sostenibilità delle strategie e delle scelte di piano in una prospettiva di adattamento e di resilienza ai cambiamenti ambientali, alla complessità dei contesti fisici e sociali e alla nuova domanda di welfare, ma anche essenziali per consentire un'innovazione nei contenuti e nella forma del piano urbanistico, da rinnovare negli obiettivi strategici e nei dispositivi operativi, ma stabile nei perseguire la protezione degli interessi di tutti e di ognuno, a difesa della qualità e della equità degli spazi nei quali viviamo.

Rigenerazione urbana. Coordinamento operativo e sostenibilità economica del progetto di piano

La **regia pubblica**, e dunque la cornice pianificatoria, regolativa e progettuale del piano, costituiscono la condizione necessaria per assicurare le nuove categorie di prestazioni di interesse collettivo nell'attuazione di tutte le trasformazioni private, ma anche per garantirne le condizioni di sostenibilità e fattibilità economica, non solo all'intervento privato ma anche all'azione pubblica, attraverso il recupero di una quota equa delle rendite generate delle potenzialità trasformative del piano e la finalizzazione collettiva e contestualizzata delle risorse economiche rese disponibili dalla fiscalità locale. In tal direzione, il DdP riconosce il ruolo di dispositivi strategici agli Ambiti di Trasformazione (AT) e agli Ambiti di Rigenerazione urbana (AR). Parti di città dove le esigenze di modificazione risultano particolarmente urgenti e dove è fondamentale un'azione coordinata tra pubblico e privato.

Il Documento di piano individua, ai sensi della L.r. 18/2019, **10 Ambiti di Rigenerazione** (AR) con caratteristiche urbanistiche, ambientali e paesaggistiche differenti. Gli **AR si configurano come dispositivi di gestione e coordinamento dei processi rigenerativi della città pubblica e della città privata**. Circa **620 ettari di aree** urbane e periurbane che includono spazi pubblici, servizi, aree naturali e agricole, **Aree di Trasformazione e Tessuti urbani** che risultano caratterizzati da situazioni di degrado e/o di parziale incompatibilità funzionale con il contesto esistente, per una superficie di quasi **250mila mq**. Diverse componenti del sistema urbano che necessitano una strategia operativa unitaria e coordinata di rigenerazione, in cui il progetto di ridefinizione e riqualificazione dello spazio pubblico (strade, piazze, aree verdi), definito in modo combinato dalla RVB e del disegno della mobilità attiva, si integra e si avvale dell'azione trasformativa e rigenerativa dell'intervento privato, sia negli AT, sia nella modificazione diffusa e molecolare dei tessuti insediativi. Una sinergia strategica e programmatica che riguarda sia l'assetto spaziale del progetto complessivo di rigenerazione urbana, sia la sostenibilità e la compartecipazione economica tra azione pubblica e interventi privati. Le modalità di intervento previste dal piano, già precedentemente richiamate, consentono, e incentivano laddove opportuno, interventi di ristrutturazione edilizia, sia nelle forme del mantenimento delle volumetrie esistenti, sia con la possibilità di operare con interventi di ristrutturazione edilizia nella accezione RE2, anche con demolizione e ricostruzione e cambio d'uso, al fine di convertire immobili con funzioni produttive, artigianali o commerciali incongruenti con il contesto e con i caratteri del tessuto urbano di appartenenza. Ogni intervento deve rispettare i parametri morfologici e ambientali del paesaggio in cui si inserisce. L'altezza, l'orientamento, la permeabilità del lotto e la relazione con il verde urbano devono essere migliorate o mantenute in coerenza con la specifica matrice paesaggistica di riferimento. Ogni cambio di destinazione d'uso comporta l'applicazione degli indici urbanistici edilizi differenziati in base al volume esistente, controllando l'eventuale incremento di carico urbanistico e garantendo uno sviluppo morfologico e funzionale adeguato ai caratteri del tessuto esistente.

Le potenzialità trasformative all'interno dei tessuti insediativi consente una risposta graduale e diffusa a una quota importante del bisogno abitativo di Varese, con la potenziale realizzabilità di quasi **145mila mq di SL per residenza**, per **2.220 nuovi abitanti** insediabili.

L'attuazione di questi interventi di rigenerazione prevede il ricorso a modalità attuative convenzionate (PA o PCC) che garantiscono la realizzazione degli obiettivi pubblici prescritti, non solo relativi all'incremento delle prestazioni ecosistemiche disciplinate dal FEM, ma anche alla dotazione di aree da destinare a standard nelle quantità minime di legge e/o la loro eventuale monetizzazione. Le risorse economiche generate dalle monetizzazioni (laddove consentite), così come gli oneri urbanizzativi non scomputati e gli eventuali "contributi aggiuntivi di sostenibilità ambientale e per l'adattamento climatico" (art. 8.2) vanno cumulativamente a contribuire alla costituzione di un "**Fondo di quartiere per la transizione ecologica**" (art. 8.3), che viene vincolato alla realizzazione degli interventi di interesse pubblico previsti dal disegno di RVB e dal progetto per la mobilità attiva.

Lo strumento operativo di gestione e coordinamento degli interventi di rigenerazione urbana, sia pubblici sia privati, è costituito dalle tavole degli "**Schemi di assetto e indirizzo strategico progettuale**

per la rigenerazione dei quartieri" (DP_08). Ognuno di questi elaborati individua e localizza spazialmente per ogni quartiere il quadro strategico riferito al progetto di Piano delle *5 Città, a*gli obiettivi strategici da perseguire e alle azioni strategiche prioritarie del piano, nelle differenti componenti, ecologico ambientali (RVB), insediative (Città della trasformazione e della rigenerazione), per la mobilità attiva e per la Città pubblica.
Negli elaborati DP_08 vengono sinteticamente descritte le strategie delle *5 Città* declinata sugli elementi strutturali e strategici di ciascun quartiere (**1**. - figura 10). Sulla base di tali visioni sono poi definiti gli obiettivi strategici specifici da perseguire all'interno di ogni quartiere e attivabili attraverso i diversi dispositivi strategici (**2**. - figura 10). Gli obiettivi vengono classificati attraverso una numerazione progressiva e un differente colore che identifica e rimanda alla strategia corrispondente delle *5 Città* di riferimento e vengono associati alle azioni strategiche da attivare localmente, rappresentate spazialmente nella tavola (**3**. - figura 10). Contestualmente alle azioni strategiche, la cartografia restituisce gli elementi strutturali dell'assetto spaziale e funzionale del quartiere relativi alle diverse componenti del sistema insediativo, della città pubblica, del sistema ambientale/agricolo e della mobilità (**4**. - figura 10). Le azioni vengono puntualmente descritte e argomentate da un testo che ne restituisce i meccanismi operativi integrati (*Quadro d'azione integrato dei dispositivi strategici per quartiere*. **5**. - figura 10) mettendo in evidenza le priorità operative all'interno del quartiere e le caratterizzazioni degli interventi per ogni specifico Ambito di Rigenerazione (AR), per gli Ambiti prioritari di intervento della RVB o per gli Ambiti di Trasformazione (AT) presenti nell'area. In questo modo le potenzialità edificatorie private per la rigenerazione dei tessuti urbani e per gli Ambiti di Trasformazione (AT) vengono direttamente connessi alla realizzazione delle priorità del progetto pubblico, rendendone disponibili parte delle risorse economiche da destinare al progetto attraverso l'attivazione del "Fondo di quartiere per la transizione ecologica".

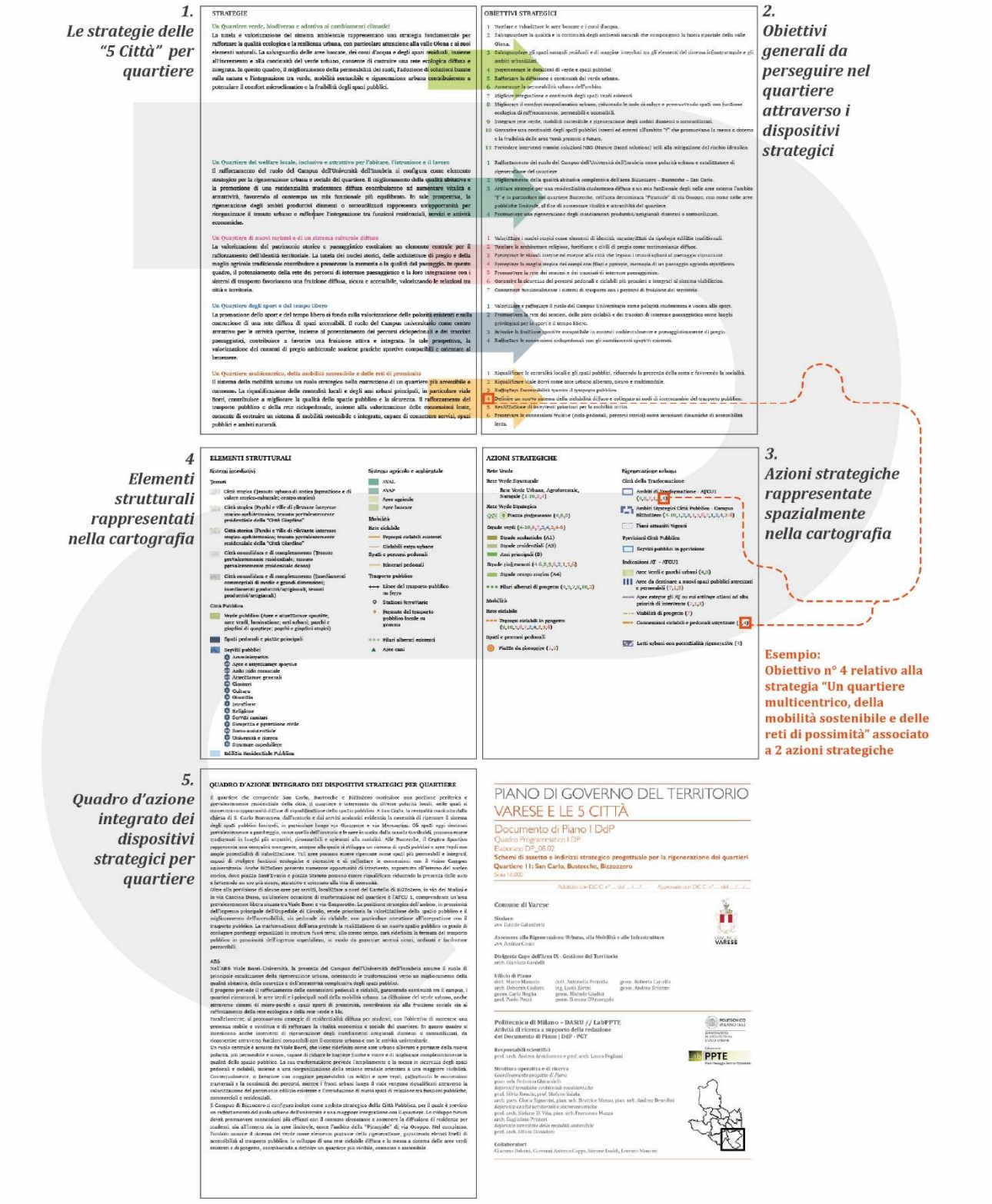


Figura 2. Guida alla lettura degli elaborati DP_08 "Schemi di assetto e indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri"

Ambiti di Trasformazione. La riqualificazione intensiva della città dismessa e il consolidamento dei comparti produttivi

Il DdP individua **13 Ambiti di Trasformazione** (AT) (Titolo III), identificati nelle tavole di progetto DP_03, DP_04 e DP_07, in scala 1:15.000. Gli AT, articolati in classi omogenee e perequative sulla base delle condizioni di fatto e degli obiettivi strategici, interessano circa **25 ettari** di **superficie territoriale** di aree dismesse, sottoutilizzate, degradate o parzialmente libere, di cui il piano prevede la possibilità di trasformazione intensiva, sulla base di regole urbanistiche ambientali e di prescrizioni e indirizzi progettuali che ne determinano prestazioni e priorità di interesse pubblico. Per ogni AT il DdP prevede "**Schede di assetto urbanistico ambientale e di indirizzo operativo**" che disciplinano: le potenzialità edificatorie di base e i limiti massimi, anche in relazione degli eventuali incentivi premiali attivabili; le quote di aree da destinare a verde e servizi; le prestazioni ecosistemiche da garantire, sia all'interno delle aree per destinazioni pubbliche, sia nei lotti privati fondiari, in relazione alla quantità minime di superfici permeabili richieste, il numero di alberature da mettere a dimora e il FEM minimo da raggiungere; infine obiettivi e prestazioni progettuali da realizzare nell'assetto del disegno attuativo in termini di connessioni verdi e pedonali, percorsi ciclabili, caratteristiche e la localizzazione delle aree verdi. Le Schede definiscono in tal modo le finalità di interesse generale e le prestazioni minime che ogni progetto trasformativo privato deve realizzare, in sinergia e connessione con le strategie progettuali previste dagli altri dispositivi strategici del piano (RVB e mobilità attiva) e in coerenza con gli obiettivi pubblici fissati per ogni Ambito di Rigenerazione, a cui l'AT eventualmente appartiene.

Per ogni AT sono inoltre attivabili degli **incentivi edificatori premiali** (art. 16) in relazione al perseguimento di rilevanti obiettivi di interesse generale. Le quote premiali, aggiuntive rispetto alla edificabilità minima fissata dalla Scheda per ogni AT, sono differenziate sulla base dei diversi obiettivi di interesse generale che il progetto intende realizzare e comprendono: 1. Acquisizione attraverso meccanismi perequativi compensativi di aree destinate alla costruzione della città pubblica, di cui è prevista la cessione gratuita al Comune; 2. Attivazione di procedure concorsuali per la selezione del progetto urbanistico ed edilizio attuativo, a garanzia di qualità architettonica e urbanistica dell'intervento di trasformazione; 3. Realizzazione di quote per edilizia da programmi a elevata inclusività sociale, quale condizione per un'offerta abitativa più ampia e adeguata a rispondere a bisogni sociali articolati; 4. Raggiungimento di prestazioni ambientali ecosistemiche rilevanti, superiori di almeno 0,1 punti rispetto ai livelli minimi previsti dal FEM.

Le diverse quote edificatorie premiali consentite e disciplinate per ogni categoria di AT concorrono alla definizione del massimo carico urbanistico realizzabile per ogni Area di Trasformazione, secondo quanto stabilito nelle singole Schede di assetto (art. 19) e nel rispetto dei parametri morfologici e funzionali stabiliti. L'utilizzo di meccanismi incentivali premiali contribuisce alla sostenibilità economica degli interventi privati, condizionandola al perseguimento di obiettivi di interesse collettivo di effettiva rilevanza. Come nel caso degli interventi all'interno dei Tessuti insediativi, le risorse economiche generate nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (monetizzazioni nelle misure concesse, oneri urbanizzativi non scomputati e contributi di sostenibilità ambientale e per l'adattamento climatico) devono essere destinati al "**Fondo di quartiere per la transizione ecologica**" e contribuire al finanziamento degli interventi pubblici strategici del progetto di RVB e per la mobilità attiva, localizzati nel medesimo quartiere, individuati e selezionati dalla tavola DP_08 "Schemi di assetto e indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri".

Gli Ambiti di Trasformazione del DdP si articolano in **5 diverse categorie** (art. 11). Gli Ambiti di Trasformazione Strategica e riorganizzazione della struttura urbana (**ATS**) che interessano le aree dismesse o parzialmente utilizzate afferenti alle stazioni ferroviarie FS e FNM e tessuti urbani frammentati e disomogenei ad alta densità; gli Ambiti di Trasformazione di Riqualificazione Urbanistica (**ATRU**) e gli Ambiti di Trasformazione di Completamento Urbano (**ATCU**), che riguardano parti di città

già urbanizzate, in contesti densi, caratterizzate da situazioni di dismissione e degrado diffuso, le prime inserite nel sistema territoriale della Valle Olona, le seconde più distribuite all'interno di contesti urbani consolidati; gli Ambiti di Trasformazione di ricomposizione dei Margini Urbani (**ATMU**), che comprendono un unico ambito di trasformazione, localizzato in un contesto rurale a elevata qualità ambientale e paesaggistica; infine gli Ambiti di Trasformazione per attività Produttive (**ATP**) che interessano aree libere e aree già consolidate a destinazioni industriali e artigianali.
L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione fornisce un'occasione strategica per la localizzazione di nuove funzioni integrate, abitative, terziarie direzionali, commerciali e produttive innovative che rispondono all'obiettivo strategico di costruzione di una "Città del welfare locale, attrattiva e inclusiva per l'abitare e il lavoro" in cui le possibilità di nuovi insediamenti, da realizzare secondo criteri edilizi caratterizzati da prestazioni di neutralità carbonica (ZEB) in recepimento della direttiva europea EPBD (*Casa green*), si integra direttamente con la costruzione di nuove porzioni della città pubblica, caratterizzate da un'elevata qualità dello spazio aperto e rilevanti prestazioni ambientali ed ecosistemiche. Complessivamente l'attuazione degli AT, prevedendo l'utilizzo di tutte le premialità edificatorie attivabili, porta alla realizzazione di una quantità di **SL massima** di circa **220mila mq**, di cui almeno **111.200 mq** per **residenza 91.116 mq** per **funzioni miste** e **16.831 mq** per **funzioni produttive**. Le previsioni abitative degli AT sommate alle potenzialità rigenerative dei Tessuti insediativi determinano un'offerta abitativa per Varese di circa **255.000 mq** di **SL residenziale** che risponde in modo sostanziale allo scenario strategico di una città attrattiva per l'abitare; così come i **95.000 mq** circa di **funzioni produttive, terziarie** e **commerciali,** danno concretezza e potenzialità per la configurazione di un ruolo per Varese come una centralità di un **sistema economico di scala territoriale**.
Il **comparto stazioni (ATS)** costituisce in tal senso un'opportunità eccezionale, non solo per la possibilità di garantire la ricucitura di una parte di città ancora frammentata, ma soprattutto per la prospettiva di realizzare, attraverso un intervento organico di trasformazione, un effettivo collegamento tra le due stazioni ferroviarie con la creazione di un nuovo hub integrato di funzioni terziarie direzionali e abitative, per quasi **110mila mq di SL** realizzabile, supportate da servizi culturali e amministrativi di livello territoriale, inseriti in un progetto pubblico unitario in cui la creazione di un nuovo parco per la riqualificazione paesaggistica ambientale del torrente Vellone e la realizzazione di un sistema di spazi di socialità possano rappresentare un elemento di valorizzazione e di connessione tra quartieri, oltre che una risposta alle attuali situazioni di vulnerabilità climatica. L'indicazione degli obiettivi prioritari di rilevanza pubblica, il ricorso alla definizione di un assetto unitario del masterplan e l'attivazione di una procedura concorsuale per la redazione del progetto sono condizioni rilevanti per perseguire la rigenerazione strategica dell'area.
I **due ambiti ATRU** riguardano aree dismesse lungo il sistema dell'Olona, la cui riqualificazione si pone con l'obiettivo di valorizzare la connessione ecologica del fiume e di rigenerare paesaggisticamente spazi abbandonati, precedentemente a uso industriale, da ridefinire nell'assetto morfologico, ambientale e funzionale con la localizzazione di insediamenti misti a media densità per l'abitare e il lavoro, con significative dotazioni di verde e servizi come occasione di forme abitative ad alta qualità ambientale e la creazione di nuove centralità connesse con i tessuti e i nuclei contermini dei quartieri di S. Fermo e Valle Olona.
Gli **ATCU** costituiscono una risposta per insediamenti abitativi integrati con attività commerciali e lavorative, a livello locale, quale completamento di tessuti residenziali esistenti ma con specifiche finalità di miglioramento delle prestazioni ambientali esistenti attraverso significative dotazioni di aree verdi, quale contributo puntuale all'interno di più articolati processi di rigenerazione urbana e di valorizzazione delle prestazioni ecosistemiche, in connessione con le azioni progettuali pubbliche della RVB e della mobilità attiva all'interno degli Ambiti di Rigenerazione.

L'unico **ATMU** si costituisce come intervento di rigenerazione di un insediamento a carattere agricolo in un contesto paesaggistico rurale ad alto valore ambientale; la priorità dell'intervento riguarda la necessità di valorizzare e ripristinare i sistemi naturali e paesaggistici esistenti, sia in termini fruitivi sia quali importanti elementi della connettività ecologica. Gli insediamenti previsti rispondono ad un'esigenza di tipo abitativo locale, a bassa densità, in connessione con la centralità di Capolago e con significative dotazioni di aree verde permeabili e piantumate a rafforzamento dei caratteri naturalistici esistenti.
I due ambiti **ATP** costituiscono, infine, una limitata ma importante conferma di previsioni di sviluppo per attività economiche che vanno a consolidare comparti funzionali già esistenti attraverso interventi che prevedono la realizzazione di insediamenti caratterizzati da un'alta qualità ambientale al fine di garantire la tutela e la permanenza di elementi naturalistici esistenti e la loro continuità ecologica (nel caso dei comparti produttivi di Schianno e Ca' Bassa).

Progetto strategico e modalità attuative della città pubblica
Ambiti strategici di rigenerazione della Città Pubblica
Il progetto di potenziamento e rigenerazione della "città pubblica" costituisce un obiettivo prioritario trasversale nella definizione dei contenuti pianificatori e regolativi di tutti i dispositivi strategici del nuovo PGT 2026. Il disegno della RVB, gli Ambiti di Trasformazione, i sistemi della Rigenerazione urbana, come già richiamato, affrontano in modo diffuso e diversificato il progetto della città pubblica, sia in termini di azioni operative e interventi su aree pubbliche (piazze, strade, aree verdi, parcheggi) da ridefinire nei caratteri spaziali e funzionali, sia in termini di incremento generale delle dotazioni di aree da destinare a verde e a servizi di interesse generale, sia infine, in termini di prestazioni, ecologiche e ambientali ed energetiche, da garantire in tutti gli interventi edilizi e urbanistici, come condizione per l'incremento della qualità urbana e per l'adattamento al cambiamento climatico e dunque, più in generale, per il miglioramento del benessere dei cittadini.
Nella strategia diffusa di rafforzamento e valorizzazione del telaio della città pubblica, e sempre con un'azione complementare e integrata agli altri strumenti pianificatori e operativi del DdP, due ulteriori dispositivi svolgono un ruolo strategico nell'azione del piano: la rigenerazione di grandi sistemi di aree pubbliche individuate dagli "Ambiti di rigenerazione della città pubblica" e l'utilizzo di meccanismi perequativi per l'acquisizione di aree da destinare a servizi di interesse pubblico generale, non solo come strumento di equità fondiaria distributiva all'interno dei comparti degli Ambiti di Trasformazione, ma come strumento di acquisizione capillare di aree che siano necessarie all'ampliamento o alla realizzazione della città pubblica in termini di nuovi spazi verdi o di attrezzature per servizi di interesse generale all'interno dei tessuti della città esistente.
I **7 Ambiti strategici di rigenerazione della Città Pubblica** individuati dal DdP (Titolo VIII), interessano una superficie complessiva di oltre **66 ettari**. Sono aree e complessi di attrezzature di interesse pubblico generale eterogenee, che comprendono servizi per lo sport, culturali, scolastici, aree pubbliche dismesse, grandi complessi urbani a cui il piano riconosce un ruolo strategico potenziale nella riconfigurazione e nel rafforzamento della Città pubblica nell'ambito degli scenari di una Varese capace di attivare nuovi turismi, stimolare un sistema culturale diffuso, creare sempre più occasioni per lo sport e per il tempo libero, non solo per le attività agonistiche ma come spazi per le attività quotidiane di tutti i cittadini. Gli ambiti identificati sono: il sistema delle attrezzature sportive di Masnago, l'Ippodromo, Piazza della Repubblica, il plesso scolastico di via Como e via Rainoldi, l'ex macello civico, l'Università e il Campus Bizzozzero, le Ville Ponti.
Ambiti tra loro molto differenti che tuttavia possono diventare o incrementare il loro ruolo di polarità urbane e territoriali della città pubblica varesina, anche con processi di graduale modificazione per progetti incrementali e che al tempo stesso possono contribuire, in sinergia con il progetto della RVB e

con le azioni diffuse della rigenerazione urbana, alla riqualificazione e ridefinizione spaziale di porzioni importanti della città, nella capacità di adattamento agli eventi climatici intensi.

Perequazione urbanistica

La **perequazione urbanistica** costituisce il meccanismo attuativo fondamentale per l'ampliamento delle dotazioni pubbliche della città, utilizzato nei dispositivi del piano in una duplice applicazione.

In primo luogo, all'interno degli **Ambiti di Trasformazione** dove la perequazione svolge un ruolo attuativo e di equità distributiva, che consente, da una parte, all'amministrazione comunale di ottenere quale cessione gratuita, o in asservimento con vincolo di uso pubblico, le aree da destinare a verde e a servizi e attrezzature di interesse pubblico generale; dall'altra, garantisce un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione. Al fine di dare attuazione al **principio di indifferenza** in riferimento all'uso specifico delle diverse aree comprese negli Ambiti di Trasformazione, le potenzialità edificatorie determinate in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale previsto, comprensive delle eventuali premialità consentite, vengono attribuite ai diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà. Analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle quote di aree di cessione per usi di interesse pubblico generale. L'edificabilità è consentita per i proprietari mediante il trasferimento dei corrispondenti diritti edificatori all'interno delle aree in cui si prevede di concentrare l'edificabilità, in modo tale da assicurare la partecipazione pro quota dei proprietari agli obblighi e alle potenzialità di trasformazione stabilite dagli strumenti attuativi. In questo modo ogni proprietario di aree all'interno del comparto individuato dall'AT partecipa alle potenzialità edificatorie e alle prestazioni pubbliche richieste (cessione di aree, oneri, monetizzazioni, etc.) in quota parte rispetto alla superficie di aree possedute. Per ogni AT è richiesto un progetto di trasformazione unitaria (anche attraverso una elaborazione preliminare di un masterplan) che realizzi la migliore soluzione spaziale e localizzativa possibile in termini ambientali e urbanistici e che consenta la coerenza e il coordinamento anche in caso eventuale di un'attuazione per parti.

In secondo luogo, secondo una applicazione diffusa, attraverso l'attribuzione di **potenzialità edificatorie compensative** finalizzate all'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione delle aree, non già di proprietà comunale, destinate a verde e servizi di interesse generale. A queste aree, individuate e regolate dalla normativa del Piano dei Servizi, non direttamente incluse negli AT, viene attribuito, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, un indice di edificabilità perequativo compensativo che determina un diritto edificatorio da trasferire e realizzare esclusivamente all'interno degli Ambiti di Trasformazione, secondo le modalità indicate dal DdP (art. 15). Il diritto edificatorio maturato quale modalità compensativa può essere commerciato e venduto direttamente dai proprietari dell'area agli operatori dell'Ambito di Trasformazione nel corso della procedura attuativa, con l'utilizzo incentivale delle eventuali premialità previste, contestualmente alla cessione diretta obbligatoria al Comune dell'area (o di parte di essa, secondo quanto disciplinato all'art. 16) destinata a servizi e compensata con l'edificabilità attribuita. In alternativa può essere iscritto in un registro comunale dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico, secondo modalità stabilite dallo stesso Comune.

A tutte le aree destinate all'acquisizione compensativa viene attribuito un indice perequativo di utilizzazione territoriale **UT pari a 0,2 mq/mq**.

Al fine di garantire anche l'assorbimento dei crediti edilizi ancora vigenti, e maturati nell'applicazione del precedente PGT 2014, il DdP prevede che nella attuazione degli Ambiti di Trasformazione, oltre alle quote perequative compensative connesse alla acquisizione delle aree individuate dal DdP e dal Piano dei Sevizi, possano essere utilizzati, nella composizione della quota perequativa obbligatoria e aggiuntiva disciplinata, i crediti edificatori compensativi già disponibili nel registro comunale. A garanzia della fattibilità operativa complessiva nell'applicazione del meccanismo perequativo compensativo è verificato che, nelle modalità di composizione dell'indice edificatorio aggiuntivo, i diritti

edificatori generati dal PGT e i diritti edificatori già iscritti a registro sulla base del piano precedente, trovino completa collocazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione. Il piano svolge in tal senso un'operazione importante di ri-bilanciamento gestionale dimensionando la propria capacità edificatoria e insediativa sulla base della complessiva edificabilità perequativa compensativa da attuare, a partire dal recupero delle quote dei diritti edificatori perequative iscritte a registro dalla precedente gestione urbanistica.

Il paesaggio come valore identitario culturale nel progetto di piano

Il PGT 2026 segna un profondo rinnovamento nell'approccio tradizionalmente ricognitivo paesaggistico alla valutazione dei paesaggi urbani. Il carattere strategico di questa scelta è dato dalla gestione attiva e differenziata dei paesaggi come bene primario e risorsa identitaria per la definizione dei contenuti di orientamento e regolazione trasformativa della città. Il nuovo PGT disciplina ogni trasformazione sulla specifica matrice del contesto fisico ecosistemico e paesistico in cui ricade.

La città di Varese viene riconosciuta e articolata in cinque macrocategorie paesaggistiche, ciascuna con caratteristiche morfologiche, ecologiche e percettive uniche (Titolo II, art. 8): il **Paesaggio di montagna**, costituito dalle aree più elevate e i crinali, fondamentali per l'assetto idrogeologico e la biodiversità; i **Paesaggi lacuali e fluviali** connotati dal sistema idrografico (laghi, fiumi, rogge), quale elemento fondamentale della Rete Blu, cruciale per la mitigazione climatica e la qualità dell'acqua; i **Paesaggi rurali** caratterizzati dalle aree agricole e le zone di transizione, essenziali per la produzione di servizi ecosistemici come la conservazione del suolo e la permeabilità; i **Paesaggi dei Colli**, connotati dalle alture che definiscono lo sfondo e la struttura visiva della città, offrendo coni visuali privilegiati; i **Paesaggi Urbani** in cui si trovano il tessuto edilizio consolidato, storico e contemporaneo, il luogo prioritario della rigenerazione. Queste macrocategorie non costituiscono solo una componente fondativa dell'apparato descrittivo-riconoscitivo del piano, ma connotano la dimensione regolativa che definisce gli indirizzi per la loro conservazione, valorizzazione e rigenerazione. Ogni trasformazione, urbanistica o edilizia, deve prima di tutto confrontarsi con le specificità del Paesaggio in cui interviene.

Le disposizioni normative di tutti i Tessuti insediativi (Titolo IV) sono messe in relazione diretta con le caratteristiche del Paesaggio in cui ricadono (Titolo II). Un elemento prioritario della regolazione paesaggistica è in particolare il controllo differenziale delle altezze nei tessuti insediativi nei processi di rigenerazione. Questa non è solo una misura per il controllo volumetrico delle trasformazioni, ma uno strumento strategico per preservare l'identità e la riconoscibilità del paesaggio. Se un tessuto insediativo ricade in un'area che costituisce lo sfondo visuale di un Paesaggio dei Colli, le regole urbanistiche pongono limiti di altezza più restrittivi per evitare che nuove costruzioni compromettano il profilo del crinale (lo skyline) o ostruiscano i coni visuali verso i laghi o le Prealpi. Viceversa, nelle aree di Paesaggio Urbano dove la rigenerazione è un obiettivo primario, le regole consentono interventi con altezze maggiori, purché coerenti morfologicamente con un progetto di qualità urbana e ambientale. In tal senso il PGT 2026 utilizza i Paesaggi come una vera e propria strategia operativa per valorizzare i caratteri identitari della città; le trasformazioni ammesse nei Tessuti insediativi devono rispettare i limiti morfologici definiti dal paesaggio che li circonda. In questo modo, il piano garantisce che lo sviluppo della città esistente (rigenerazione) non comprometta in alcun modo il capitale paesaggistico che rende unico il territorio di Varese.

La rete della mobilità attiva

Nella configurazione dello scenario per la realizzazione di una "Città multicentrica, della mobilità sostenibile e delle reti di prossimità" il dispositivo strategico definito dal progetto della rete della mobilità attiva svolge un ruolo fondamentale. Il progetto del DdP, specificamente restituito negli elaborati DP_06.01 (Tipi di spazi e caratteri progettuali) e DP_06.02 (Priorità degli interventi), pur ponendosi in continuità con la visione e gli obiettivi del PUMS, in una prospettiva di **stretta integrazione**

tra il disegno della mobilità attiva e il progetto diffuso di rigenerazione della città, supera i limiti di un approccio settoriale per riconoscere al progetto della mobilità attiva un ruolo strategico nella definizione del Documento di Piano, in grado di orientare la trasformazione dello spazio pubblico, contribuendo agli obiettivi di sostenibilità ambientale, sicurezza, vivibilità e qualità urbana.
In tale accezione, gli spazi per camminare e muoversi in bicicletta non costituiscono elementi complementari della mobilità urbana, ma un telaio infrastrutturale prioritario per le attività del vivere quotidiano, in grado di connettere quartieri, servizi di prossimità, spazi pubblici e paesaggi. La rete della mobilità attiva è quindi interpretata come **trama connettiva diffusa**, continua e riconoscibile, non coincidente con un mero sistema di percorsi, ma con un insieme articolato di spazi pubblici fruibili e vivibili, nei quali la necessità dello spostamento si intreccia con le pratiche di sosta, permanenza e relazione sociale. In questa cornice, la strada viene ricondotta alla sua natura primaria di spazio pubblico urbano, ordinario e continuo, il più importante della città in termini di estensione, e la sua ridefinizione, spaziale e funzionale, costituisce un'azione strategica del piano nell'obiettivo di ridurre la dipendenza dall'automobile negli spostamenti di breve e medio raggio e di contribuire a un cambiamento graduale ma radicale dei comportamenti prevalenti nella mobilità varesina.
L'assunzione della mobilità attiva come infrastruttura ordinaria del vivere quotidiano consente di ancorare il tema della prossimità a condizioni spaziali e prestazionali misurabili: continuità dei percorsi, sicurezza reale e percepita, comfort microclimatico, dotazione di ombra/verde e possibilità di sosta. Quando tali condizioni sono garantite, la mobilità attiva cessa di essere una scelta individuale residuale e diviene una componente di welfare urbano, poiché abilita l'accesso quotidiano ai servizi essenziali (istruzione, cura, commercio, attrezzature collettive) a scala di quartiere e rafforza l'autonomia delle utenze vulnerabili (bambini, anziani, persone con mobilità ridotta). Ne discende un effetto diretto in termini di equità d'uso della città: l'accessibilità non è più funzione della disponibilità dell'auto, ma della qualità della rete dei percorsi e degli spazi pubblici di prossimità. In parallelo, la riduzione dell'intensità e della velocità veicolare incrementa le occasioni di incontro, la sorveglianza informale e la densità relazionale dello spazio pubblico, producendo benefici sulla coesione sociale e sulla sicurezza urbana.
Coerentemente con questa impostazione, il Documento di Piano attribuisce al progetto della mobilità attiva il ruolo di dispositivo strategico di rigenerazione della città pubblica, definendo tipologie di spazi, gerarchie d'uso, regimi di traffico e indirizzi progettuali finalizzati a costruire una rete continua di **trame di prossimità** e **connessioni urbane**. Il progetto complessivo per la mobilità attiva si pone direttamente in sinergia con gli interventi della Rete Verde e Blu (DP_04), nonché costituisce elemento strutturale strategico degli Schemi di assetto per la rigenerazione dei quartieri (DP_08).
Sul piano geometrico e funzionale, la trasformazione della mobilità attiva si traduce in un riequilibrio delle gerarchie d'uso dello spazio stradale, nel quale pedoni e ciclisti diventano utilizzatori prioritari dello spazio della strada mentre la mobilità veicolare viene ricondotta a un ruolo compatibile con la vivibilità e la qualità di quello spazio. Gli effetti sul progetto della 'città pubblica' sono evidenti, pertanto, su due livelli complementari: da un lato nel realizzare la continuità e la sicurezza dei sistemi di percorrenza lenta (marciapiedi ampi e accessibili, attraversamenti protetti e con distanze ridotte, connessioni ciclabili sicure e leggibili); dall'altro nell'incrementare la qualità d'uso e la vivibilità degli spazi (arredo urbano, sedute, illuminazione, materiali, riconoscibilità e comfort microclimatico). In questa prospettiva, la strada viene ripensata e riprogettata non solo per garantire spostamenti, ma per ospitare funzioni e pratiche sociali.
La mobilità attiva si configura inoltre come azione progettuale strategica per la costruzione di una dimensione prestazionale dello spazio pubblico: la propensione a camminare o pedalare dipende in modo determinante dalla qualità urbana attraversata. Per questa ragione, la progettazione non si limita a prevedere infrastrutture (piste o marciapiedi), ma interviene sulla morfologia stradale e sulle condizioni ambientali, riconoscendo che velocità, rumore, inquinamento, discontinuità e carenza di verde producono un ambiente ostile che riduce vivibilità e accessibilità. Il progetto della mobilità attiva

coincide quindi con un progetto di riassetto funzionale e geometrico della strada e, più in generale, con un progetto di riforma della città pubblica.
L'articolazione tipologica prevista dal piano orienta le trasformazioni in relazione ai diversi contesti urbani.
Le **strade locali** sono identificate come "strade della prossimità", ossia spazi dove la funzione di attraversamento veicolare è subordinata alla qualità dell'abitare quotidiano. In tale categoria vengono distinte: le **strade scolastiche**, concepite come "strade del gioco", in cui la sicurezza degli utenti vulnerabili è prioritaria nella configurazione dello spazio e in cui le misure della strada e la regolamentazione d'uso (ZTL temporanee, pedonalizzazioni mirate) rendono possibile l'estensione funzionale delle attività scolastiche nello spazio urbano attraverso luoghi di attesa protetti e trattamenti ludico-educativi; le **strade commerciali**, intese come "strade delle relazioni di prossimità", dove l'obiettivo è integrare mobilità, consumo e permanenza mediante ampliamento e continuità dello spazio pedonale e gestione delle interferenze logistiche; le **strade residenziali**, lette come "strade della comunità di vicinato", in cui la moderazione della velocità e la redistribuzione dello spazio stradale sostengono usi comunitari, gioco spontaneo e incontro intergenerazionale; le **strade nei centri storici**, "strade dell'identità urbana", nelle quali il valore simbolico e la morfologia minuta richiedono un'azione coraggiosa di ampliamento delle zone pedonali e un 'progetto di suolo' compatibile con i caratteri storico-artistici, ma accompagnato da misure che evitino l'isolamento funzionale (integrazione con reti ciclabili, hub di micromobilità, accessibilità TPL).
Gli **assi principali** sono trattati come elementi progettuali prioritari nella ricucitura dei tessuti e delle relazioni urbane: da infrastrutture di scorrimento e barriere potenziali vengono ripensati come **viali multimodali**, capaci di integrare trasporto pubblico, ciclabilità e pedonalità in una sezione stradale più equilibrata, con attraversamenti sicuri e miglioramento delle condizioni ambientali.
Infine, **piazze e parcheggi** sono individuati come "centralità da riconfigurare": spazi oggi spesso residuali o invasi dalla sosta veicolare che, attraverso azioni integrate di pedonalizzazione, riduzione degli stalli e incremento della dotazione ecologica e fruitiva, possono ritornare a svolgere una funzione strutturale per la socialità e la vita collettiva.
La qualificazione della mobilità attiva è assunta dal piano anche come leva per l'adattamento climatico e la resilienza urbana. In sinergia con la Rete Verde e Blu, il progetto dello spazio stradale e degli spazi aperti urbani è interpretato come 'progetto di suolo', capace di incidere sul microclima, sulla gestione delle acque meteoriche e sulla riduzione delle isole di calore. Ne deriva un'integrazione strutturale tra obiettivi di accessibilità e dispositivi ecosistemici: depavimentazioni mirate, pavimentazioni permeabili, incremento della vegetazione, drenaggio urbano sostenibile e ridefinizione delle sezioni stradali trasformano la rete della mobilità attiva in una infrastruttura socio-ecologica, in cui comfort, sicurezza e resilienza concorrono a definire la qualità dello spazio pubblico.
All'interno di questa integrazione, assumono rilievo le declinazioni progettuali che associano mobilità lenta e prestazioni ambientali.
Nelle strade locali il piano prevede diffusamente l'implementazione di **strade verdi** e **percorsi rinfrescanti**, orientati a incrementare ombreggiamento, qualità microclimatica e capacità di infiltrazione e gestione diffusa delle acque, con effetti diretti sul comfort di pedoni e ciclisti e sulla vivibilità di quartiere. Sugli assi principali, l'integrazione con la RVB si esprime attraverso la realizzazione di **strade della pioggia**, in cui dispositivi di drenaggio e ritenzione (trincee drenanti, canalette, *rain garden* lineari) e la connessione con spazi di accumulo (parchi e piazze della pioggia) consentono di attenuare i picchi idraulici e ridurre la pressione sulle reti, riconfigurando infrastrutture oggi critiche in corridoi multifunzionali. In modo coerente, la riconversione di piazze e parcheggi è interpretata anche come opportunità per creare **piazze verdi**, **rifugi climatici** e nodi della RVB, che aumentano la permeabilità dei suoli, la produzione di ombra e un incremento del potenziale di raffrescamento mediante vegetazione, materiali idonei e, ove compatibile, elementi d'acqua.

La **rete ciclopedonale** (art. 33) completa il progetto di ridefinizione della mobilità urbana, assumendo la continuità e la chiusura degli anelli come obiettivi prioritari e indirizzando gli interventi al superamento delle discontinuità, con connessioni dirette tra quartieri, polarità urbane, spazi verdi e nodi del trasporto pubblico. La messa in sicurezza è calibrata per contesto (separazione nei tratti ad alta intensità di traffico; promiscuità con priorità ciclabile e moderazione nelle strade locali; integrazione negli spazi pedonalizzati), consolidando la mobilità attiva come alternativa strutturale all'automobile e come supporto alla città della prossimità. La valorizzazione di sentieri e percorsi poderali e l'integrazione delle connessioni con il sistema ambientale (parchi urbani, aree collinari, Campo dei Fiori) rafforzano ulteriormente la coerenza tra accessibilità lenta e rete ecologica, mentre i nuovi collegamenti di ricucitura verso poli strategici (stazione–ospedale; università–nuova fermata ferroviaria Stoppada) esplicitano l'obiettivo di integrare mobilità attiva, servizi urbani e trasporto collettivo.

In conclusione, la mobilità attiva si costituisce nel progetto del PGT2026 come dispositivo strategico capace di operare simultaneamente su tre dimensioni: 1. **prossimità e welfare locale**, attraverso accessibilità diffusa, autonomia e riduzione delle disuguaglianze di accesso ai servizi; 2. **progetto dello spazio pubblico**, mediante riequilibrio delle gerarchie d'uso, incremento di sicurezza, qualità e capacità di permanenza degli spazi stradali e aperti; 3. **adattamento e resilienza climatica**, grazie all'integrazione con la Rete Verde e Blu e alla trasformazione di strade e nodi urbani in infrastrutture socio-ecologiche per microclima e gestione delle acque. La rete della mobilità attiva diviene così una matrice prioritaria di rigenerazione della città pubblica, funzionale alla configurazione policentrica e alla costruzione di una Varese più accessibile, inclusiva e climaticamente adattiva.

4. Indirizzi operativi e disposizioni normative

TITOLO I | GENERALITÀ E CRITERI ATTUATIVI

Art. 1 Contenuti, validità ed elaborati costitutivi del Documento di Piano

Ai sensi dell'art. 10 della L.r. 12/2005 e s.m.i. il Documento di Piano (DdP) non contiene indicazioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, anche se riferite ad ambiti di proprietà privata; le previsioni del DdP acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento dei diritti privati, attraverso le disposizioni normative del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole e all'interno dei processi operativi dei Piani Attuativi Comunali e/o dei Programmi Integrati di Intervento, una volta approvati ai sensi di legge.
Il DdP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale strategica di ogni variante dello stesso, in conformità all'art. 4, comma 2 della L.r. 12/2005.
Il DdP definisce obiettivi, indirizzi e azioni delle politiche urbanistiche comunali in coerenza con la Disciplina normativa generale di PGT e in particolare individua e definisce la disciplina operativa degli Ambiti di Trasformazione come articolati nelle differenti categorie secondo i successivi articoli.

Il Documento di Piano (DdP) si compone nello specifico dei seguenti atti ed elaborati:

DP	OBIETTIVI STRATEGICI, INDIRIZZI OPERATIVI E DISPOSITIVI NORMATIVI
DP_01	SISTEMI TERRITORIALI E ASSI STRATEGICI DI SCALA VASTA scala 1:50.000 (1 foglio)
DP_02	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DEL L.R. 31/2014 E SMI. ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO AL 2025 scala 1:10.000 (2 fogli)
DP_03	STRUTTURA DEI SISTEMI TERRITORIALI E DISPOSITIVI STRATEGICI scala 1:15.000 (1 foglio)
DP_04	RETE VERDE E BLU. CARATTERI MULTIFUNZIONALI, AMBITI PRIORITARI DI INTERVENTO E INDIRIZZI PROGETTUALI scala 1:10.000 (2 fogli)
DP_05	RETE ECOLOGICA COMUNALE scala 1:15.000 (1 fogli)
DP_06.01	SISTEMA DELLA MOBILITÀ ATTIVA. TRAME DELLA QUOTIDIANITÀ E CONNESSIONI URBANE - TIPI DI SPAZI E CARATTERI PROGETTUALI scala 1:10.000 (2 fogli)
DP_06.02	SISTEMA DELLA MOBILITÀ ATTIVA. TRAME DELLA QUOTIDIANITÀ E CONNESSIONI URBANE - PRIORITÀ DEGLI INTERVENTI scala 1:10.000 (2 fogli)
DP_07	TESSUTI INSEDIATIVI, AMBITI DI TRASFORMAZIONE E PAESAGGI scala 1:10.000 (2 fogli)
DP_08	SCHEMI DI ASSETTO E INDIRIZZO STRATEGICO PROGETTUALE PER LA RIGENERAZIONE DEI QUARTIERI scala 1:5.000/1:7.500 (12 fogli)

Gli elaborati e i materiali del Quadro Ricognitivo, QR e del Quadro Conoscitivo QC costituiscono inoltre parte integrante del Documento di Piano e sono di seguito elencati:

QUADRO RICOGNITIVO | QR

QR_01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SINTESI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
Scala: 1:30.000
QR_02 RESIDUO ATTUATIVO DEL PGT 2014 E PROGETTI IN CORSO
Scala: 1:15.000
QR_03 SINTESI DELLE PREVISIONI LOCALI E SOVRALOCALI DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE
Scala: 1:15.000

QUADRO CONOSCITIVO | QC

QC_01 GEOGRAFIE MULTIPLE DI SCALA VASTA
Scala: 1:75.000
QC_02.01 CARATTERIZZAZIONE DEGLI SPAZI APERTI
Scala: 1:15.000
QC_02.02 QUALITÀ DEGLI HABITAT E CAPACITÀ DI RAFFRESCAMENTO DEGLI SPAZI APERTI
Scala: 1:15.000
QC_02.03 DENSITÀ E COPERTURA ARBOREA
Scala: 1:15.000
QC_02.04 CAPACITÀ MULTISISTEMICA DEL TERRITORIO
Scala: 1:15.000
QC_02.05 VULNERABILITÀ IDRAULICA AI FENOMENI DI PIOGGIA INTENSA
Scala: 1:15.000
QC_02.06 RISCHIO IDRAULICO
Scala: 1:15.000
QC_03.01 POPOLAZIONE E DENSITÀ DEMOGRAFICA
Scala: 1:15.000
QC_03.02 SISTEMA DEI SERVIZI
Scala: 1:15.000
QC_03.03 DOTAZIONI DI SERVIZI LOCALI PER QUARTIERE
Scala: 1:15.000
QC_04.01 CARTA DEL PAESAGGIO
Scala: 1:15.000
QC_04.02 AMBITI ED ELEMENTI DEL DEGRADO PAESAGGISTICO
Scala: 1:15.000
QC_05 CARATTERIZZAZIONE DEI TESSUTI URBANI
Scala: 1:15.000
QC_06.01 SISTEMA DELLA MOBILITÀ
Scala: 1:15.000
QC_06.02 GEOGRAFIE DEL WELFARE DI PROSSIMITÀ
Scala: 1:15.000
QC_06.03 GEOGRAFIE DELL'ACCESSIBILITÀ URBANA
Scala: 1:15.000
QC_07.01a CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA L.R. 31/2014 s.m.i. -ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO AL 2014 (PGT vigente, 2014)

(quadrante nord) - Scala: 1:10.000

QC_07.01b CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA L.R. 31/2014 s.m.i. -ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO AL 2014 (PGT vigente, 2014)
(quadrante sud) - Scala: 1:10.000

QC_07.02a CARTA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI LIBERI AI SENSI DELLA L.R. 31/2014 s.m.i. - ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO AL 2025 (PGT vigente, 2014)"
(quadrante nord) - Scala: 1:10.000

QC_07.02b CARTA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI LIBERI AI SENSI DELLA L.R. 31/2014 s.m.i. - ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO AL 2025 (PGT vigente, 2014)
(quadrante sud) - Scala: 1:10.000

QRC_rel RELAZIONE

Art. 2 Parametri urbanistici, edilizi e ambientali

Per tutti gli atti costitutivi del PGT (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole), nonché per gli strumenti attuativi delle previsioni di governo del territorio (PII, Piani Attuativi e altri atti di programmazione negoziale) i processi di urbanizzazione, trasformazione, rigenerazione urbanistica e ambientale fanno riferimento e risultano regolati dai parametri e dagli indici urbanistici, edilizi e ambientali i cui principi sono di seguito elencati senza valore prescrittivo.
Le definizioni sono state dettagliate e precisate dalle norme di attuazione elaborato Elab. 02_02-P.d.R.-P.d.S. - Norme di Attuazione.pdf che invece risultano prescrittive per tutti i documenti e gli atti del PGT.

2.1 ST - Superficie territoriale (ha/mq)

Questo parametro è riferito all'area con destinazione omogenea di zona, oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, sulla quale il PGT si attua a mezzo di intervento preventivo (Piano attuativo o atto di programmazione negoziale - PII). La superficie territoriale (ST) è comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per dotazioni territoriali.
Salvo diverse indicazioni, la ST definisce la superficie a cui si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT, disciplinato al successivo comma 3.1. In caso particolari può venire indicata dalla normativa del PGT una specifica 'Superficie territoriale assoggettata a indice territoriale (STu)' intesa come superficie territoriale misurata al netto di eventuali aree già di proprietà pubblica o destinate a infrastrutture per la mobilità esistenti.

2.2 SF - superficie fondiaria (mq)

Questo parametro è riferito alle aree a destinazione omogenea di zona destinata all'uso edificatorio, sulla quale il PGT si attua mediante intervento diretto. La SF è misurata al netto delle strade esistenti destinate al pubblico transito, e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti e dei parcheggi privati di competenza degli edifici. Negli Ambiti di trasformazione AT, la superficie fondiaria SF è data dalla parte residua della superficie territoriale ST detratta la superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs).

2.3 Svs - Superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale (mq)

Questo parametro è riferito alla superficie interna agli Ambiti di trasformazione, di cessione o di asservimento perpetuo a uso pubblico, comprensiva della superficie delle seguenti categorie di aree: i) aree per verde e servizi di interesse generale, di competenza dell'intervento, e aree per infrastrutture per la mobilità, comprensiva della superficie per le opere di urbanizzazione secondaria U2 e di una parte della superficie per le opere di urbanizzazione primaria U1 – punto a) piazze al servizio degli

insediamenti; punto b) percorsi pedonali e ciclopedonali; punto c) spazi di sosta e parcheggio pubblico - come di seguito definite ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847.

2.4 U1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

Questo parametro si riferisce alle aree destinate a servizi e opere, che risultano necessario completamento all'edificazione. Ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni risultano:

a) strade e piazze al servizio degli insediamenti
b) percorsi pedonali e ciclopedonali
c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono
e) pubblica illuminazione
f) spazi di verde attrezzato

2.5 U2 – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:

a) asili nido
b) scuole materne
c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)
d) attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, assistenziali, ricreative, etc.)
e) attrezzature collettive religiose
f) spazi per il verde pubblico, attrezzato e naturale
g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi

2.6 SL – Superficie lorda (mq)

Questo parametro rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, al lordo: di tutte le murature, interne e perimetrali, queste ultime da computarsi, salvo che nei casi di cui al capoverso successivo, con una profondità di 0,30 metri; degli elementi aggettanti o "bow window"; dei piani interrati e seminterrati, nonché dei sottotetti, qualora abitabili. Sono inoltre comprese le parti di fabbricato interrate a uso non residenziale la cui altezza netta interna sia superiore a 2,40 metri.

Laddove sussistano le condizioni prestazionali dell'involucro edilizio previste dalle disposizioni nazionali e regionali in materia di risparmio energetico, la muratura perimetrale non verrà computata nella SL.

Dal computo della SL sono esclusi:

a) le scale di accesso di uso comune per gli edifici plurifamiliari, i vani ascensore e i cavedi per gli impianti tecnici;
b) i porticati pubblici e di uso pubblico;
c) i porticati privati di edifici prevalentemente ad uso residenziale, aperti almeno su due lati e fino a una superficie non superiore al 20% della Superficie Coperta SC totale. Nel caso in cui le superfici private porticate risultino complessivamente maggiori al 20% della SC totale verrà computata come SL la sola quota eccedente;
d) i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati quali l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione e le canne fumarie;
e) i seminterrati, ove non emergano dal piano convenzionale più di 0,70 metri, misurati all'intradosso del primo solaio fuori terra, e comunque con un'altezza massima interna non superiore a 2,40 metri;

f) i sottotetti sottostanti le falde inclinate del tetto, la cui struttura interna, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura, non superi in gronda la quota di 1,00 metro e al colmo la quota di 2,40 metri; deve intendersi come gronda di riferimento la gronda più alta del sottotetto, compresa quella prevista per la realizzazione di squarci nella copertura finalizzati alla realizzazione di terrazzi e/o terrazzi a pozzo;
g) i balconi, le terrazze, i ballatoi di accesso, le logge e porticati chiusi al massimo su tre lati, rientranti e/o sporgenti dal muro perimetrale per una profondità complessiva non superiore a 2,00 metri. Nel caso di rientri e/o aggetti complessivamente maggiori di 2,00 metri verrà computata come SL la sola quota eccedente;
h) gli spazi strettamente funzionali all'edificio, quali cantine, lavanderia, depositi e assimilabili, qualora siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza interna non sia superiore a 2,40 metri; oppure se esterni alla sagoma dell'edificio purché siano completamente interrati o seminterrati di cui al punto e);
i) gli spazi strettamente funzionali alla realizzazione di sistemi solari passivi, fino ad una superficie non superiore al 10% della SL delle singole unità abitative realizzate e comunque non oltre 10 mq.
j) i locali e gli spazi per il ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra e accesso, nei limiti delle quote fissate dalla presente Disciplina normativa generale, o anche oltre i suddetti limiti nel caso di asservimento pertinenziale con atto registrato e trascritto, fino a un limite di 3 posti auto per unità immobiliare, qualora:
    - siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza interna netta non sia superiore a 2,40 metri ovvero a 2,70 metri nel caso siano pertinenziali a edifici a uso commerciale o produttivo;
    - oppure se esterni alla sagoma dell'edificio, purché siano completamente interrati, o seminterrati di cui al punto e);
    - oppure se fuori terra, a condizione che abbiano un'altezza netta non superiore a 2,40 metri, nel caso di coperture piane, misurata dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura, ovvero, nel caso di coperture a falda, un'altezza non superiore a 2,70 metri, misurata al colmo esterno della copertura. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione all''interno dei tessuti urbani e di tutti gli interventi all'interno degli Ambiti di trasformazione, questa facoltà è subordinata alla realizzazione del locale per il ricovero dell'autovettura in adiacenza al corpo dell'edificio principale. Questa facoltà è invece esclusa per interventi all'interno dei tessuti della Città storica di cui alla disciplina normativa del Piano delle Regole;
k) le scale di sicurezza antincendio esterne e aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala, gli ascensori realizzati al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
l) le cabine elettriche e del gas;
m) i manufatti pertinenziali di tipo stabile quali spazi destinati alla raccolta/conferimento dei rifiuti, gazebi, depositi per attrezzi (fino a un massimo di 6 mq di superficie per unità immobiliare e un'altezza massima di 2,20 metri misurata al colmo di copertura), pergolati e altri elementi assimilabili di arredo del giardino.

Negli edifici destinati ad attività produttive esistenti è, inoltre, escluso dal computo della SL ogni impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente e comunque per superfici lorde non eccedenti il 2% della SL totale autorizzata.
Nelle zone destinate a nuove attività produttive, sono esclusi dal computo della SL gli impianti igienici e tecnologici e i locali di sgombero al servizio dell'attività svolta, purché interrati, o seminterrati ove non emergano dal piano convenzionale più di 0,70 metri, misurati all'intradosso del primo solaio fuori terra, e con un'altezza interna non superiore a 2,40 metri, e comunque per superfici lorde di pavimento non eccedenti il 2% della SL totale autorizzata.

In tutte le zone destinate ad attività produttive, esistenti e di progetto, sono inoltre escluse dal computo della SL le tettoie a sbalzo per un massimo di 2 metri.

2.7 Superficie coperta SC (mq)

Questo parametro esprime l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi e i portici, calcolati al filo esterno dei pilastri.
Sono esclusi gli elementi aggettanti aperti, quali le gronde, i balconi, le pensiline e simili, fino ad uno sbalzo massimo di 1,50 metri dal filo esterno del muro perimetrale. Qualora tali parti eccedano lo sbalzo massimo, verrà computata come superficie coperta (SC) la sola quota eccedente.
Non vengono computati come superficie coperta (SC):

- i locali per il ricovero delle autovetture, nei limiti delle quote minime fissate dalla presente normativa, oppure anche oltre i suddetti limiti, nel caso di asservimento pertinenziale con atto registrato e trascritto, fino ad un massimo di 3 posti auto per unità immobiliare;
- le superfici destinate ai sistemi solari passivi che abbiano una dimensione non superiore al 10% della SL delle singole unità abitative realizzate e comunque non oltre 10 mq;
- i manufatti pertinenziali di tipo stabile quali spazi destinati alla raccolta/conferimento dei rifiuti, gazebi, depositi per attrezzi (fino a un massimo di 6 mq di superficie per unità immobiliare e un'altezza massima di 2,20 metri misurata al colmo di copertura), pergolati e altri elementi assimilabili di arredo del giardino.

2.8 Superficie permeabile SP (mq)

Questo parametro esprime la quota di superficie permeabile, scoperta e drenante, naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati, relativa alla superficie fondiaria SF di ciascuna zona. La superficie permeabile all'acqua piovana deve garantire un adeguato apporto di acqua alle falde sottostanti attraverso il recapito alla fognatura pubblica delle acque di dilavamento dei piazzali e dei parcheggi mentre le acque di copertura devono essere raccolte in una rete separata e convogliate negli strati superficiali del sottosuolo così da garantire un costante apporto di acqua piovana alla falda.
Tale superficie non deve peraltro configurarsi come superficie perdente di qualsiasi scarico diretto o indiretto proveniente dalle attività produttive. Le quote minime indicate all'interno di ogni zona urbanistica vanno intese in senso prescrittivo per tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e demolizione e ricostruzione su lotti inedificati. Nei casi di interventi su lotti già edificati le quote eccedenti i minimi disciplinati dal "Regolamento locale di igiene" si intendono come orientative.
Nel calcolo della superficie permeabile scoperta e drenante possono essere computate, per una quota non superiore al 50% della quantità complessiva prescritta, le superfici pavimentate con massetti autobloccanti, comunque non adibite a posto auto, da computare esclusivamente per la reale capacità drenante. La quota restante dovrà in tal caso essere obbligatoriamente di tipo drenante profondo, da sistemare preferibilmente a verde.

2.9 Valore ecosistemico

Questo parametro identifica la qualità multisistemica nei tessuti urbani della città consolidata in relazione alle condizioni ambientali ed ecologiche esistenti. Il valore costituisce un riferimento nel perseguimento di azioni di miglioramento della prestazione ecosistemica all'interno dei tessuti urbani finalizzati al raggiungimento del Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM) prescritto, così come di seguito definito all'art. 3.6 e disciplinato al successivo art. 4, da realizzarsi secondo le modalità previste.

2.10 H – altezza massima (m)

Questo parametro esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata sul prospetto più alto, dal piano convenzionale (quota zero), come di seguito specificato, che dovrà sempre essere indicato e individuato nei progetti, al punto di intersezione, misurato internamente, tra il muro in elevazione e il solaio di copertura. Nel caso di coperture a falde con inclinazione superiore al 40%, l'altezza si misura sul prospetto più alto, dal piano convenzionale al colmo esterno.

Piano convenzionale

Su vie o su terreni pianeggianti, per piano convenzionale si intende:

a) l'originario piano di campagna ove non vi siano strade esistenti in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione;
b) il colmo stradale o – se presente – il piano di calpestio del marciapiede, ove vi sia una strada esistente in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione;
c) ove vi siano più strade esistenti adiacenti, si fa riferimento alla più bassa delle quote individuata a norma della precedente lettera b).

Su vie o su terreni in pendenza come piano convenzionale si intende:

a) la quota media dell'originario piano di campagna ove non vi siano strade in adiacenza al lotto o nel caso di edifici realizzati all'interno del lotto oltre 14 metri dal ciglio stradale;
b) la quota dal colmo stradale o – se presente – del piano di calpestio del marciapiede, misurata al punto medio della facciata più alta, ove vi sia una strada esistente in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione.

Si considera come adiacente la strada che – con la sua sede o i suoi accessori – confina con il lotto o con parte di esso.

L'altezza delle fronti, ai fini del rispetto dei limiti di distanza, è determinata su ciascuna fronte come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del parapetto pieno di coronamento delle fronti (sotto gronda) e delle medie dei timpani.

2.11 P - Numero massimo di piani edificabili

Questo parametro esprime il numero massimo di piani realizzabili fuori terra, comunque nel rispetto dell'altezza massima di cui al comma 2.10.

2.12 V – volume dell'edificio (mc)

Questo parametro, utilizzato per gli edifici esistenti, esprime la somma dei prodotti delle superfici lorde SL dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, a eccezione dell'ultimo piano abitabile, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero, nei casi in cui la copertura sia inclinata, come media ponderata delle altezze.

2.13 Vt – Volume teorico dell'edificio (mc)

Questo parametro, utilizzato limitatamente per il computo degli oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni, è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento SL dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano, stimata pari a 3,20 metri, indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

Art. 3 Indici urbanistici, edilizi e ambientali

Per indici urbanistici, edilizi e ambientali si intendono i massimi valori ammessi dal PGT per l'edificazione nelle diverse zone.

Gli indici urbanistici, edilizi e ambientali vengono di seguito specificati.

3.1 UT – indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Questo indice esprime la massima superficie lorda SL costruibile, espressa in metri quadrati, per ogni metro quadro di superficie territoriale ST.

3.2 UF – indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Questo indice esprime la massima superficie lorda SL costruibile, espressa in metri quadrati, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria SF.

3.3 Rc – rapporto di copertura (%)

Questo indice esprime il rapporto massimo ammissibile, espresso in percentuale, di superficie coperta SC in rapporto alla superficie fondiaria SF.

3.4 IP – indice di permeabilità (%)

Questo indice esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile SP e la superficie fondiaria SF.

3.5 Densità arborea DA (n/SF o ST)

Questo indice esprime il numero di alberi di alto fusto con altezza non inferiore a 1,50 m, e di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento, con arrotondamento all'unità superiore, secondo quanto specificato negli Indirizzi normativi del DP. Nel calcolo delle DA sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento.

3.6 Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM)

Questo indice misura la capacità di un intervento edilizio o urbanistico di contribuire al miglioramento della fornitura di Servizi ecosistemici (SE) adottando standard elevati di qualità ecologica, ambientale e paesaggistica. L'indice definisce un livello di riferimento prestazionale nel valutare la capacità delle soluzioni basate sulla natura utilizzate negli interventi privati sugli spazi aperti e sul costruito, nel ridurre i rischi ambientali e nel migliorare la resilienza climatica dei tessuti urbani.

Art. 4 Definizione, obiettivi e modalità applicative del FEM

<u>Descrizione e finalità del FEM</u>

Il Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM) è un indicatore prestazionale finalizzato a misurare la capacità degli interventi edilizi e urbanistici di generare benefici ecosistemici.

Il FEM orienta la progettazione degli spazi aperti e del costruito verso la scelta di soluzioni basate o ispirate alla natura (*Nature-based Solutions*, *NbS*) e assicura che le trasformazioni edilizie e urbanistiche contribuiscano alla qualità ambientale, alla resilienza climatica e alla continuità ecologica urbana. Il FEM risponde all'esigenza di integrare in modo sistematico i Servizi Ecosistemici nel processo progettuale, riducendo gli impatti negativi legati all'impermeabilizzazione, al rischio idraulico, al surriscaldamento urbano e alla perdita di biodiversità. Attraverso un approccio misurabile e comparabile, il FEM assicura standard minimi di prestazione e incentiva l'adozione di soluzioni ad alto valore ecologico. Il FEM costituisce uno strumento operativo di valutazione, regolazione e incentivo, volto a garantire che ogni trasformazione edilizia e urbanistica presente nei tessuti insediativi (cfr. artt. 21, 22, 23) o negli Ambiti di Trasformazione (cfr. artt. 10-20) contribuisca alla costruzione di una città più verde, biodiversa e adattiva ai cambiamenti climatici.

Metodologia di calcolo del FEM

Il FEM si determina sommando il contributo di ciascuna misura progettuale (relativo alla superficie planimetrica di progetto interessata) pesata tramite coefficienti di efficacia ecosistemica (f_i) definiti dal PGT. Tali coefficienti, compresi tra 0 (prestazione minima) e 1 (prestazione massima), esprimono la capacità delle diverse misure progettuali di generare benefici ecologico-ambientali.
Il FEM si calcola tramite la seguente relazione:

$$FEM = \Sigma (A_i \times f_i) / A_{tot} \qquad (1)$$

dove: A_i = superficie interessata dalla soluzione progettuale (mq), f_i = coefficiente di efficacia ecosistemica della misura *i* (0–1), A_{tot} = superficie complessiva del lotto interessato dall'intervento edilizio o urbanistico (mq).

Il PGT stabilisce il valore minimo di FEM che ogni intervento edilizio o urbanistico deve rispettare, differenziandolo in base al Tessuto insediativo interessato, agli Ambiti di Trasformazione (AT) e all'eventuale appartenenza alla Rete Verde e Blu (RVB).

Ambiti di applicazione: categorie di interventi, requisiti e premialità

Il FEM si applica agli interventi edilizi e urbanistici secondo un criterio graduato che distingue gli obblighi da eventuali incrementi volontari, in coerenza con gli obiettivi di qualità ambientale-ecosistemica del piano. Il raggiungimento del **FEM minimo prescritto è obbligatorio** secondo quanto previsto nell'elaborato Elab. 02_02-P.d.R.-P.d.S. - Norme di Attuazione.pdf a cui deve farsi riferimento per l'attuazione degli interventi di recupero e trasformazione. Il FEM costituisce un obiettivo di miglioramento **volontario** nei casi in cui le suddette norme non lo prescrivono come obbligatorio.
Negli interventi per i quali il FEM è obbligatorio, il proponente-progettista deve dimostrare che il progetto raggiunge il valore minimo FEM previsto per il tessuto urbano di riferimento o identificato nelle schede di assetto urbanistico e indirizzo operativo degli AT (art. 19). Il valore minimo rappresenta la soglia prestazionale che è necessario garantire per il miglioramento delle funzioni ecosistemiche del sito. Qualora il valore minimo **FEM prescritto venga superato di almeno 0,1 punti** viene previsto l'accesso a una **premialità edificatoria**.

All'interno degli AT, la premialità attivabile è definita dalla "quota aggiuntiva premiale per rilevanti prestazioni ambientali-ecosistemiche" (art. 14) ed equivale a un **incremento di 0,1 mq/mq dell'indice di utilizzazione territoriale previsto**. Tali premialità sono aggiuntive rispetto a eventuali incentivi previsti da altre disposizioni comunali, regionali o nazionali, purché compatibili con le finalità del FEM e con gli obiettivi del PGT.

Nei **Tessuti insediativi**, la suddetta premialità consente un incremento **di 0,1 mq/mq dell'indice di utilizzazione prescritto per il tessuto di riferimento**. La quota premiale può essere utilizzata comunque nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici prescritti e dell'altezza massima prevista per il tessuto in cui ricade l'intervento, in coerenza con le caratteristiche morfologiche del contesto e nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici dell'area.
Nel caso di interventi di **nuova costruzione ,** qualora il **FEM prescritto venga superato di almeno 0,1 punti**, il proponente-progettista può accedere alla **premialità edificatoria.** Nel caso di intervento di **ampliamento** la premialità è determinata **pari al 15% della edificabilità aggiuntiva consentita;** nel caso di **recupero la premialità è** pari a un **incremento del 15% rispetto alla SL esistente**.
Negli interventi edilizi in cui il FEM costituisce un obiettivo di miglioramento **volontario**, il proponente-progettista deve verificare il valore dell'indice nello stato di fatto (condizione *ex-ante*), quale riferimento

per valutare l'efficacia migliorativa dell'intervento. Qualora il progetto realizzi un aumento di almeno 0,1 punti rispetto allo stato di fatto (condizione *ex-post*), o di 0,12 punti se l'intervento ricade all'interno della Rete Verde e Blu, il proponente-progettista può accedere alla **premialità edificatoria,** pari a un **incremento del 10% rispetto alla SL esistente**. L'utilizzo della premialità è subordinato alla presentazione del Modello di calcolo del FEM e degli elaborati grafici di progetto (in particolare la planimetria) necessari a illustrare le misure progettuali adottate e le modalità di utilizzo della premialità. Tale documentazione deve essere allegata all'iter di richiesta del titolo abilitativo, nell'ambito del quale la premialità viene formalmente richiesta e verificata.

Per gli interventi localizzati nei Tessuti insediativi o negli Ambiti di Trasformazione all'interno degli **Ambiti prioritari di intervento della RVB strategica**, a esclusione dei "Tessuti ad elevato valore multisistemico", l'applicazione del FEM assume un ruolo rafforzativo ai fini della connessione ecologica e idrologica del sistema urbano. In tali casi, il proponente-progettista è tenuto a includere obbligatoriamente nel progetto almeno una misura appartenente alla categoria "Sistemi drenanti" o "Coperture verdi" (di cui alla sezione successiva), da realizzarsi in coerenza con le condizioni ambientali e morfologiche del sito. Tale requisito assicura che gli interventi situati in ambiti strategici contribuiscano in modo diretto al miglioramento della gestione delle acque meteoriche, alla riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli e all'incremento della continuità ecologica e al miglioramento del microclima locale.

Applicazione del FEM e procedura operativa

L'applicazione del FEM avviene tramite un modello di calcolo in formato Excel fornito dal Comune, che supporta il proponente-progettista nella valutazione del progetto. Il modello elabora automaticamente il valore del FEM a partire dall'inserimento delle superfici interessate dalle diverse misure progettuali, applicando i coefficienti di efficacia ecosistemica predefiniti dal PGT.

La procedura prevede l'inserimento dei dati generali dell'intervento: la **localizzazione, la superficie complessiva del lotto o dell'ambito, il tessuto insediativo o l'AT di riferimento e la tipologia di intervento**.

Il modello restituisce automaticamente i parametri urbanistici previsti dal PGT e il requisito minimo FEM, nei casi in cui la sua applicazione sia obbligatoria. Impostato il quadro di riferimento, il proponente-progettista inserisce le misure presenti o previste nell'intervento nella scheda di cui si allega di seguito il fac-simile a titolo esemplificativo (Figura 10).

Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM)					
Descrizione del progetto					
Nome del progetto	**Indirizzo del progetto**	**Area totale del progetto in mq**	**Data del progetto**		
Compilare qui	Compilare qui	0.00	Giorno	Mese	Anno
Descrizione del tessuto					
Tessuto	**Tessuto multisistemico**	**Rapporto di copertura**	**Superficie permeabile minima [%]**	**Densità arborea minima [alberi/100mq]**	
Centro storico	☑	0.4	0.3	0.02	
FEM			0.45		
Descrizione dell'azione			**Stato di fatto**	**Stato di progetto**	
Tipologia	**Azione**		**Area azione**	**Fattore**	**Valore**
Vegetazione arborea e arbustiva	**Alberature in gruppi isolati o alberi singoli ornamentali** (piantumazioni sparse o di pertinenza, con valore paesaggistico e di ombreggiamento)		0	1	0
	Verde multifunzionale con valenza ecologica (orti urbani, frutteti, prati fioriti e superfici con specie erbacee perenni e mellifere)		0	0.7	0
	Verde arbustivo ornamentale (arbusti e siepi ornamentali, tappezzanti e composizioni miste a funzione prevalentemente		0	0.5	0
	Prati ornamentali e superfici a tappeto erboso (aree a prato regolare e taglio frequente per usi ricreativi)		0	0.4	0
Sistemi drenanti	**Giardini della pioggia e bacini di ritenzione vegetati** (aree di bioretentione per la gestione sostenibile delle acque meteoriche)		0	0.7	0
	Fossi drenanti e bacini di ritenzione non vegetati (sistemi di drenaggio aperti per infiltrazione e laminazione delle acque)		0	0.5	0
Coperture verdi	**Tetto verde intensivo** (copertura a verde, accessibile, con substrato profondo)		0	0.8	0
	Tetto verde estensivo (copertura vegetale a substrato medio, con specie erbacee e sedum)		0	0.5	0
	Facciata verde (rivestimento vegetale della facciata esterna dell'edificio)		0	0.5	0
Superfici pavimentate	**Pavimentazioni drenanti in ghiaia o materiali inerti** (superfici completamente permeabili con aggregati naturali o riciclati)		0	0.2	0
	Pavimentazioni semi-permeabili (superfici modulari con giunti filtranti o sistemi misti di drenaggio)		0	0.1	0
	Superfici impermeabili e costruite (pavimentazioni continue in calcestruzzo o asfalto, aree edificate)		0	0	0
Comune di Varese. Direzione Urbanistica. Versione Ottobre 2025			**FEM**		**0**

Tabella 9. Scheda di inserimento dei dati progettuali al fine della determinazione del FEM (fac-simile)

Il modello organizza le misure in quattro categorie progettuali:

- **Vegetazione arborea e arbustiva**, ovvero per soluzioni basate sulla natura (Nbs) per incrementare le aree verdi e il patrimonio naturalistico, aumentare la biomassa, favorire la biodiversità, migliorare il microclima e contribuire al sequestro di carbonio;
- **Sistemi drenanti**, ovvero soluzioni basate sulla natura (Nbs) che riducono l'immissione di acque meteoriche nel sistema fognario, favorendo l'infiltrazione e la regimazione delle acque meteoriche, riducendo il deflusso superficiale e il rischio di allagamento;
- **Coperture verdi**, ovvero strutture vegetali integrate su superfici "grigie" come tetti dotati di strato drenante e facciate verdi finalizzate a migliorare l'isolamento termico, la gestione delle acque piovane e l'inserimento paesaggistico;
- **Superfici pavimentate**, ovvero aree coperte da materiali con diverso grado di permeabilità/drenaggio destinate al transito e sosta veicolare, nonché all'uso pedonale/ciclabile.

Il proponente-progettista deve indicare la superficie effettivamente interessata dalle misure che intende adottare nel proprio intervento, mentre i coefficienti di efficacia ecosistemica sono già integrati nel modello e verranno determinati automaticamente. Al termine della compilazione viene restituito il valore del FEM, che consente di verificare la coerenza dell'intervento con gli obiettivi ecosistemici del PGT e orienta eventuali revisioni progettuali.
La procedura si conclude con l'elaborazione degli output da allegare al progetto esecutivo. Oltre al modello compilato, è richiesta una planimetria che rappresenti in modo chiaro le superfici associate alle diverse misure adottate. Questi elementi garantiscono trasparenza, verificabilità e uniformità nell'applicazione del FEM.

Art. 5 Utilizzazione degli indici

5.1 Indici territoriali e fondiari

L'integrale utilizzazione degli indici territoriali e fondiari, (UT e UF) esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.
Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si deve o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di PGT vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare.
Si intendono, all'adozione del PGT, come aree libere edificabili, quelle totalmente inedificate e le parti di quelle edificate che non risultino precedentemente utilizzate per la determinazione di SL o volumetria edificabile.
È ammesso il trasferimento di volumetria tra aree non contermini a medesima destinazione di zona, esclusivamente nelle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva e all'interno degli Ambiti di Trasformazione in accoglimento delle quote perequative compensative utilizzate o in altri casi ove puntualmente previsto dal PGT.
Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di PGT, si utilizza come parametro equivalente per l'abitante insediabile il valore di 50 mq di SL residenziale.

Art. 6 Dotazione minima e indirizzi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali

In relazione ai singoli usi del territorio, le disposizioni normative Elab. 02_02-P.d.R.-P.d.S. - Norme di Attuazione.pdf prescrivono specifiche quantità di parcheggio pertinenziale da realizzare in misura superiore a quanto prescritto dalla legge nazionale n. 122/89. Ove non compaia la prescrizione della quantità minima di parcheggio pertinenziale, è fatto comunque obbligo di osservare le quantità previste dall'art. 2, secondo comma, della L. n. 122/89 e s.m.i.
La sistemazione dei parcheggi dovrà di massima garantire almeno 1 posto auto ogni 25 mq di area destinata a parcheggio (con stalli di sosta fissati indicativamente nella dimensione di 2,5 metri per 5 metri).
I parcheggi pertinenziali dovranno essere garantiti nelle quantità minime prescritte nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia RE2.
Nei casi di mutamenti di destinazione d'uso i parcheggi pertinenziali dovranno essere garantiti nelle quantità minime prescritte, in rapporto alle quantità di SL con nuova destinazione d'uso.
I parcheggi pertinenziali dovranno essere ricavati nella sagoma delle costruzioni stesse, interrate o in elevazione e dovranno essere asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto trascritto.

Art. 7 Usi del territorio

In questo articolo vengono definiti i diversi usi del territorio comunale, che costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso delle zone urbane ed extraurbane, come regolamentate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, e dagli Ambiti di Trasformazione, di cui alla specifica disciplina (Titolo III) del presente elaborato del Documento di Piano.

7.1 Criteri generali: usi principali e non consentiti

Relativamente alle prescrizioni interne alle diverse zone territoriali, urbane ed extraurbane statuite dalla normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, e dagli indirizzi normativi per gli Ambiti di Trasformazione e per i Tessuti insediativi del Documento di Piano, vengono indicati gli usi non consentiti che assumono valore prescrittivo; in casi specifici possono essere indicate quantità percentuali minime e/o massime di usi (usi regolati), a garanzia di mix funzionale, da rispettare sia nel caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo.
Ove si presenti la necessità di realizzare edifici o organizzare insediamenti, con localizzazione di destinazioni d'uso non specificatamente previste nelle categorie di cui al presente articolo si procede per analogia, valutando l'assimilabilità di tali nuovi usi in base ai carichi urbanistici prodotti sul territorio e alla dotazione di parcheggi pertinenziali richiesti, che devono essere coerenti e omogenei con gli usi puntualmente ammessi.
La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta all'Ufficio Tecnico.
Gli elaborati di progetto e i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per ottenere l'approvazione del PII o del PA, debbono indicare, utilizzando le espressioni successivamente definite, con le specificazioni eventualmente necessarie, le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT.

7.2 Classificazione degli usi del territorio

Di seguito viene definita, senza valore prescrittivo, la classificazione dei diversi usi del territorio comunale, effettuata individuando 7 categorie principali di destinazioni d'uso. Quando viene previsto l'uso principale, senza ulteriori precisazioni, tutte le possibili articolazioni e usi compatibili sono da

intendersi ammessi. Le definizioni prescrittive risultano quelle del documento Elab. 02_02-P.d.R.-P.d.S. - Norme di Attuazione.pdf.

7.3 Agricolo

La categoria d'uso "Agricolo" (intesa quale attività primaria ai sensi della L.n. 228/2001), comprende:
- coltivazione e produzione agricola, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, attività connesse;
- allevamenti familiari;
- allevamenti aziendali;
- agriturismo e fattorie didattiche;
- abitazioni agricole.

Per "Abitazioni agricole" si intendono gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale.
Pertanto, si tratta di abitazioni al servizio dei seguenti soggetti, singoli o associati, secondo quanto previsto all'art. 60 della L.r. 12/2005:
- imprenditori agricoli professionali, aventi tale qualifica a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia;
- titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola.

La costruzione di nuovi edifici a uso residenziale ("Abitazioni agricole"), secondo le modalità di cui al comma precedente e nel rispetto degli indici edilizi di zona, è ammessa solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
Per "Allevamenti familiari" si intendono gli allevamenti costituiti da un numero massimo complessivo di capi pari a: 10 nel caso di allevamenti di bovini, equini, ovini o caprini; 5 nel caso di allevamenti di suini; 50 nel caso di allevamenti avi-cunicoli.

Per "Allevamenti aziendali" si intendono tutte le tipologie di allevamento con un numero di capi complessivamente maggiore ai limiti di cui al precedente comma, ovvero tutte le tipologie di allevamento, collegate allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegate alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

Per "Agriturismo" si intende:
- servizi di ospitalità, con attività pensionistica minimamente attrezzata o di affitto di stanze e/o alloggi;
- vendita al pubblico in sede stabile dei prodotti agricoli da parte degli agricoltori produttori diretti, o somministrazione degli stessi prodotti alimentari e tipici;
- attività di noleggio - equitazione, etc.;
- organizzazione di attività ricreative, sportive, culturali connesse con l'attività agricola.

Tali attività sono consentite, purché si garantiscano le prescrizioni indispensabili all'adeguatezza del servizio reso (dotazione di parcheggio, compatibilità ambientale, viabilità, servizi accessori, abbattimento delle barriere architettoniche).
L'attività agrituristica è autorizzata e promossa in base ai criteri stabiliti dalla L.r. 10/2007 e s.m.i, che individua le categorie, i livelli di qualificazione e i diversi indirizzi di specializzazione dell'attività stessa.
L'utilizzazione agrituristica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali ed è soggetta alla L.r. n. 12/2005, art. 59 e seguenti (Titolo III - Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura).

È compatibile con l'uso "Agricolo" la vendita dei prodotti di produzione del fondo, alimentari e non alimentari, nell'articolazione d'uso "esercizi di vendita di vicinato" (C1), di cui al successivo comma 6.6. Ai sensi dell'art. 59, comma 1, della L.r. 12/2005, tale vendita non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali. Permane comunque obbligatoria la necessaria dotazione di parcheggio nel rispetto del grado di tutela degli ambiti, nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

La produzione zootecnica può essere abbinata alla sola attività di vendita diretta dei prodotti da essa derivati, purché siano garantite le norme d'igiene previste dalla legge.
Oltre alla vendita dei prodotti di produzione propria, alimentari e non alimentari, è ammessa la vendita di prodotti non alimentari complementari alla produzione agricola, anche non di propria produzione, purché tale vendita non sia prevalente rispetto a quella dei prodotti del fondo, sia effettuata in serre o in edifici esistenti e interessi una superficie di vendita, comunque non superiore a 150 mq.
Entro i limiti e alle condizioni su citate, tale attività di vendita non comporta cambio di destinazione d'uso. Permane obbligatoria la necessaria dotazione di parcheggio, nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

7.4 Residenza

La categoria d'uso "Residenza" comprende: le abitazioni, gli accessori e le attrezzature di servizio alle abitazioni, pensionati e abitazioni collettive.
Sono compatibili con l'uso "Residenza" i servizi di interesse collettivo inseribili nell'edilizia residenziale, quali biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, etc;
All'interno dell'uso "Residenza", salvo diverse prescrizioni relative al tessuto urbano, è considerata ammissibile la coltivazione di orti, alberi da frutta e della vite, nonché l'allevamento di animali da cortile, nelle quantità massime consentite dagli appositi regolamenti edilizi e di igiene.

7.5 Industria e artigianato

La categoria d'uso "Industria e artigianato" comprende tutte le attività volte alla produzione, alla trasformazione e alla conservazione di beni (magazzini), alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca e i data center.
Non sono ammesse attività produttive pericolose (industrie a rischio di incidente rilevante, di cui al D. lgs 334/1999 e s.m.i.).
Sono compatibili con l'uso "Industria e artigianato":

- le attività commerciali limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande, direttamente al servizio dell'attività produttiva e comunque per una SL complessiva non superiore a 300 mq;
- gli spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
- gli spacci di vendita al dettaglio effettuati direttamente dal produttore in ambienti tipologicamente assimilabili a magazzini/capannoni purché direttamente legati e gestiti dalla ditta produttrice (spacci aziendali).
- le attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (attività amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, etc.);
- le attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.).

La quota di SL destinata alle attività di cui agli ultimi tre punti del comma precedente, non può superare il 20% della SL complessiva, esistente e/o di progetto.
È inoltre considerata compatibile la presenza di abitazioni, funzionali alle attività produttive, e destinate esclusivamente al personale di custodia e ai proprietari imprenditori, per una Slp massima complessiva non superiore a 200 mq.

La destinazione residenziale connessa all'attività produttiva deve essere accompagnata da atto di vincolo a servizio dell'attività produttiva.

Le attività di logistica potranno essere localizzate solamente all'interno dei Tessuti produttivi e artigianali (TPA) e/o negli Ambiti di Trasformazione ATP eventualmente individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP, come Ambiti Territoriali Idonei ATI, ai sensi della L.r. 15/2024, comma 5, art. 1.
Nel caso di localizzazione di insediamenti per Data center (o centri di elaborazione dati), intesi come strutture destinate all'installazione e al funzionamento di sistemi informatici complessi, ivi inclusi server, dispositivi di archiviazione, infrastrutture di rete e sistemi di raffreddamento, utilizzati per la gestione, l'elaborazione, la conservazione e la trasmissione di dati digitali, sia nel caso di interventi in Ambiti di Trasformazione ATP sia in Tessuti insediativi produttivi e Artigianali TPA, a fini compensativi verrà richiesto il raggiungimento di un FEM pari al doppio di quello minimo prescritto.

7.6 Commercio

La categoria d'uso "Commercio" comprende tutte le modalità d'utilizzazione d'immobili - costruiti e/o aperti - per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, incluse le rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, etc, nonché gli immobili a servizio funzionalmente e strutturalmente collegati all'attività di vendita (servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, etc.).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedono la presenza diretta del pubblico, le stesse sono classificate nella categoria d'uso "Terziario" (ad esempio vendita per corrispondenza, mediazione, etc.), di cui al successivo comma 7.7.
Si configura la destinazione commerciale anche quando l'attività di vendita, svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua conformazione e natura autonoma, ovvero è accessibile al pubblico. In tali casi si considera commerciale la porzione di fabbricato adibito alla commercializzazione, con i relativi locali accessori.
Il commercio all'ingrosso è da considerare a destinazione "Commercio", anche ai fini degli oneri di urbanizzazione, fatti salvi i disposti di cui all'art. 154 della L.r. n. 6/2010.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività artigianali di servizio e/o di produzione al consumo diretto, caratterizzate dalla fruizione del pubblico. Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo: le attività di barbiere, parrucchiere, estetista e centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, e in genere tutte le attività di "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano.
È facoltà della Pubblica amministrazione prevedere oneri in misura ridotta rispetto alle quote previste per le funzioni commerciali nel caso di interventi di cambio d'uso finalizzate alla realizzazione delle attività di cui al presente comma.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali, le attività terziario-direzionali caratterizzate dalla fruizione del pubblico, quali gli sportelli bancari, i cambiavalute, i venditori di prodotti finanziari, le agenzie assicurative, le immobiliari, le attività di intermediazione, i servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), le agenzie di viaggi, d'intermediazione nei trasporti, di noleggio di veicoli e di beni mobili, e in generale tutte quelle rientranti nel disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività di trattenimento e spettacolo, quali: locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bowling, bocciodromi, cinematografi; i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale "bingo", sale scommesse e simili).
In tutto il territorio comunale di Varese non sono consentite nuove attività suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi, quali sale giochi, sale bingo, sala scommesse e altre attività assimilate.

Le attività riferite all'uso "Commercio", come individuate ai punti precedenti, sono di seguito classificate secondo le definizioni generali date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia (art. 4 del D.lgs n. 114 del 31.03.98):

- *C1 - Esercizi di vendita di vicinato*
  Esercizi di vendita di vicinato alimentare ed extralimentare a gravitazione di zona o comunale, con superficie di vendita inferiore a 250 mq.
  Comprendono:
  a) Esercizi di vicinato alimentare;
  b) Esercizi di vicinato extralimentare, o non alimentare;
  c) Rivendite di generi di monopolio;
  d) Farmacie;
  e) Lavanderie, attività di acconciatori per uomo e per signora, estetista; autonoleggi e autoscuole, uffici bancari e assicurativi; call center; "artigianato di servizio" quali attività di calzolai, chiavaioli; laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi, etc; tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, eccetto il commercio all'ingrosso e le attività d'intrattenimento e spettacolo, per una superficie d'esercizio non superiore a 250 mq.

- *C2 - Esercizi pubblici*
  Comprendono: bar, tabaccherie, ristoranti, trattorie, pizzerie, self-service, alberghi e ogni esercizio, pubblico, d'uso pubblico o privato, che effettui attività di somministrazione di alimenti e bevande, con superficie di esercizio inferiore a 250 mq;

- *C3 - Medie strutture di vendita extralimentare*
  Esercizi di vendita a gravitazione intercomunale. Medie strutture di vendita extralimentare (o prevalente non alimentare), con superficie di vendita tra 250 mq e 2.500 mq, che comprendono le seguenti gamme merceologiche:
  a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare, che abbiano superficie di vendita superiore a 250 mq e inferiore a 2.500 mq.
  b) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a).
  c) Gli esercizi pubblici, self-service, gli alberghi, le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo, sale da ballo; ogni esercizio, pubblico, d'uso pubblico o privato, che effettui la somministrazione di alimenti e bevande, con superficie di vendita o d'esercizio analoga a quelle di cui al punto a), di 1° livello, inferiori a 600 mq.
  d) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).

- *C4 - Medie strutture di vendita alimentare ed extralimentare*

Supermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio. Medie strutture di vendita alimentare ed extralimentare, con superficie di vendita tra 250 mq e 2.500 mq, che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:

- *C5 - Attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non*
  Esercizi di commercio fisso, all'ingrosso o al dettaglio, svolgenti esclusivamente attività di vendita non alimentare di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e/o a consegna differita, su superfici espositive all'aperto e non (roulotte e camper, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, legnami, mobilifici e simili), con superficie di vendita inferiore a 2.500 mq.

- *C6 - Grandi strutture di vendita extralimentare*
  Esercizi di vendita a gravitazione sovraccomunale. Grandi strutture di vendita extralimentare (non alimentare), con superficie di vendita superiore a 2.500 mq che comprendono le seguenti gamme merceologiche:
  a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare, che abbiano superficie di vendita superiore a 2.500 mq.
  b) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash and Carry) che abbiano superficie di vendita superiore a 2.500 mq.
  c) Alberghi, palestre, cinematografi, locali ricreativi, di spettacolo e sale da ballo, con superficie di vendita o d'esercizio superiore a 600 mq come attività equiparate.
  d) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, per superfici d'esercizio superiori a 2.500 mq.

- *C7 - Grandi strutture di vendita – Centri commerciali*
  Ipermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio. Grandi strutture di vendita alimentare ed extralimentare, con superficie di vendita oltre i 2.500 mq che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:
  a) Esercizi di commercio fisso svolgenti attività di vendita al dettaglio prevalentemente alimentare.
  b) Centri Commerciali di grande struttura di vendita, come sopra definita, per la vendita al dettaglio alimentare e non alimentare, inseriti in una struttura a destinazione specifica.
  c) Comparti Commerciali.

Rispetto alle attività del settore commerciale è compatibile la destinazione residenziale limitatamente agli alloggi di servizio (personale di custodia e proprietari imprenditori) per una SL complessiva, comunque non superiore a 200 mq.

L'insediamento di nuove strutture commerciali di categoria C7 "Grandi strutture di vendita e centri commerciali" non è consentito su tutto il territorio comunale di Varese.
Nel caso di interventi di nuova costruzione a destinazione d'uso "Commercio" dovranno essere garantite aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle quantità e nei modi disciplinati dal Piano dei Servizi.
Nel caso di interventi di ampliamento, la superficie per parcheggi pubblici o di uso pubblico prescritta verrà commisurata alla sola quota di SL realizzata.

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso deve essere reperita in loco almeno una quota pari al 50% della quantità minima prescritta da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico, in relazione alla SL oggetto del cambio di destinazione d'uso; in alternativa potrà essere convenzionata con

l'Amministrazione comunale un'area, già destinata a parcheggi pubblici, di dimensione equivalente. La quota restante dovrà essere monetizzata.

Nel caso di interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione, la quantità di aree da garantire per parcheggi e/o verde, pubblico o di uso pubblico, per attività commerciali di media distribuzione deve ritenersi aggiuntiva rispetto alla superficie minima di aree per verde e servizi di interesse pubblico generale Svs prescritta per la specifica categoria di Ambito di Trasformazione.

Per tutte le attività relative all'uso "Commercio", ad esclusione delle attività commerciali ed equiparate di cui alla tipologia d'esercizio "C1 – Esercizi di vendita di vicinato" è prescritta una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali (Pp) pari a: 10 mq ogni 10 mq di SL.
Per le attività equiparate alla tipologia d'esercizio "C1 – Esercizi di vendita di vicinato" è prescritta una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali (Pp) pari a: 10 mq ogni 15 mq di SL.

7.7 Terziario

La categoria d'uso "Terziario" comprende:
- attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali, compresi studi e uffici professionali;
- centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici;
- centri congressuali.

Nel caso di interventi di mutamento d'uso, ampliamento e di nuova costruzione a destinazione "Terziario" dovranno essere garantite aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale nelle quantità e nei modi di cui 11 dell'elaborato PdS_02 "Norme di attuazione".
Per tutte le altre attività relative all'uso "Terziario" è prescritta una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali (Pp) pari a: 10 mq ogni 20 mq di SL.

7.8 Servizi di interesse pubblico generale (Servizi)

Per servizi di interesse pubblico generale si intendono sia le aree e le attrezzature pubbliche, gestite, anche indirettamente, dalla Amministrazione pubblica, sia le aree e le attrezzature, anche non di proprietà pubblica o non gestiti dalla pubblica amministrazione, che soddisfano l'interesse pubblico generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini, nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione o di atto di asservimento, che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico.
Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del PdS e individuate da specifica tavola.
La categoria d'uso "Servizi di interesse pubblico generale" (indicata come "Servizi" nei diversi atti del PGT) comprende le seguenti tipologie:
- servizi e attrezzature per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie);
- sedi istituzionali amministrative e uffici pubblici;
- servizi di interesse comune civili, culturali, sociali e assistenziali;
- servizi per il culto;
- servizi per la cultura e lo spettacolo;
- attrezzature e servizi per lo sport e per il tempo libero;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato;
- servizi e attrezzature per l'istruzione superiore (scuole superiori, licei, scuole tecniche, università)
- servizi ospedalieri e sanitari;

- aree a verde (giardini, parchi attrezzati, rain garden);
- piste ciclabili in sede propria;
- spazi pubblici pedonali (piazze e percorsi protetti);
- servizi speciali;
- attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani;
- attrezzature cimiteriali.

È ammessa, laddove necessaria allo svolgimento dell'attività di servizio, la presenza di un alloggio, con superficie lorda non superiore a 100 mq ad uso esclusivo del personale di custodia.

È in genere compatibile con la categoria "Servizi" la presenza di attività di commerciali al dettaglio e di attività di somministrazione di alimenti e bevande (classi C1 e C2). La SL massima destinata a tali attività non può essere comunque maggiore a 150 mq salvo laddove specificamente indicato.

Art. 8 Disposizioni per la fiscalità locale

8.1 Monetizzazioni

L'utilizzo della facoltà di monetizzare aree per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs) o opere e interventi finalizzati alla realizzazione di obiettivi di interesse collettivo e generale, prescritti dalla presente disciplina, può essere consentita su valutazione della pubblica amministrazione e/o dell'Ufficio Tecnico comunale nelle seguenti casistiche:

1. Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, di cui al Titolo III, laddove consentito nelle Schede relative ai singoli AT Trasformazione può essere riconosciuta la facoltà di monetizzare una quota parte delle aree previste per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs) in sostituzione della loro cessione, o del loro asservimento all'uso pubblico, nelle quote percentuali indicate, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, **garantendo in ogni caso il soddisfacimento degli standard minimi di legge determinati in base alle funzioni previste dal progetto** e previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi. In tal caso i soggetti corrispondono al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, e comunque non inferiore al costo per l'acquisizione di aree nelle medesime condizioni urbanistiche.
2. Nei tessuti insediativi, nei casi di interventi di Ristrutturazione edilizia RE2 con modificazione d'uso, nei casi e secondo le modalità di cui all'art.23 e successivi, che prevedano attuazione attraverso Permesso di Costruire convenzionato o Piano attuativo, può essere riconosciuta la facoltà di monetizzare una quota parte o la totalità delle aree previste per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs) in sostituzione della loro cessione, o del loro asservimento all'uso pubblico, nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi. In tal caso i soggetti corrispondono al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, e comunque non inferiore al costo per l'acquisizione di aree nelle medesime condizioni urbanistiche.
3. Nei tessuti insediativi qualora il raggiungimento del FEM obbligatorio, di cui all'art. 4 e all'art. 23, non sia progettualmente realizzabile, previa verifica tecnica, e comunque su valutazione dell'Ufficio tecnico, è possibile procedere alla monetizzazione della sola quota differenziale tra il FEM raggiunto dal progetto e il FEM prescritto; tale monetizzazione viene quantificata sulla base della superficie virtuale di aree verdi con piantumazioni che sarebbe necessaria al raggiungimento del FEM richiesto e quantificata in un valore economico parametrico pari a 200 euro per mq. Tale valore può essere aggiornato da parte dell'amministrazione pubblica.

8.2 Contributi aggiuntivi di sostenibilità ambientale e per l'adattamento climatico

Al fine di promuovere la sostenibilità e la resilienza urbana e di dare attuazione agli obiettivi strategici del PGT di realizzare un miglioramento delle condizioni di vivibilità urbana, di garantire un'effettiva implementazione del sistema della mobilità ciclabile e del sistema dei percorsi pedonali e degli spazi aperti e di realizzare un'azione integrata di interventi di adattamento climatico e di valorizzazione dei servizi ecosistemici, tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e trasformazione (sia nei Tessuti insediativi sia negli Ambiti di Trasformazione) e di ristrutturazione edilizia RE2, come definiti all'art. 23, siano subordinati al versamento di un "Contributo aggiuntivo di sostenibilità ambientale e per l'adattamento climatico", differenziato per classi di Ambiti di Trasformazione e/o per destinazioni funzionali.
Per gli interventi volti alla localizzazione di attività logistiche, qualora consentite, e di data center, di cui all'art. 7.5, verranno definiti "contributi di sostenibilità" doppi rispetto alle attività produttive ordinarie.

L'entità del "contributo di sostenibilità ambientale e per l'adattamento climatico" sarà definita, contestualmente agli oneri di urbanizzazione, nell'apposita direttiva che fissa i valori parametrici di conversione, approvata annualmente dal Consiglio Comunale. I proventi derivanti dal "contributo di sostenibilità ambientale e per l'adattamento climatico" dovranno essere destinati alla costituzione del 'Fondo di quartiere per la transizione ecologica', di cui al successivo comma 8.3.

8.3 Fondo di quartiere

Tutti i proventi derivanti dalle monetizzazioni, nonché, laddove previsti, dai "contributi aggiuntivi di sostenibilità ambientale e per l'adattamento climatico", di cui al comma precedente, dovranno essere destinati alla costituzione di un "**Fondo di quartiere"** che verrà utilizzato prioritariamente per la realizzazione degli interventi, ricadenti all'interno del medesimo quartiere, individuati nelle tavole DP_08 "Schemi di assetto e indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri", in attuazione delle strategie di rigenerazione urbana per gli Ambiti di Rigenerazione, individuate nella tavola DP_07, delle azioni strategiche della Rete Verde e Blu, individuate nella tavola DP_04, delle azioni per la mobilità attiva individuate nella DP_06.01 e DP_06.02, secondo le disposizioni di cui ai Titoli V, VII, VIII e IX della presente disciplina.
Le monetizzazioni e i "contributi aggiuntivi" potranno altresì essere utilizzati per l'acquisizione di aree da adibire a servizi, previste e programmate dal Piano dei Servizi, secondo quanto stabilito dalla L.r. 12/2005 (art. 46, co. 1, punto a), comunque con priorità per gli interventi previsti all'interno del medesimo quartiere dell'intervento.
Le disponibilità economiche del "Fondo di quartiere" verranno appostate in uno specifico capitolo del bilancio comunale.

TITOLO II | SISTEMI DI PAESAGGIO

Art. 9 Valutazione di impatto paesistico

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), redatto ai sensi dell'art. 19 della L.r. 12/2005, ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico, in conformità alla normativa nazionale (D.lgs. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio). Il PTR non solo recepisce, ma anche consolida e aggiorna i contenuti del precedente Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato in Lombardia nel 2001.
La normativa paesaggistica del PTR (articoli 35-39 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale), conferma i criteri approvati con la D.g.r. n. VII/11045 dell'8/11/2002 (pubblicata sul B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n. 47) relativa ai criteri e Linee guida per l'esame paesistico dei progetti di trasformazione del territorio lombardo.
In considerazione della D.g.r. 11045 è obbligatorio che i progetti che modificano lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto degli edifici siano soggetti a una valutazione paesaggistica applicando i criteri e gli indirizzi dettati dalla soprarichiamata deliberazione regionale. Fanno eccezione gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica, per i quali valgono le procedure dettate dal D.lgs. 42/2004 e dalla L.r. n.12 del 2005.
L'esame paesistico di un atto di natura progettuale e/o pianificatoria è il procedimento mediante il quale se ne accerta l'impatto sotto il profilo paesaggistico e conseguentemente se ne determina l'accettabilità (art. 8, Normativa PPR).
Oltre a ciò, tale procedura deve essere coerente con i dispositivi normativi vigenti, nello specifico D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", per quanto riguarda la determinazione del grado di incidenza del progetto, D.g.r. 9/2727 del 22 dicembre 2011 "Criteri per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche ed esame paesistico dei progetti" in attuazione della L.r. 12/2005 per la modalità di lettura della carta della sensibilità paesaggistica, D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Interventi non soggetti ad autorizzazione" per la definizione della tipologia di interventi esclusi dall'esame paesistico, nonché D.g.r. 1504 del 4 dicembre 2023 aggiornamento dei criteri attuativi "modalità per la pianificazione comunale" (art. 7 della LR 12/2005 "legge per il governo del territorio"), garantendo coerenza con quanto indicato nell' "Allegato A – Contenuti paesaggistici del PGT".
L'esame paesistico dei progetti fa riferimento nello specifico alla sensibilità paesistica dei luoghi e alle qualità del paesaggio, come individuate rispettivamente negli elaborati di progetto PdR "Carta della sensibilità paesistica", negli elaborati conoscitivi QC_04.01 "Carta del paesaggio", QC_04.02 "Ambiti ed elementi del degrado paesaggistico" in scala 1:15.000 e nella tavola di progetto DP_03 "Struttura dei sistemi territoriali e dispositivi strategici", in scala 1:15.000 e come definiti nei caratteri costituivi, nei valori e negli obiettivi di conservazione e valorizzazione nel successivo articolo 8.
L'esame dell'impatto paesistico dei progetti, relativi agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, deve tenere conto inoltre delle prescrizioni specifiche in materia paesistica e ambientale eventualmente stabilite per i singoli Ambiti di Trasformazione dalla disciplina del DdP e del PdS, nonché dalle eventuali disposizioni puntuali della Valutazione ambientale strategica (VAS).

Particolare attenzione dovrà essere posta agli ambiti con classe a sensibilità "molto elevata", "elevata" e "media" individuati nell'elaborato PdR "Carta della sensibilità paesistica", così come definiti dalla D.G.R. 1504/2023 "Aggiornamento dei criteri attuativi della L.r. 12/05 Modalità per la pianificazione comunale", Allegato A – Contenuti paesaggistici del PGT.
I progetti interessanti tali aree dovranno risultare esaustivi dal punto di vista della rappresentazione del paesaggio locale, che non deve essere inteso come il solo lotto di intervento, ma come contesto paesaggistico più ampio potenzialmente interessato dalla trasformazione, tenendo conto dei caratteri e degli obiettivi del Paesaggio di appartenenza.

Tale valutazione deve tenere conto di quanto espresso dalla D.g.r. 1504/2023 la quale evidenzia come "l'approccio integrato e complessivo al paesaggio, che ormai si sta affermando ai differenti livelli di pianificazione, richiede che vengano presi in considerazione i vari aspetti che connotano un paesaggio dal punto di vista ecosistemico e in particolare della sua costruzione storica, della funzionalità ecologica, della coerenza morfologica e della percezione sociale".

In tal senso costituisce riferimento per la conoscenza del paesaggio alla scala comunale l'elaborato QC_04.01 "Carta del paesaggio" e le disposizioni di cui al successivo art. 8, che definisce i caratteri e i valori dei paesaggi interessati dall'intervento, gli obiettivi da perseguire e gli indirizzi paesaggistici da realizzare; questi elementi dovranno essere richiamati e dettagliati in relazione a ogni specifico intervento, al fine di meglio contestualizzare i caratteri morfologici, tipologici, stilistici, vedutistici e simbolici della singola area di progetto.

In generale, laddove l'intervento da realizzare interagisca con:

- ambiti interessati da valore simbolico: occorrerà valutare le modificazioni introdotte nell'assetto percettivo dei luoghi in considerazione del tipo di attrattiva legata al godimento del luogo;
- ambiti interessati dalla presenza di manufatti di carattere storico: occorrerà verificare l'opportunità dell'assonanza o di una motivata dissonanza rispetto ai caratteri tipologici, materici, di colore, costruttivi dell'insediamento storico (urbano o agricolo);
- ambiti interessati dalla presenza di elementi di carattere naturalistico: occorrerà valutare le modificazioni apportate alla morfologia, alla compagine vegetale, alla funzionalità ecologica e idraulica.

Art. 10 Paesaggi di Varese. Indirizzi e obiettivi strategici

La lettura delle componenti caratterizzanti i paesaggi di Varese, sviluppata nell'ambito del quadro conoscitivo (Tavola QC_04.01; Tavola QC_04.02), comprende sia l'individuazione dei **Paesaggi di Varese**, articolati in cinque macrocategorie (*Paesaggi della Montagna, Paesaggi Lacuali e Fluviali, Paesaggi Rurali, Paesaggi dei Colli, Paesaggi Urbani*) e suddivisi in 15 categorie di paesaggio in base alle peculiarità sito-specifiche, sia la ricognizione dei fenomeni di degrado e compromissione paesaggistica, classificati in tre macro-categorie: sottoutilizzo e abbandono, impatto da urbanizzazione e infrastrutturazione, dissesti idrogeologici e calamitosi.
Sulla base di questa indagine conoscitiva e interpretativa, il Documento di Piano definisce gli **indirizzi paesaggistici**, con l'obiettivo di orientare azioni di conservazione, valorizzazione, ripristino e rigenerazione del paesaggio, sia negli spazi aperti naturali e seminaturali, sia negli elementi costruiti e insediativi. Gli indirizzi, così come il quadro conoscitivo mette in evidenza, considerano non solo le caratteristiche già riconosciute, ma anche le dinamiche in atto, evidenziando i processi critici e le potenzialità, e pone attenzione alle componenti percettive, fruitive e socio-economiche, integrandole nella lettura del paesaggio come sistema complesso.
Le disposizioni relative ai paesaggi varesini si articolano in cinque sezioni, ciascuna corrispondente a un macro-paesaggio; all'interno di ogni paesaggio vengono riconosciuti ambiti di paesaggio più specifici, per identità, valori storico culturali e naturali, per i quali vengono definiti indirizzi e obiettivi strategici puntuali comunque in relazione alle peculiarità del macro-paesaggio considerato.
Per ciascuno macro-paesaggio si individuano:

- **Obiettivi strategici**: orientati a garantire la conservazione degli elementi di valore, la valorizzazione delle componenti identitarie e culturali e il recupero dei tessuti o delle aree dismesse/degradate;
- **Invarianti paesaggistiche**: intese come elementi strutturali, percettivi, ecologici e storico culturali da preservare in qualsiasi azione di trasformazione.

Questo approccio consente di passare da un quadro delle conoscenze, centrato sull'analisi delle componenti paesaggistiche e dei fenomeni di degrado, a un apparato strategico di indirizzo operativo, capace di guidare scelte pianificatorie coerenti con la tutela, la qualità e la sostenibilità del paesaggio varesino.

1. Paesaggi della Montagna

I Paesaggi della Montagna rappresentano il patrimonio naturalistico e percettivo di Varese: un sistema che si articola tra l'alta quota del **Campo dei Fiori** e il sistema insediativo e monumentale del **Sacro Monte e dei borghi montani**, fino alla fascia pedemontana caratterizzata dalle **ville e dai giardini di valore storico e architettonico**. Qui la dimensione geomorfologico-naturalistica si intreccia con valori storico-identitari di assoluta rilevanza, dando origine a un paesaggio fragile ma al tempo stesso di forte riconoscibilità.
Gli indirizzi strategici mirano, da un lato, alla **conservazione della naturalità e delle visuali privilegiate**, garantendo continuità ecologica e mitigazione dei fenomeni di dissesto idrogeologico, dall'altro, alla **valorizzazione dei nuclei storici e dei sistemi insediativi pedemontani**, anche attraverso azioni di recupero compatibile e di promozione culturale. Le fruizioni turistica e culturale sostenibile divengono parte integrante della strategia, in grado di rafforzare il ruolo identitario di questi ambiti.

Obiettivi strategici

1.1 Paesaggio del Parco "Campo dei Fiori", del Sacro Monte e dei borghi montani:

- Mantenere e deframmentare i varchi della Rete Ecologica Regionale e Provinciale, in particolare in corrispondenza delle infrastrutture e tra aree urbanizzate;
- salvaguardare ecosistemi forestali e habitat di pregio, anche in riferimento alla Rete Natura 2000; tutelare e valorizzare le aree boscate; consolidare connessioni ecologiche;
- mitigare fenomeni franosi attraverso la gestione forestale sostenibile; tutelare l'integrità dei nuclei storici e monumentali;
- valorizzare percorsi identitari e visuali privilegiate;
- promuovere restauro e fruizione culturale; promuovere la rete dei sentieri e dei tracciati di interesse paesaggistico.

1.2 Paesaggio dei nuclei insediativi e delle ville pedemontane:

- tutelare e valorizzare le aree boscate;
- salvaguardare gli spazi naturali residuali e di margine interclusi tra gli elementi del sistema infrastrutturale e gli ambiti urbanizzati;
- promuovere la manutenzione e recupero dei complessi Liberty e dei giardini;
- garantire continuità paesaggistica tra tessuti storici e aree naturali;
- incentivare forme di residenza compatibili.

Invarianti paesaggistiche

- la morfologia montana e pedemontana come elemento strutturante, che condiziona percezioni e usi;
- il sistema forestale del Campo dei Fiori come matrice ecologica di connessione e protezione;
- il Sacro Monte e i borghi storici come patrimonio storico di valore identitario, culturale e spirituale;
- il patrimonio Liberty pedemontano (ville, giardini, viali alberati) quale testimonianza culturale e percettiva unica;
- le visuali panoramiche dalla montagna verso la città e viceversa, da preservare come parte integrante dell'esperienza del paesaggio.

2. Paesaggi Lacuali e Fluviali

Il sistema dei corpi idrici rappresenta un nodo cruciale per la qualità paesaggistica del territorio varesino, sia in termini ecologici che culturali. La presenza del **lago di Varese** e della **Valle Olona** con i torrenti minori (Bevera e Vellone) definisce un mosaico di paesaggi ad alta sensibilità ambientale, oggi però minacciati da processi di urbanizzazione, dismissione industriale e rischi idrogeologici.
Gli indirizzi strategici mirano a rafforzare la **tutela degli habitat e delle fasce ripariali**, promuovendo azioni di rinaturalizzazione e continuità ecologica, e a orientare i processi di rigenerazione urbana e produttiva in chiave ambientale. Essi mirano inoltre a salvaguardare la leggibilità degli elementi idro-geo-morfologici caratterizzanti i paesaggi fluviali, in particolare i paleoalvei, le lanche, i meandri golenali e gli orli di terrazzo lungo il corso del fiume Olona e del torrente Bevera. La fruizione ciclabile e turistica, già avviata, deve essere potenziata come elemento di riconoscibilità e connessione territoriale.

Obiettivi strategici

2.1 Paesaggio del Lago:

- tutelare le fasce di rispetto lacuali;
- salvaguardare habitat umidi e torbiere;
- tutelare e valorizzare le aree boscate e gli specchi d'acqua;

- mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico degli insediamenti e delle attività turistiche articolate lungo la costa del Lago;
- potenziare fruizione sostenibile (ciclo-pedonale, pesca, turismo naturalistico).

2.2 Paesaggio delle valli fluviali Olona, Bevera e Vellone:

- salvaguardare la qualità e la continuità degli ambienti naturali che compongono la fascia ripariale del reticolo idrografico principale;
- tutelare e valorizzare le aree boscate e i corsi d'acqua;
- salvaguardare gli spazi naturali residuali e di margine interclusi tra gli elementi del sistema infrastrutturale e gli ambiti urbanizzati;
- rigenerare aree industriali dismesse e insediamenti degradati;
- rinaturalizzare sponde e corsi d'acqua artificializzati;
- mitigare il rischio idraulico con interventi sostenibili.

Invarianti paesaggistiche

- La presenza del lago di Varese come elemento centrale del paesaggio comunale e identitario;
- La rete idrica fluviale e torrentizia (Olona, Bevera, Vellone) come ossatura ecologica e storica;
- Le fasce ripariali e le zone umide (torbiere, vegetazione igrofila) come habitat prioritari;
- Le tracce storiche della pesca lungo lago e della produzione in valle Olona come memoria culturale;
- Le connessioni fruitive (ciclo-pedonali, percorsi storici) come invarianti dinamiche di accessibilità lenta.

3. Paesaggi Rurali

I Paesaggi Rurali rappresentano la memoria viva della tradizione agricola e pastorale di Varese. Le aree di **Capolago, Lissago, Mustonate, Calcinate del Pesce e Calcinate degli Orrigoni** costituiscono i poli di un paesaggio di piana e di collina caratterizzato da campi, praterie e boschi lineari. Qui l'abbandono e la riduzione della produttività agricola hanno lasciato spazio a fenomeni di incolto e peri-urbanizzazione, ma il valore identitario rimane forte.

Gli indirizzi strategici puntano a mantenere leggibile la **trama storica agro-forestale**, valorizzando i nuclei rurali come presidi identitari e promuovendo nuove forme di economia agricola e turismo sostenibile. La funzione ecologica di questi ambiti deve essere rafforzata come argine alla pressione urbana. Gli indirizzi mirano a valorizzare la rete dei tracciati di interesse storico culturale, 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.

Obiettivi strategici

3.1 Paesaggio rurale della piana di Capolago:

- tutelare e valorizzare il sistema agro-ambientale;
- promuovere pratiche agricole compatibili e multifunzionali;
- tutelare i rapporti visivi con il paesaggio circostante;
- favorire la fruizione lenta e compatibile;
- promuovere la rete dei sentieri e dei tracciati di interesse paesaggistico.

3.2 Paesaggio rurale dei nuclei di Calcinate del Pesce, Calcinate degli Orrigoni, Lissago e Mustonate:

- tutelare e valorizzare il sistema agro-ambientale;
- valorizzare i nuclei storici;
- recuperare tessuti rurali;
- incentivare turismo rurale sostenibile e compatibile;

- promuovere la rete dei sentieri e dei tracciati di interesse paesaggistico.

3.3 Paesaggio rurale della piana di Luco:
- tutelare e valorizzare il sistema agro-ambientale;
- contrastare l'incolto periurbano;
- rafforzare corridoi ecologici;
- mitigare l'impatto delle attività produttive e delle infrastrutture al fine di tutelarne il paesaggio agro-forestale;
- promuovere la rete dei sentieri e dei tracciati di interesse paesaggistico.

Invarianti paesaggistiche
- La maglia storica dei campi con filari e praterie, memoria di un paesaggio agricolo stratificato;
- I nuclei rurali storici come elementi di identità, caratterizzati da tipologie edilizie tradizionali;
- Le connessioni ecologiche e visive con il lago e i sistemi naturali;
- Il ruolo di cuscinetto periurbano di questi ambiti rispetto allo sviluppo insediativo.

4. Paesaggi dei Colli

I Paesaggi dei Colli costituiscono un *unicum* nel contesto urbano, un sistema di alture eterogenee che conservano un forte carattere naturalistico e una straordinaria stratificazione storica. Dai colli di **Masnago, Casbeno e Bobbiate** fino ai colli di **Miogni e Biumo Superiore**, il paesaggio è segnato dalla presenza di nuclei antichi, ville storiche e giardini che si intrecciano con tessuti residenziali e parchi pubblici.

L'indirizzo strategico è salvaguardare l'identità e la riconoscibilità dell'immagine tradizionale dei luoghi, con riferimento ai nuclei di antica formazione, alla eccezionale presenza della *Città Giardino* attraverso un duplice scopo: da un lato garantire la **conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico-culturale**, dall'altro rafforzare la qualità paesaggistica degli insediamenti e degli spazi verdi, riducendo le disomogeneità edilizie e preservando le visuali panoramiche.

Obiettivi strategici

4.1 Paesaggio dei colli varesini, dei giardini e dei sistemi insediativi di Varese ovest:
- tutelare i nuclei storici e le ville;
- valorizzare i parchi pubblici;
- integrare verde pubblico e privato;
- garantire qualità paesaggistica nei tessuti residenziali;
- promuovere la rete dei sentieri e dei tracciati di interesse paesaggistico.

4.2 Paesaggio dei colli varesini Miogni e Biumo Superiore:
- preservare le morfologie collinari;
- integrare verde pubblico e privato;
- recuperare insediamenti incongrui;
- promuovere la rete dei sentieri e dei tracciati di interesse paesaggistico.

Invarianti paesaggistiche
- La morfologia collinare come matrice percettiva e geomorfologica;
- Le Castellanze e i nuclei storici come ossatura insediativa e architettonica identitaria;
- Le ville storiche e i giardini come patrimonio ambientale e storico-culturale;
- I parchi pubblici e il verde privato come infrastruttura verde continua;
- Le visuali panoramiche dai colli verso la città e il lago, e viceversa.

5. Paesaggi Urbani

I Paesaggi Urbani costituiscono il contesto più dinamico e complesso, segnato da fenomeni di degrado (dismissioni, edilizia incongrua, carenza di spazi pubblici), ma al tempo stesso ricco di patrimoni storici, nuclei di pregio e assi identitari. Dai tessuti centrali alle periferie di **Varese sud, Varese nord, San Fermo, gli assi di viale Valganna e viale Belforte, via Crispi/via San Vito**, fino al sistema urbano centrale, il paesaggio urbano va ripensato come spazio di tutela e di rigenerazione.

Analogamente a quanto descritto per i Paesaggi dei Colli, gli indirizzi strategici mirano a salvaguardare l'identità e la riconoscibilità dell'immagine tradizionale dei luoghi dei nuclei di antica formazione e della *Città Giardino*. Gli indirizzi puntano a evitare o contenere i processi conurbativi e contrastare l'incremento della frammentazione ecologica e la perdita di riconoscibilità degli aggregati urbani attraverso un'azione di **rigenerazione diffusa**: recupero delle aree dismesse e sottoutilizzate, incremento della qualità degli spazi pubblici, valorizzazione delle componenti storiche e monumentali come ossatura identitaria della città. Inoltre, gli indirizzi promuovono la realizzazione di percorsi di fruizione paesaggistica che mettano in rete i nuclei urbani con gli elementi di interesse storico architettonico presenti.

Obiettivi strategici

5.1 Paesaggio del sistema insediativo urbano Varese sud:
- riqualificare le aree dismesse;
- incrementare le dotazioni di verde e spazi pubblici.

5.2 Paesaggio del sistema insediativo urbano centrale:
- conservare i nuclei storici e architetture di pregio;
- migliorare la continuità percettiva e fruitiva.

5.3 Paesaggio del sistema urbano degli assi via Crispi/via San Vito Silvestro:
- riqualificare i fronti urbani;
- recuperare il rapporto con il torrente Vellone;
- valorizzare le connessioni con i colli.

5.4 Paesaggio del sistema insediativo urbano degli assi di viale Valganna e viale Belforte:
- rigenerare aree dismesse e incongrue;
- migliorare qualità urbana e il sistema degli spazi pubblici lungo gli assi.

5.5 Paesaggio insediativo urbano di San Fermo:
- riqualificare tessuti periferici;
- rafforzare spazi pubblici e verde urbano.

5.6 Paesaggio del sistema insediativo urbano Varese nord:
- mantenere i rapporti visuali e le connessioni ecologiche con il Paesaggio della Montagna;
- rafforzare spazi pubblici e verde urbano.

Invarianti paesaggistiche
- I nuclei storici e le Castellanza come elemento identitario del tessuto urbano;
- Le architetture religiose, fortificate e civili di pregio come testimonianze diffuse;
- I grandi viali alberati come invarianti lineari e percettive;
- I corpi idrici urbani (tratto del Vellone) come elementi di naturalità diffusa;
- Le visuali interne ed esterne alla città che legano i tessuti urbani ai colli e al lago.

Gli **Indirizzi paesaggistici**, oltre a definire gli obiettivi strategici e le invarianti per ciascun Paesaggio, offrono un quadro comprensivo dei caratteri morfologici dei tessuti urbani in base alle differenti sensibilità paesistiche che presentano.

Un'indagine approfondita delle altezze degli edifici assume un ruolo strategico nell'ambito della sensibilità paesaggistica, in quanto l'altezza costituisce un parametro morfologico determinante per l'assetto insediativo e per la tutela dei valori paesaggistici. La componente verticale incide sul profilo urbano, sulle visuali sensibili e sulle relazioni percettive tra pieni e vuoti, influenzando in modo diretto la qualità e la leggibilità del paesaggio. Una corretta valutazione delle altezze consente dunque di comprendere come i nuovi interventi si inseriscono nel contesto esistente, evitando discontinuità visive e interferenze con elementi di interesse storico, culturale o ambientale.
L'analisi consente di verificare la coerenza degli interventi rispetto alla morfologia del contesto, alla gerarchia degli spazi e alla presenza di emergenze storico-architettoniche o ambientali. In sede pianificatoria, tale valutazione permette di definire limiti, soglie e gradienti di edificabilità calibrati in funzione della capacità di assorbimento paesaggistico del territorio e della sua vulnerabilità percettiva; essa supporta inoltre l'individuazione di strategie di mitigazione dell'impatto visivo e la progettazione di soluzioni integrate per armonizzare le volumetrie con il contesto circostante.
Particolare rilevanza assume nei contesti sottoposti a tutela o caratterizzati da elevata sensibilità, dove l'incremento delle altezze può determinare alterazioni della scala urbana, interferenze con i sistemi visuali consolidati o perdita di riconoscibilità degli elementi identitari. L'indagine sistematica delle altezze calibrata sui paesaggi di riferimento, supportata da analisi morfologiche, rappresenta pertanto uno strumento tecnico essenziale per orientare le scelte di piano verso criteri di compatibilità, sostenibilità e integrazione paesaggistica, garantendo uno sviluppo urbano equilibrato e rispettoso dell'identità del territorio.

L'indagine ricognitiva sulle altezze degli edifici esistenti, restituita dalle tabelle alla pagina seguente, riconosce, per ciascun tessuto urbano, l'altezza media (H media), l'altezza massima di distribuzione (H max D) e l'altezza massima rilevata (H max) degli edifici esistenti in relazione al Paesaggio in cui ricadono, evidenziando come anche all'interno di medesime tipologie di tessuto (es. TUS, TURD, IPS e IC) possano coesistere altezze anche significativamente differenziate a seconda del contesto paesaggistico. L'altezza media è calcolata come media aritmetica delle altezze degli edifici, l'altezza massima di distribuzione è calcolata come il valore massimo rilevato per il 75% della distribuzione cumulata degli edifici, l'altezza massima rappresenta il valore massimo rilevato delle altezze degli edifici.
Tale indagine costituisce un riferimento sostanziale nella definizione degli **Indirizzi Paesaggistici** finalizzati a una regolazione delle altezze massime di ciascuna tipologia di tessuto insediativo non generalizzata, ma sito-specifica, ovvero sensibile al contesto paesaggistico.
Gli indirizzi normativi per ciascun tessuto urbano definiti all'art 23 del presente documento declinano in tal senso tale diversificazione normativa relativa alle altezze massime consentite per i diversi tessuti.

	*	CS			TUS			PVS			TCG		
		H media (m)	H max D(m)	H max (m)	H media (m)	H max D(m)	H max (m)	H media (m)	H max D(m)	H max (m)	H media (m)	H max D(m)	H max (m)
Paesaggi della	**1.1**				8	10,7	23	7	8,3	15	7	8,95	20
Montagna	**1.2**				7	8,6	25	7	8,8	22	7	9,34	19
Paesaggi Lacuali	**2.1**				6	7,7	12						
e Fluviali	**2.2**				7	8,9	20						
Paesaggi	**3.1**				7	8,6	14	7	9,3	16	6	7,86	16
Rurali	**3.2**				6	7,6	15						
	3.3				6	6,5	9	7	8,9	9			
Paesaggi dei	**4.1**				8	9,5	25	7	9,6	26	7	9,11	20
Colli	**4.2**				8	9,2	19	6	7,8	32	6	8,01	20
Paesaggi Urbani	**5.1**				7	8,2	24	7	9,6	12	8	10,7	18
	5.2	12	16,5	55	12	13,2	38	8	10,4	20	9	13,8	19
	5.3					10,8		12	14,4	18	7	10,2	21
	5.4				7	11,5	12	6	7,2	12			
	5.5				7	8,3	16	7	10	18			
	5.6							7	9,7	20	6	8,27	20

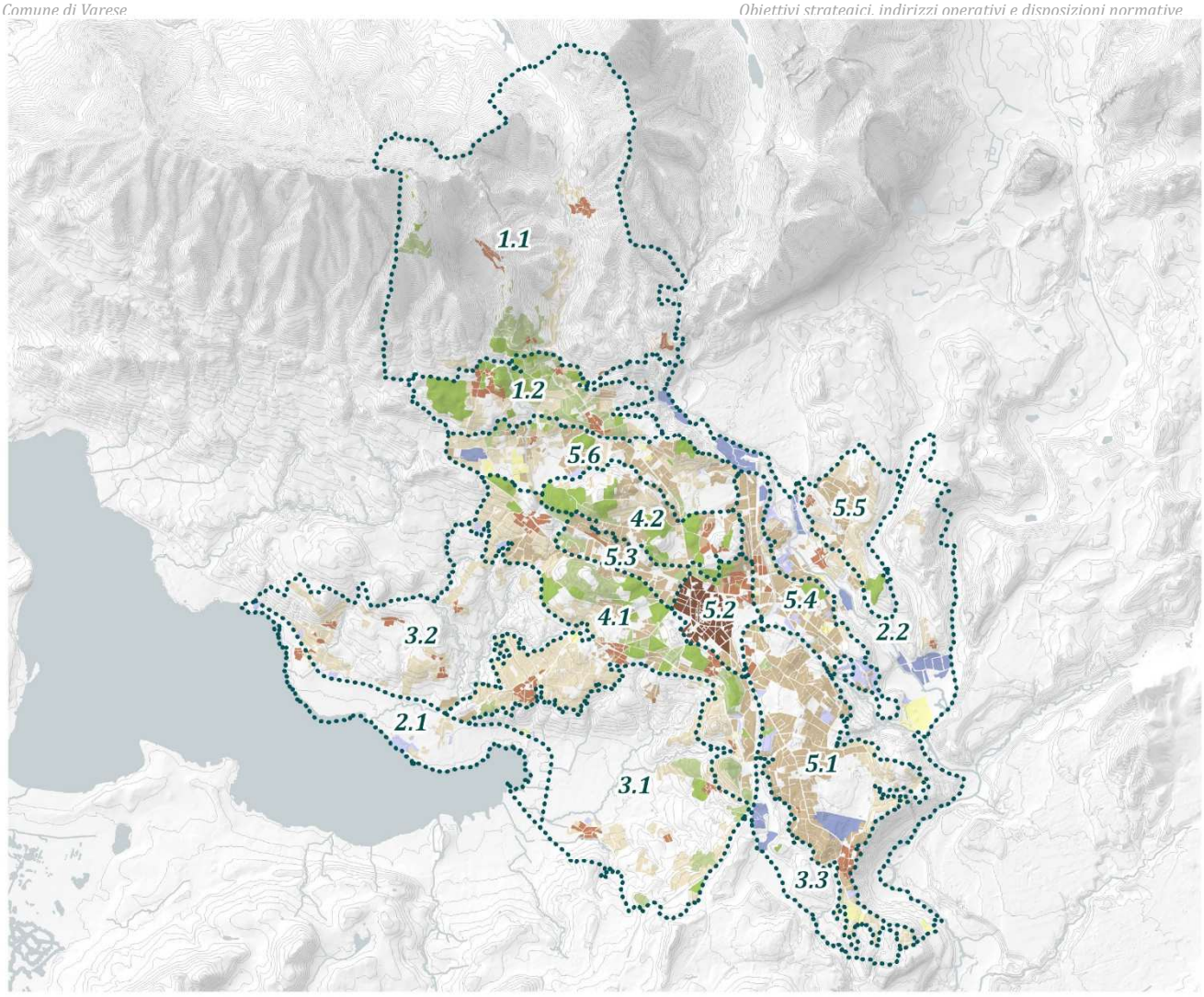
Tabella 10. Altezze medie (H media), altezze massime di distribuzione (H media D) e massime (H max) esistenti (fonte: DBGT 2023) dei Tessuti urbani CS, TUS, PVS e TCG in relazione ai Paesaggi in cui ricadono

	*	TURD			TUR			IPS			TPA			TCM		
		H media (m)	H max D(m	H max (m)	H media (m)	H max D(m	H max (m)	H media (m)	H max D(m	H max (m)	H media (m)	H max D(m	H max (m)	H media (m)	H max D(m	H Max (m)
Paesaggi della	**1.1**				6	7,3	15									
Montagna	**1.2**	9	13,8	16	6	7,5	17									
Paesaggi Lacuali	**2.1**				6	7,5	14	6	7,	13				4	4,2	5
e Fluviali	**2.2**	7	8,7	21	5	6,7	15	6	7,9	16	7	8,8	18	4	5,61	7
Paesaggi	**3.1**	5	6,6	11	6	7,5	13	6	7,1	9				4	5,91	7
Rurali	**3.2**	7	10,4	14	5	6,5	13	6	7,9	11						
	3.3				3		3				5	6,3	12			
Paesaggi dei	**4.1**	9	12,4	31	6	7,6	24	6	7,2	12				5	6,70	10
Colli	**4.2**	10	13,8	26	6	8	20	4		4						
Paesaggi Urbani	**5.1**	7	9,4	29	5	6,4	24	6	7,6	19	10	14,8	22	4	4,96	11
	5.2	12	19,9	40	9	10,8	15									
	5.3	12	17,3	32	10	13,7	16									
	5.4	8	10,8	31	6	8,4	15	7	8,8	22	7	8,9	10	6	7,56	10
	5.5	8	12	22	6	7,4	17									
	5.6	9	13,9	28	6	7,7	20	6	6,6	10	7	9,2	14	7	8,34	20

Tabella 11. Altezze medie (H media), altezze massime di distribuzione (H media D) e massime (H max) esistenti (fonte: DBGT 2023) dei Tessuti urbani TURD, TUR, IPS, TPA e TCM in relazione ai Paesaggi in cui ricadono

*Tessuti Insediativi

- *CS - Centro storico*
- *TUS - Tessuto urbano di antica formazione e di valore storico culturale*
- *PVS - Parchi e ville di rilevante interesse storico e architettonico*
- *TCG - Tessuto prevalentemente residenziale della "Città giardino"*
- *TURD - Tessuto urbano prevalentemente residenziale denso*
- *TUR - Tessuto urbano prevalentemente residenziale*
- *TPA - Tessuto produttivo e artigianale*
- *IPS - Insediamenti produttivi e artigianali sparsi*
- *TCM – Tessuto commerciale misto*



Paesaggi

1. Paesaggi della Montagna:
1.1 Paesaggio del "Campo dei Fiori", del Sacro Monte e dei borghi montani
1.2 Paesaggio dei nuclei insediativi e delle ville pedemontane

2. Paesaggi Lacustri e Fluviali:
2.1 Paesaggio del Lago
2.2. Paesaggio delle valli fluviali Olona, Bevera e Vellone

3. Paesaggi Rurali:
3.1 Paesaggio rurale della piana di Capolago
3.2 Paesaggio rurale dei nuclei di Calcinate del Pesce, Calcinate degli Orrigoni, Lissago e Mustonate
3.3 Paesaggio agricolo della piana di Luco

4. Paesaggi dei Colli:
4.1 Paesaggio dei colli varesini, dei giardini e dei sistemi insediativi urbani di Varese ovest
4.2 Paesaggio dei colli varesini Miogni e Biumo Superiore

5. Paesaggi Urbani:

5.1 Paesaggio del sistema insediativo urbano Varese sud
5.2 Paesaggio del sistema insediativo urbano centrale
5.3 Paesaggio del sistema urbano degli assi via Crispi/via San Vito Silvestro
5.4. Paesaggio del sistema insediativo urbano degli assi di viale Valganna e viale Belforte
5.5 Paesaggio insediativo urbano di San Fermo
5.6 Paesaggio del sistema insediativo urbano di Varese nord

Tessuti insediativi

CITTA' STORICA

Centro storico (Nucleo di Antica Formazione - Varese Centro) - CS

Tessuto urbano di antica formazione di valore storico culturale (Nuclei di Antica Formazione - Castellanze e Centri Civici) - TUS

Parchi e ville di interesse storico e architettonico - PVS

Tessuto prevalentemente residenziale della "Città giardino" - TCG

CITTA' CONSOLIDATA

Tessuto urbano prevalentemente residenziale denso - TURD

Tessuto urbano prevalentemente residenziale - TUR

Tessuto produttivo/artigianale - TPA

Insediamenti produttivi/artigianali sparsi - IPS

Tessuto commerciale misto - TCM

Figura 3. Paesaggi e Tessuti Insediativi

TITOLO III | AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 11 Individuazione, articolazione e disposizioni generali

Gli Ambiti di Trasformazione sono individuati ai sensi dell'art. 10 della L.r. 12/05 e identificati nelle tavole di progetto del Documento di Piano DP_03 "Struttura dei sistemi territoriali e dispositivi strategici", DP_04 "Rete verde e blu. Caratteri multifunzionali, ambiti prioritari di intervento e indirizzi progettuali" e DP_07 "Tessuti insediativi, Ambiti di Trasformazione e Paesaggi", in scala 1:15.000, con specifica perimetrazione, campitura, sigla e numerazione progressiva, nonché nelle tavole DP_08 "Schemi di assetto e indirizzi strategici progettuali per la rigenerazione dei quartieri", in scala 1:10.000.
Gli Ambiti di Trasformazione sono individuati e classificati dal DdP attraverso il riconoscimento dei caratteri urbanistici e tipologici di ciascuna area, tenendo in considerazione l'eventuale stato di degrado o abbandono in cui tali aree riversano.
Ai sensi dell'art. 8, terzo comma, della legge regionale n. 12/2005 le previsioni edificatorie relative agli Ambiti di Trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli Ambiti di Trasformazione (AT) sono articolati in classi omogenee e perequative, sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto delle aree e delle finalità strategiche delle trasformazioni previste dal DdP.

Ambiti di Trasformazione Strategica e riorganizzazione della struttura urbana (ATS)
Comprendono le aree dismesse, sottoutilizzate o parzialmente utilizzate afferenti al comparto delle stazioni ferroviarie Varese FS e Varese Nord FN, così come parti di tessuto urbano contiguo alle precedenti e costituito da un patrimonio edilizio disomogeneo dove la trasformazione edilizia e urbanistica è avvenuta in modo disordinato, caratterizzandosi per una notevole frammentazione e diversità di funzioni/manufatti/ tipologie ad alta densità, già oggetto del "Masterplan MCSV 2020" e del progetto di suolo in attuazione del PGT 2014. Sono ambiti finalizzati alla costruzione di un nuovo tessuto urbano, denso nelle parti costruite, anche in relazione alla sostenibilità economica dell'intervento, con interventi organici di riorganizzazione della mobilità e di costruzione di sistemi connessi di spazi di socializzazione e di nuove aree per verde pubblico, sia con caratteri fruitivi sia finalizzato ad incrementare le condizioni di naturalità dell'ambito e a garantire prestazioni diffuse di adattamento agli impatti climatici in particolare nella gestione delle acque.
All'interno dei perimetri degli ambiti ATS sono individuate con valore indicativo le aree esistenti già di proprietà pubblica o relative a infrastrutture di mobilità che, pur risultando direttamente interessate dal progetto di trasformazione e correlate alla definizione degli elementi strutturali dell'ambito, non sono soggette all'attribuzione dell'indice territoriale (UT).

ATS
ATS 1 – Comparto Stazioni – Via Montesanto, via Bainsizza
ATS 2 – Comparto Stazioni – Via Casula, p.le Trento, via Adamoli, via Milano
ATS 3 – Comparto Stazioni - Parcheggio FS, trincea ferroviaria FN

Ambiti di Trasformazione di Riqualificazione Urbanistica (ATRU)
Comprendono aree già urbanizzate caratterizzate da fenomeni di dismissione, degrado, abbandono, sottoutilizzo, usi incongrui o non compatibili con il contesto urbano e ambientale in cui sono inseriti costitutivo del sistema territoriale della valle del fiume Olona. Gli interventi di trasformazione sono finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti a media densità con funzioni miste, connotati da una

significativa dotazione di nuove aree per verde e servizi e destinati alla ricomposizione del paesaggio fluviale.

ATRU
ATRU 1 – Ex conciaria Ghiringhelli/Dogana
ATRU 2 – Ex Fraschini, via Merano

Ambiti di Trasformazione di Completamento Urbano (ATCU)
Comprendono aree già urbanizzate, ricadenti in contesti urbani consolidati, connotate dalla presenza di superfici in gran parte impermeabilizzate o precedentemente interessate da processi di demolizione edilizia. La trasformazione di questi ambiti, all'interno di più ampi processi di rigenerazione della città esistente, è finalizzata alla ridefinizione dell'assetto funzionale e morfologico dell'area con la realizzazione di nuovi insediamenti connotati da mix funzionale e ampia dotazione di aree per servizi e verde di interesse pubblico generale. Il progetto di trasformazione di questi ambiti deve prevedere e realizzare un disegno insediativo e di assetto degli spazi aperti d'uso pubblico direttamente connesso agli interventi di rigenerazione della città pubblica e privata esterni agli ambiti stessi di intervento.

ATCU
ATCU 1 – Viale Borri, via Gasparotto
ATCU 2 – Ex Enel, viale Aguggiari
ATCU 3 – Via Daverio
ATCU 4 – Piazzale Staffora
ATCU 5 – Via Albani/scuderie

Ambiti di Trasformazione di ricomposizione dei Margini Urbani (ATMU)
Comprendono un unico ambito di trasformazione, localizzato in un contesto rurale ad elevata qualità ambientale e paesaggistica, precedentemente utilizzato come attività floro-vivaistica, caratterizzato dalla presenza di suoli liberi non urbanizzati o parzialmente urbanizzati, in aree soggette a pericolosità idraulica ed idrogeologica.
La trasformazione di questo ambito è finalizzata alla realizzazione di interventi di ricucitura e ricomposizione dei margini urbani, con insediamenti a bassa densità, e con una significativa dotazione di aree verdi con caratteri sia di fruizione sia di connessione ecologica ambientale ad elevata valenza paesaggistica, con funzione di mitigazione e adattamento ai fenomeni estremi legati al rischio idraulico.

ATMU
ATMU 1 – Serre di Capolago

Ambiti di Trasformazione per attività Produttive (ATP)
Comprendono aree libere, già precedentemente destinate a funzioni produttive, con rilevanti caratteri ambientali, che vengono riconosciute quali ambiti strategici, sia per il rafforzamento del sistema produttivo della città, sia per garantire il mantenimento di connessioni ambientali fondamentali rispetto all'assetto e alla continuità ecologica del contesto. In tal senso per questi ambiti si rende necessario un disegno organico unitario finalizzato a definire l'assetto insediativo dell'area, garantendo il mantenimento e la valorizzazione degli spazi verdi come elementi di un diffuso sistema di connettività ambientale da rafforzare con misure compensative.

ATP
ATP 1 – Via per Schianno
ATP 2 – Via Ca' Bassa

Art. 12 Modalità attuative

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione avviene a seguito dell'approvazione di Piano attuativo (PA), Programma Integrato di Intervento (PII), o qualora previsto, con Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), che ne conformano la disciplina di uso del suolo con l'assunzione degli oneri e delle prestazioni convenute in solido da parte di tutte le proprietà coinvolte.
Per ogni Ambito di Trasformazione, in relazione alle differenti classificazioni definite al precedente art. 11, il DdP, nell'elaborato "**Schede di assetto urbanistico ambientale e di indirizzo operativo"** (in seguito "Scheda/e") di cui al successivo art. 19, disciplina specificamente indici e parametri urbanistici, dotazioni minime di aree per verde e servizi di interesse pubblico generale, regole morfologiche e funzionali, prestazioni ecosistemiche, obiettivi e indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Tali disposizioni, in coerenza con l'assetto strutturale e gli indirizzi strategici del DdP, costituiscono presupposti di riferimento per la verifica dell'ammissibilità dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione. Come disciplinato all'art. 4, l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione è inoltre subordinata al raggiungimento del Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM) prescritto nella Scheda per ogni AT.
Il **valore FEM indicato costituisce il valore minimo obbligatorio per ciascun Ambito**, quale soglia prestazionale di riferimento da garantire per il miglioramento delle funzioni ecosistemiche dell'area oggetto di intervento attraverso l'adozione di soluzioni progettuali ad elevato valore ecosistemico. Qualora il valore minimo di FEM previsto venga superato di almeno 0,1 punti, viene riconosciuta una premialità edificatoria pari a 0,1 mq/mq per le significative "prestazioni ambientali–ecosistemiche" ottenute ai fini dell'adattamento climatico, comunque nel rispetto del limite di edificabilità massima consentita ai sensi dell'art. 16. Le modalità di calcolo del FEM sono descritte all'art. 4.
Gli strumenti attuativi degli AT potranno essere approvati solo se coerenti e compatibili con le indicazioni del Rapporto Ambientale (RA) e della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
Laddove specificamente previsto nelle Schede, l'attuazione delle previsioni per l'Ambito di Trasformazione può avvenire con PA di iniziativa privata, PII o PCC presentati per sub-comparti, purché vengano comunque garantiti sia un disegno unitario dell'assetto pubblico dell'area, sottoscritto da tutti i proprietari interessati, sia il perseguimento degli indirizzi operativi progettuali disciplinati nelle Schede.
Il PA o il PII, definiti anche attraverso un *masterplan* che potrà assumere valore di piano particolareggiato ai sensi della L. 1150/42, possono essere approvati solo se risultano concordi tutti i proprietari delle aree per le quali si propone la pianificazione attuativa, e ciò in considerazione degli obblighi e delle servitù che vengono costituite su tutti i fondi oggetto della convenzione allegata.
In caso di mancata partecipazione di tutti gli aventi diritto si applicano le disposizioni di cui all'art. 12 comma 4 e all'art. 91 comma 1 della L.r. 12/2005.

La potenzialità edificatoria che sarà convenzionata all'interno di ogni singolo PII, PA o PCC, in coerenza con le strategie, gli obiettivi, gli indirizzi e i criteri operativi previsti, nonché con gli indici e i parametri urbanistici e ambientali di riferimento definiti dalle singole Schede degli AT, comprensiva delle premialità edificatorie laddove ammesse dalla disciplina per le diverse categorie di Ambiti e laddove attivate dalla proposta privata di intervento secondo le modalità definite ai successivi artt. 11 e 15, costituisce il "limite urbanistico massimo" di sviluppo per ciascun Ambito di Trasformazione.

La definizione preventiva del limite urbanistico massimo per i diversi Ambiti di Trasformazione ha l'obiettivo di non eccedere la soglia di edificabilità complessiva sancita per l'intero Comune, espressa negli obiettivi quantitativi di sviluppo (di cui al successivo art. 20) e di rispettare i vincoli locali di compatibilità morfologica (altezze e rapporti di copertura delle nuove edificazioni) e di sostenibilità ambientale (FEM, permeabilità dei suoli e dotazioni arboree) in relazione al contesto urbano, nei suoi caratteri, insediativi, ambientali e paesaggistici.
La finalità è di delineare e realizzare per ogni Ambito di Trasformazione un disegno urbanistico coerente e integrato con l'assetto spaziale e le azioni strategiche del DdP con le azioni diffuse di rigenerazione urbanistica e ambientale della città esistente, con il disegno e le priorità di intervento della Rete Verde e Blu, con il mantenimento e il rafforzamento della connettività ecologica, con il potenziamento dell'offerta di servizi locali e generali, e con il progetto di una mobilità attiva sostenibile di prossimità e urbana.

Nei casi di Ambiti di trasformazione che vadano a interessare aree costruite, dismesse o sottoutilizzate, con possibilità di cambio di destinazione d'uso, deve essere prevista ed effettuata, a carico dell'operatore, l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione dell'area. Ad avvenuto completamento delle indagini dovrà essere definita la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero alla completa esecuzione delle bonifiche necessarie, è subordinato il rilascio del titolo abilitativo, e la seguente realizzazione degli interventi edilizi.
In tutti i casi, preventivamente all'approvazione degli strumenti attuativi dell'Ambito di Trasformazione, dovranno essere verificati gli impatti sul sistema fognario esistente, eventuali interferenze della rete con la futura edificazione dell'area nonché valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete o l'adozione di soluzioni alternative necessarie a un corretto funzionamento della rete.

Art. 13 Criteri perequativi

Ai sensi degli articoli 8, secondo comma, lett. g) e 11 della L.r. 12/05 e s.m.i., il DdP ripartisce l'edificabilità all'interno degli Ambiti di Trasformazione, secondo i principi di equità e di uniformità, applicati attraverso meccanismi di perequazione urbanistica interna.

Al fine di conseguire equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione attuativa tra i proprietari delle aree cui la pianificazione stessa si riferisce, gli indici di edificabilità territoriale, attribuiti, salvo diverse disposizioni disciplinate nelle singole Schede, alla superficie territoriale (ST) di ciascun Ambito di Trasformazione, ed eventualmente incrementati con l'applicazione delle premialità, di cui al successivo art. 16, competono ai proprietari delle aree incluse nei perimetri dei relativi PA o PII in proporzione alla superficie dei rispettivi suoli.

Gli indici di edificabilità territoriale disciplinati per le diverse classi di Ambiti di Trasformazione non attribuiscono e configurano dei diritti edificatori, ma definiscono potenzialità che saranno successivamente conformate con l'approvazione comunale dei relativi PA o PII.
Identica ripartizione proporzionale è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi e verde (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua di uso pubblico), di realizzare le relative opere e di fornire le ulteriori prestazioni convenute.

La possibilità di realizzare sulle aree di concentrazione fondiaria (SF) la SL risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità di base, delle eventuali quote edificatorie incrementali e delle rispettive quote

premiali, è subordinata alla cessione, o all'asservimento perpetuo, delle aree per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs), nelle quantità previste e da convenzionare.

Nel calcolo della SL spettante ai singoli Ambiti di Trasformazione non si tiene conto della SL relativa ai fabbricati esistenti da demolire, mentre per i fabbricati esistenti da conservare, anche mediante ricostruzione, la relativa SL viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di PA o PII, salvo diverse indicazioni specifiche disciplinate nella Scheda.

Art. 14 Dotazioni di aree per servizi

Ai sensi dell'art. 11 della L.r. 12/05, le aree che il Comune acquisisce gratuitamente, o in asservimento d'uso perpetuo, sono destinate a verde e servizi di interesse pubblico generale per il soddisfacimento dei fabbisogni individuati, in base alle quantità edificatorie previste, e alle eventuali tipologie e localizzazioni indicate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

Ai sensi dell'art. 8, nelle Schede relative ai singoli Ambiti di Trasformazione può essere riconosciuta la facoltà di monetizzare una quota parte delle aree previste per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs) in sostituzione della loro cessione, o del loro asservimento all'uso pubblico, nelle quote percentuali indicate, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, **garantendo in ogni caso il soddisfacimento degli standard minimi di legge determinati in base alle funzioni previste dal progetto e previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi**. In tal caso i soggetti corrispondono al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, e comunque non inferiore al costo per l'acquisizione di aree nelle medesime condizioni urbanistiche.

I proventi derivanti dalla monetizzazione dovranno essere destinati alla costituzione di un "**Fondo di quartiere per la transizione ecologica"** che verrà utilizzato prioritariamente per la realizzazione di interventi ricadenti all'interno del medesimo quartiere, individuati nelle tavole DP_08 "Schemi di assetto e indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri", in attuazione delle strategie di rigenerazione urbana per gli Ambiti di Rigenerazione individuati nella tavola DP_07, delle azioni strategiche della Rete Verde e Blu, individuate nella tavola DP_04, delle azioni per la mobilità attiva individuate nella DP_06.01 e DP_06.02, secondo le disposizioni di cui ai Titoli V, VII, VIII e IX della presente disciplina. Le suddette monetizzazioni potranno altresì essere utilizzate per la realizzazione delle opere pubbliche previste nell'elenco del Programma Triennale delle Opere Pubbliche o per l'acquisizione di aree da adibire a servizi, previste e programmate dal Piano dei Servizi, secondo quanto stabilito dalla L.r. 12/2005 (art. 46, co. 1, punto a), comunque con priorità per gli interventi previsti all'interno del medesimo quartiere in cui è situato l'Ambito di trasformazione. Le disponibilità economiche del "Fondo di quartiere" verranno appostate in uno specifico capitolo di bilancio comunale.

Art. 15 Perequazione compensativa per l'acquisizione di aree per verde e servizi di interesse pubblico generale

Ai sensi degli articoli 8, secondo comma, lett. g) e 1, commi 3 e 4 della L.r. 12/05 e s.m.i., il DdP disciplina che a tutte le aree destinate a verde e servizi di interesse generale da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, come regolate dalla normativa del Piano dei Servizi, non incluse o soggette a piani attuativi e/o a di atti di programmazione negoziata, sia attribuito, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, un indice di edificabilità perequativo compensativo che determina un diritto

edificatorio da realizzarsi esclusivamente all'interno degli Ambiti di Trasformazione, secondo le modalità indicate dal DdP.
Il diritto edificatorio maturato quale modalità compensativa può essere commerciato e venduto direttamente ai proprietari attuatori dell'Ambito di Trasformazione nel corso della procedura attuativa, con l'utilizzo delle premialità previste, contestualmente alla cessione obbligatoria diretta al Comune dell'area destinata a servizi e compensata con l'edificabilità attribuita, secondo le modalità definite all'art.16; oppure può essere iscritto in un registro comunale dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico, secondo modalità stabilite dallo stesso comune.
Ai fini del perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico sopra richiamati, connessi alla costruzione del progetto pubblico del PGT e alla disponibilità di nuove aree per servizi e verde di interesse pubblico generale, a tutte le aree destinate all'acquisizione compensativa da parte della Pubblica amministrazione viene attribuito un indice perequativo di utilizzazione territoriale **UT pari a: 0,2 mq/mq.**

Art. 16 Definizione dell'edificabilità massima realizzabile e premialità per interesse pubblico

La composizione dell'indice di edificabilità e la relativa capacità edificatoria complessiva massima definita per ogni categoria individuata dal DdP e per ogni singolo Ambito di Trasformazione disciplinato dalle Schede, si determinano in base all'aggregazione di differenti componenti. In primo luogo, a ogni AT è assegnata **un'edificabilità di base**. Questa costituisce l'indice proprio dell'AT definito sulla base delle condizioni di fatto e di diritto dell'area e dei caratteri morfologici e ambientali del contesto.
Alla quota edificatoria determinata dall'indice di base, si aggiunge, **obbligatoriamente per tutti gli AT**, una **quota edificatoria perequativa** di cui all'art. 15 (pari all'applicazione di **un indice territoriale di 0,15 mq/mq ST**), connessa all'accoglimento di una quantità della edificabilità compensativa generata dalla cessione gratuita delle aree destinate dal Piano dei Servizi a verde e servizi di interesse pubblico generale o derivante dai crediti edificatori compensativi già disponibili; ciò sia nel caso di realizzazione della quota di edificabilità compensativa contestuale alla pianificazione attuativa, sia nel caso di iscrizione della edificabilità nel registro comunale e di una sua successiva acquisizione e utilizzazione, come disciplinato all'art. 15. Qualora la quota perequativa prescritta non venga totalmente acquisita dall'attuatore dell'AT è consentita la monetizzazione della quota non attuata, che comunque non può superare il 50% della quota perequativa richiesta dalla Scheda, da utilizzare obbligatoriamente per la realizzazione di opere per verde e servizi, individuati dal Piano dei Servizi e corrispondenti alle previsioni pubbliche per l'attuazione delle altre aree acquisite.
La somma tra indice di base e indice perequativo obbligatorio, determina per ogni categoria di AT **l'indice di utilizzazione territoriale minimo**, cioè l'indice che definisce la minima edificabilità realizzabile nell'attuazione di ogni AT (Indice di Utilizzazione territoriale UT minimo).
Questa modalità obbligatoria di composizione dell'indice di edificabilità minimo degli AT, combinata alla realizzazione della "quota perequativa compensativa aggiuntiva", di seguito definita, consente la totale acquisizione delle quote compensative generate dal PGT e l'accoglimento dei diritti edificatori già iscritti a registro, sulla base della pianificazione precedente, e non ancora utilizzati.
Al fine di garantire la sostenibilità economica e di realizzare un'efficace e completa attuazione del progetto pubblico del PGT e al fine di incrementare complessivamente la qualità insediativa, architettonica, sociale e ambientale del territorio di Varese, il Documento di Piano stabilisce che la composizione dell'indice di edificabilità si possa determinare non solo attraverso l'accoglimento dell'edificabilità perequativa compensativa generata dalle aree da acquisire o già iscritte nel registro comunale, ma anche attraverso l'utilizzo di ulteriori quote di edificabilità che vengono consentite e incentivate attraverso premialità, per la realizzazione all'interno dell'Ambito di Trasformazione di ulteriori prestazioni architettoniche, sociali e ambientali di interesse generale.

Ai sensi dell'art. 11, ultimo comma, della L.r. 12/2005 e del comma 259 dell'art. 1 della legge n. 244/2007, è facoltà, infatti, dell'Amministrazione comunale consentire e convenzionare con il privato l'utilizzazione di quantità edificatorie premiali, incrementali rispetto all'edificabilità realizzabile in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale minimo indicato dal DdP per ogni Ambito di Trasformazione.
La composizione **dell'indice di utilizzazione territoriale UT massimo**, verificato in relazione alla coerenza morfologica con il contesto e alla sostenibilità economica e ambientale del carico insediativo, si determina con l'attivazione di quote di edificabilità aggiuntive, stabilite sulla base di indici edificatori e delle relative premialità, al fine di realizzare nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione rilevanti benefici di interesse pubblico e collettivo.
Nello specifico possono consentire l'attivazione di quote edificatorie aggiuntive e premiali, nei modi di seguito specificati e nei casi e nelle quantità ammesse e prioritariamente indicate nelle Schede per ogni Ambito di Trasformazione, gli interventi che prevedano e realizzino i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- ***Quota perequativa compensativa aggiuntiva***: È la quota di edificabilità attivabile non obbligatoria in relazione all'acquisizione e cessione di aree perequative compensative destinate a verde e servizi di interesse pubblico generale individuate dal Piano dei Servizi, o in relazione all'acquisizione di crediti edificatori compensativi iscritti a registro, per una quota ulteriore rispetto alla quantità minima obbligatoria stabilita per ogni AT.
  Indice di utilizzazione aggiuntivo: fino a 0,15 mq/mq
  Nel caso di acquisizione di aree perequative compensative per verde e servizi si dovrà dare priorità a quelle localizzate in prossimità dell'Ambito di Trasformazione, secondo una logica di continuità e coerenza spaziale rispetto al processo di rigenerazione urbana, sociale e ambientale dei quartieri della città. Qualora la quota perequativa richiesta non venga totalmente acquisita nell'attuazione dell'AT è consentita la monetizzazione della quota non realizzata, comunque in misura non superiore al 50% della quota perequativa compensativa prevista. L'entità della monetizzazione dovrà essere utilizzata obbligatoriamente per la realizzazione di opere, verde e servizi, individuati dal Piano dei Servizi e corrispondenti alle previsioni pubbliche relative alle quote di aree comunque acquisite.

- ***Quota aggiuntiva premiale per concorso di progettazione***: È la quota di edificabilità premiale che può essere attivata laddove venga previsto da parte del soggetto attuatore il ricorso a procedure concorsuali per la selezione del progetto urbanistico ed edilizio attuativo dell'Ambito di Trasformazione. Il concorso dovrà essere svolto secondo procedure condivise con la Pubblica amministrazione. L'attivazione di questa procedura è obbligatoria nella attuazione di specifici AT di particolare rilevanza strategica, ambientale e paesaggistica a garanzia della qualità architettonica e urbanistica del progetto di trasformazione.
  Indice premiale: 0,1 mq/mq

- ***Quota aggiuntiva per la realizzazione di edilizia da programmi a elevata inclusività sociale***: È la quota di edificabilità che può essere attivata per la realizzazione di edilizia individuate nei programmi ad elevata inclusività sociale da destinare all'affitto o alla vendita, da convenzionare in sede di pianificazione attuativa.
  Indice di utilizzazione aggiuntivo: fino a 0,2 mq/mq
  Indice premiale corrispondente: fino a 0,1 mq/mq

  In questo caso la convenzione dovrà:

- descrivere puntualmente le prestazioni oggetto delle obbligazioni prevedendo, a conclusione dell'intervento, il collaudo delle opere e/o delle sistemazioni;
- contenere gli elementi essenziali del contratto di locazione o di vendita, e specificamente lo schema del contratto con indicazione delle particolari categorie sociali cui gli alloggi sono riservati e dei criteri di selezione delle richieste.

La convenzione, inoltre, deve prevedere che, in caso di mancata locazione o vendita di tutta o di parte della superficie incrementale destinata a edilizia a elevata inclusività sociale entro dodici mesi dal rilascio dell'abitabilità, la relativa SL sia ceduta gratuitamente in proprietà al Comune; nel caso di mancato rispetto delle condizioni locatizie o di vendita, la suddetta sanzione sarà applicata qualora l'inadempimento perduri nonostante diffida.

- ***Quota aggiuntiva premiale per rilevanti 'prestazioni ambientali-ecosistemiche' ai fini dell'adattamento climatico***: È la quota di edificabilità premiale che può essere attivata laddove il progetto urbanistico, edilizio e ambientale oggetto del PA, del PII o del PCC comporti il superamento di 0,1 punti del valore minimo FEM prescritto dalla Scheda del DdP, e definito secondo le modalità di cui all'art. 4.
  Indice premiale: 0,1 mq/mq

Le quote edificatorie incrementali premiali sono tutte sempre attivabili, salvo diverse indicazioni, nelle modalità descritte nella Scheda di ciascun AT, nel rispetto comunque dell'indice di Utilizzazione territoriale massimo (UT max) disciplinato. Nell'utilizzo delle quote edificatorie incrementali è consentita l'attivazione parziale o alternativa di ciascuna modalità. L'utilizzo di modalità alternative di applicazione delle quote edificatorie incrementali, e **la determinazione delle quote edificatorie aggiuntive premiali attivabili, è definita a seguito di concertazione con l'Amministrazione comunale e risulta preventiva alla presentazione del PA, del PII o del PCC**.
Le Schede, nel rispetto degli obiettivi strategici del DdP, possono individuare le finalità di interesse collettivo che si ritiene opportuno attivare prioritariamente nella attuazione dell'AT e le rispettive quote edificatorie e premiali utilizzabili.
Le premialità edificatorie ammesse e convenzionate nel PA, nel PII o nel PCC, decadono in caso di mancata presentazione dei permessi di costruire, o di altri titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente, relativi ad almeno il 50% dell'edificabilità convenzionata, entro tre anni dalla data di convenzione del suddetto piano, programma attuativo o permesso di costruire.

Categoria AT	*Indice di base UT (mq/mq)*	*Indice Perequativo obbligatorio (mq/mq)*	*Quota edificatoria aggiuntiva e premiale*	*Indice UT max*
ATS 1	0.85	0.15	0.60	1.60
ATS 2	0.75	0.15	0.60	1.50
ATS 3	0.30	0.15	0.30	0.75
ATRU 1	0.35	0.15	0.60	1.10
ATRU 2	0.35	0.15	0.45	0.95
ATCU 1	0.15	0.15	0.30	0.60
ATCU 2	0.15	0.15	0.30	0.60
ATCU 3	0.15	0.15	0.10	0.40
ATCU 4	0.15	0.15	0.10	0.40
ATCU 5	0.15	0.15	0.10	0.40
ATMU 1	0.05	-	0.05	0.10
ATP 1	0.50	-	-	0.50
ATP 2	0.50	-	-	0.50

Tabella 12. Schema di composizione degli indici di Utilizzazione territoriale UT

Art. 17 Realizzazione di opere pubbliche

È facoltà dell'Amministrazione comunale procedere alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse generale, compresi gli interventi relativi alla viabilità pubblica, interne agli Ambiti di Trasformazione, anche preventivamente all'approvazione del PII, del PA o del PCC, attraverso modalità di esproprio.
In alternativa all'esproprio, in caso di cessione gratuita convenzionata delle aree necessarie alla realizzazione delle opere suddette, i proprietari delle stesse possono rimanere titolari della quota parte di edificabilità spettante, in via compensativa, da utilizzare anche successivamente in sede di attuazione della trasformazione.

Art. 18 Attuazione e gestione privata dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, in alternativa, totale o parziale, alla cessione, all'asservimento perpetuo o alla monetizzazione delle aree destinate alla dotazione per verde e servizi , nelle quantità minime disciplinate, i proprietari delle aree, secondo quanto previsto all'art. 11, comma terzo della L.r. 12/05, possono realizzare direttamente attrezzature e servizi di interesse pubblico generale, purché al di sotto della soglia comunitaria, mediante accreditamento o stipula di convenzione con il Comune.
Tali servizi e attrezzature possono rimanere anche in proprietà o a gestione privata e dovranno essere selezionati in via prioritaria tra le tipologie riconosciute di interesse pubblico generale individuate dal Piano dei Servizi.

Art. 19 Schede di assetto urbanistico ambientale e di indirizzo operativo

Le "Schede di assetto urbanistico ambientale e di indirizzo operativo" (*Schede*), riportate nelle pagine successive, disciplinano per ogni categoria degli Ambiti di Trasformazione prescrizioni e indirizzi progettuali, prestazioni e priorità di interesse pubblico generale relativamente a:

1. **Indici e i parametri urbanistici**. Definiscono le condizioni quantitative di edificabilità di base e i limiti urbanistici massimi di sviluppo, raggiungibili attivando le quote edificatorie aggiuntive e le premialità ammesse; le quote percentuali di aree in cessione o in asservimento d'uso perpetuo per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs) e le quote di monetizzazione, laddove previste; i parametri morfologici; le destinazioni funzionali non ammesse.
2. **Prestazioni ecosistemiche relative alle superfici per verde e servizi di interesse pubblico generale e alle superfici fondiarie private.** Definiscono i livelli percentuali minimi di permeabilità dei suoli, le densità arborea e arbustive, e il massimo rapporto di copertura realizzabile, sia nelle aree da destinare a usi pubblici per verde e servizi, sia all'interno delle superfici fondiarie private. Le prestazioni ecosistemiche minime da realizzare sono definite mediante il FEM da applicare secondo le modalità identificate all'articolo 4 di questa relazione.
3. **Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo**. Definiscono obiettivi prestazionali e indirizzi progettuali della trasformazione rispetto alle priorità pubbliche da realizzare, in termini di dotazione e caratteristiche delle aree verdi e degli spazi pubblici, connessioni ambientali e percorsi pedonali e più in generale alla qualità del progetto insediativo progettuali e le priorità pubbliche che costituiscono gli obiettivi primari per gli interventi privati.

Nello specifico gli "Indirizzi progettuali e le priorità pubbliche" relativi a "obiettivi e prestazioni del progetto attuativo" vengono restituiti per ogni Ambito di Trasformazione, attraverso una rappresentazione grafica, che li declina rispetto ai caratteri ambientali, alla qualità e alla dimensione degli spazi pubblici e alle tipologie degli interventi per la mobilità attiva sostenibile.
Nella redazione dei PA o dei PII relativi agli Ambiti di Trasformazione, gli "obiettivi e prestazione del progetto attuativo" e le rappresentazioni grafiche degli "Indirizzi progettuali e priorità pubbliche", come puntualmente articolati nelle rispettive Schede per ogni Ambito di Trasformazione, **assumono valore vincolante**, non nelle geometrie individuate, ma nel perseguimento delle prestazioni richieste al progetto e nel raggiungimento delle priorità pubbliche da realizzare, **e costituiscono un elemento di valutazione di ammissibilità delle proposte private da parte dell'Amministrazione comunale**.
La rappresentazione grafica per ogni singolo Ambito di Trasformazione degli "Indirizzi progettuali e priorità pubbliche" in scala 1:5000 (Comparto ATS) e 1:2.000 (altri AT) deve ritenersi schematica e non rappresentativa della reale superficie interessata nella realizzazione dell'intervento, o della precisa localizzazione delle previsioni da realizzarsi.
L'attuazione degli interventi relativi agli Ambiti di Trasformazione deve rispettare, inoltre, le eventuali prescrizioni dello Studio Geologico, contenute negli elaborati della componente geologica idrogeologica e sismica, nonché nel Piano di classificazione acustica.

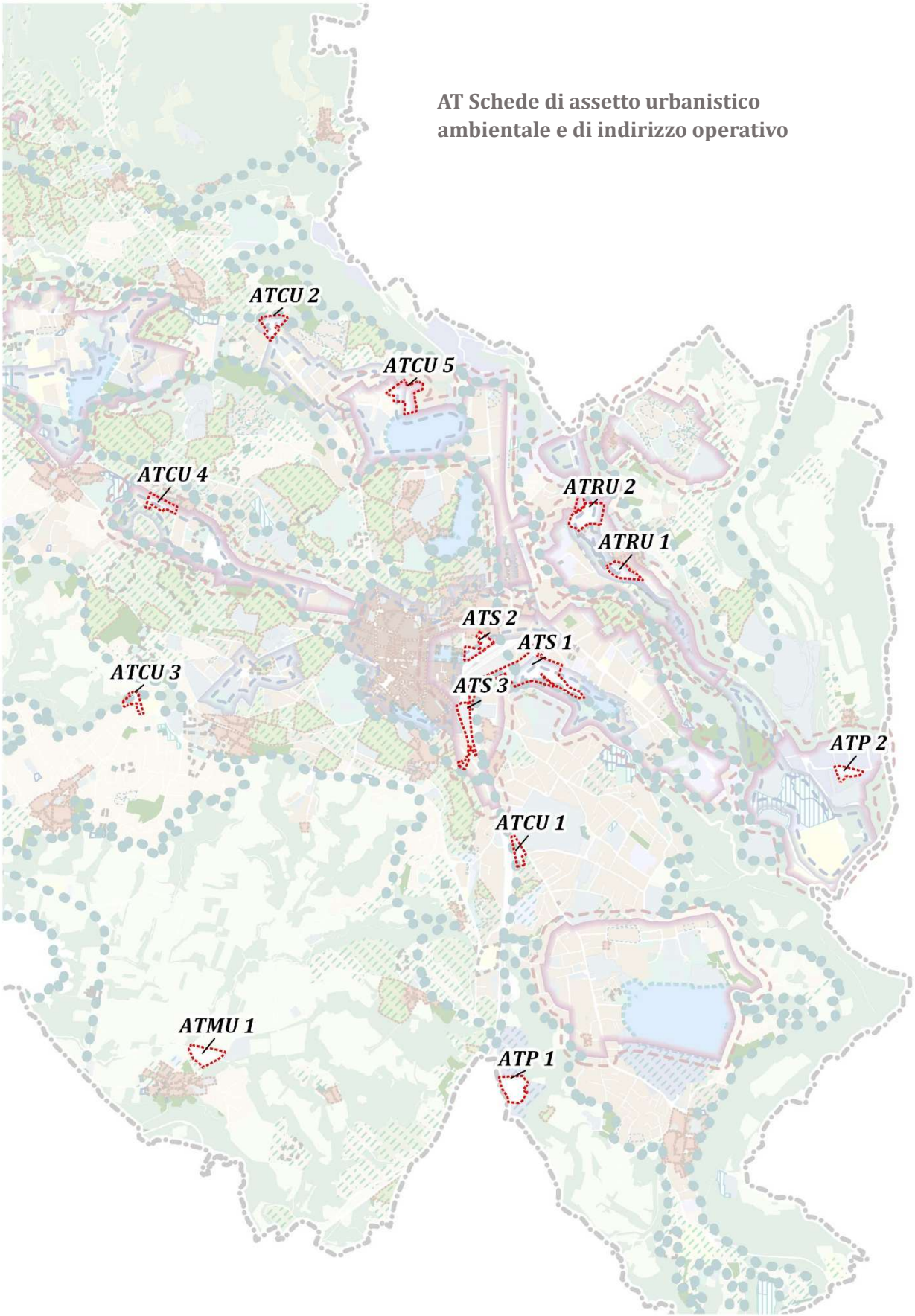


Figura 4 – AT Schede di assetto urbanistico ambientale e di indirizzo operativo

ATS – Ambiti di Trasformazione Strategica e riorganizzazione della struttura urbana

19.1 Il masterplan MCSV2020

Negli "Ambiti di Trasformazione Strategica e riorganizzazione della struttura urbana" ATS1, ATS2 e ATS3 trovano continuità e aggiornamento le seguenti strategie generali riferire al Masterplan MCSV2020 (approvato con delibera C.C. n. 23 del 07.07.2020):

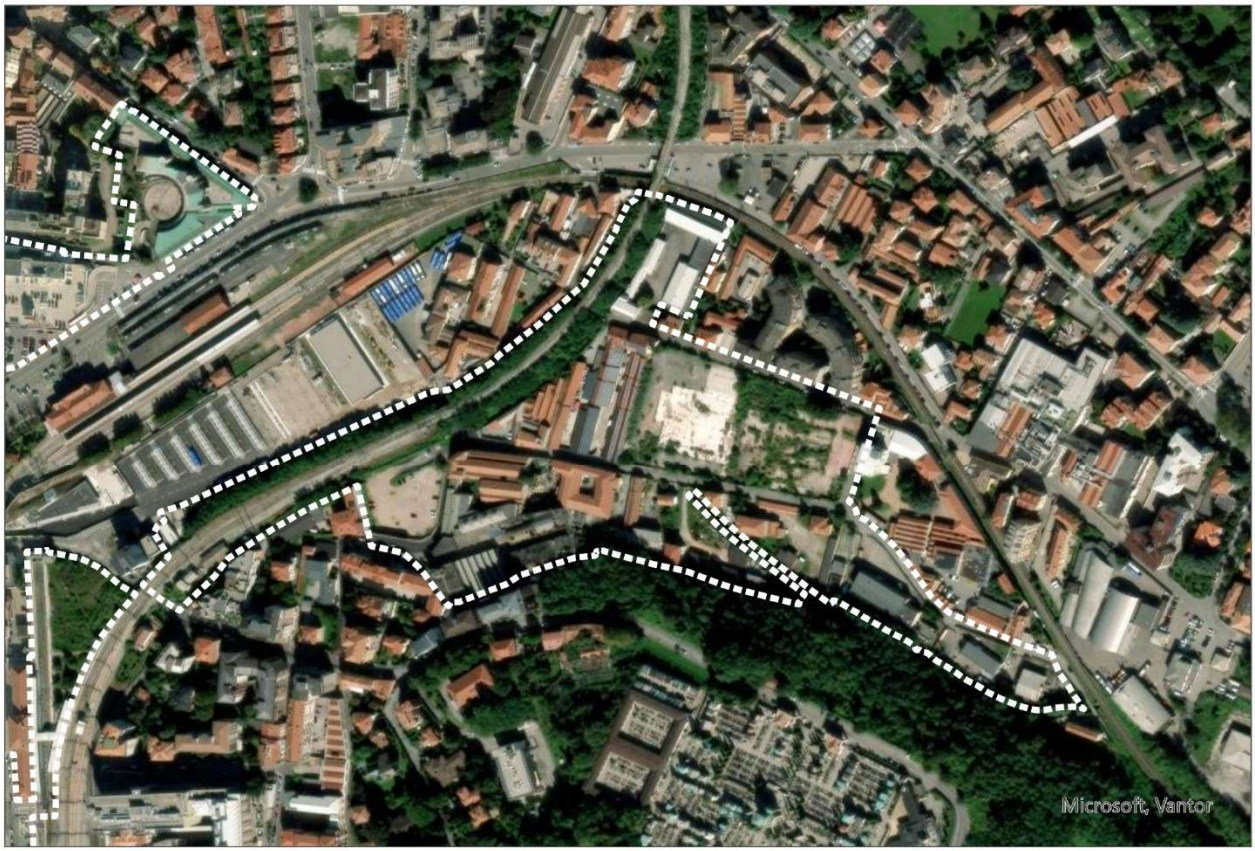
- La spina verde, il boulevard e la strada parco aggiornate con le ricadute derivanti dal progetto di suolo 2025 (progetto di suolo approvato con delibera C.C. n. 24 del 11.06.2025);
- la trama di isolati quale riferimento prioritario per la gestione dei processi di rigenerazione attuata anche per fasi in 'sub-comparti';
- la declinazione delle destinazioni funzionali:
  a. la "productive city" - i primi due piani fuori terra o intermedi sono destinati prevalentemente agli usi non residenziali che caratterizzano l'attacco a terra della costruzione e sostengono il metabolismo urbano, il funzionamento e il sostentamento della città, dei servizi del commercio e piccolo artigianato, delle funzioni manifatturiere leggere compatibili con le seguenti destinazioni d'uso: - attività produttive non nocive; - attività terziarie e direzionali; - attività commerciali (fino alle medie strutture di vendita C3 e C4, anche organizzata in centro commerciale); - attività turistico-ricettive e di pubblico spettacolo; - servizi di cui al Piano dei Servizi. L'uso "residenza" non può superare il 30% di questi due livelli;
  b. il "Working & Living" – i piani realizzati oltre i primi due fuori terra sono destinati principalmente ad uso: - residenza; - terziario e direzionale; - attività turistico-ricettive; - servizi di cui al Piano dei Servizi.
     Le funzioni diverse da quelle residenziali e terziarie direzionali sopra richiamate non potranno superare il 50% della SL del "Working & Living";
  c. il "Common" – quale riconoscimento che la qualità di vita dell'isolato è strettamente connessa alla dotazione e qualità architettonica di spazi destinati all'incontro e alla socializzazione.
     Si tratta di ampi porticati adiacenti le principali strade di scorrimento, di curati spazi interstiziali che garantiscono una efficace porosità dell'isolato, di spazi destinati ad ospitare la socializzazione sull'ampio terrazzamento dell'attacco a terra, o di più innovative soluzioni quali spazi intermedi nello sviluppo verticale.
     Si tratta di uno spazio 'semi-pubblico' caratterizzato dalla natura privata del sedime fondiario ma da una fruibilità pubblica regolata e disciplinata dalla proprietà in accordo con l'Amministrazione Comunale.

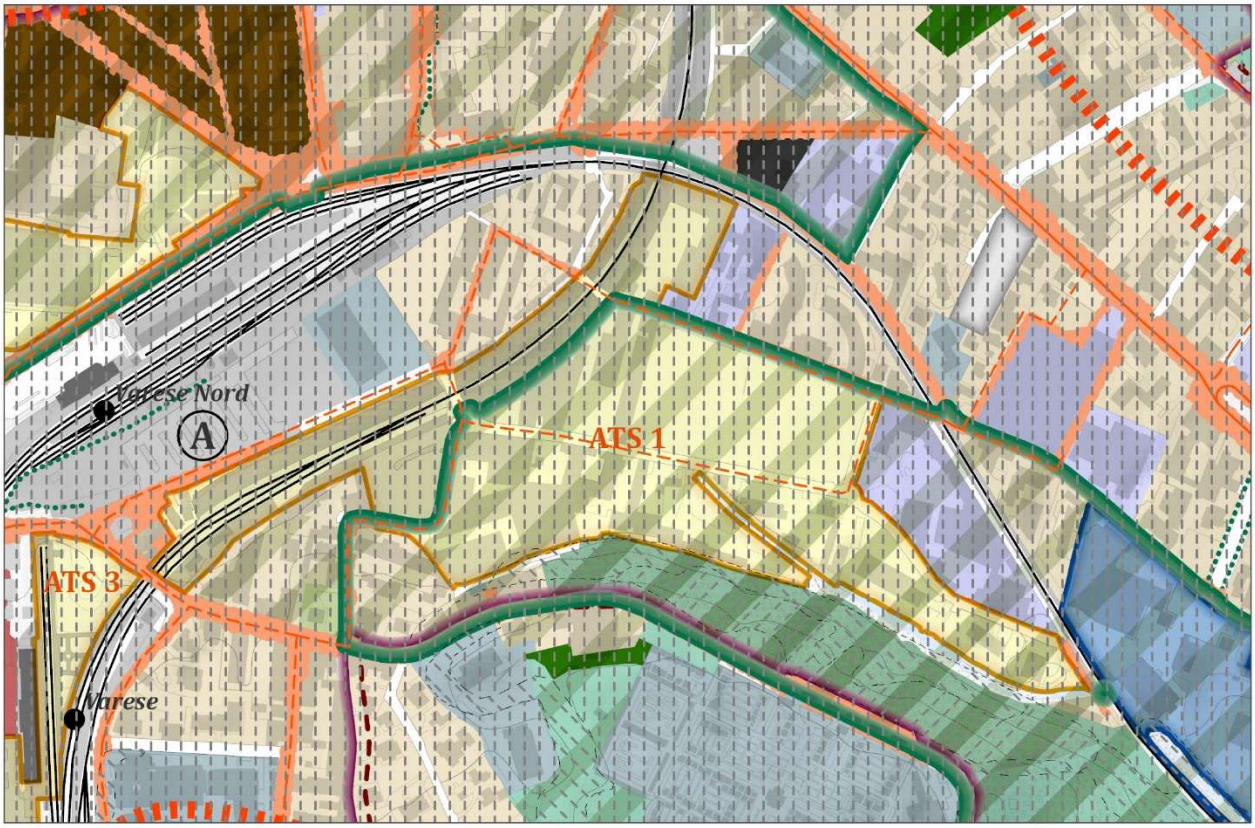
In relazione alla dotazione minima di parcheggi privati o pubblici prescritta dalla legge o dallo strumento urbanistico, non posso essere realizzate aree di sosta a raso scoperte di superficie superiore a 500 mq; per aree di sosta più estese tale dotazione deve essere realizzata in sottosuolo o in struttura entro l'involucro dell'edificio non prospiciente lo spazio pubblico, laddove non dimostrata l'impossibilità.
In aggiunta alla dotazione minima richiesta di parcheggi privati e pubblici, come sopra indicata, dovrà essere garantita un'ulteriore quota pari al 5% della superficie destinata a parcheggio per spazi idonei per il parcheggio delle biciclette.

In fase di concertazione pubblico-privata può essere consentita l'attuazione dell'ATS per sub-comparti, garantendo comunque la dimensione minima unitaria di intervento dell'isolato, nel rispetto della trama urbana già prefigurata dal Masterplan MCSV2020. L'attuazione per sub-comparti potrà avvenire con distinti strumenti attuativi e di programmazione negoziata, purché in ciascuno venga verificato in fase di concertazione pubblico-privata lo sviluppo coerente con l'assetto spaziale complessivo degli spazi aperti (aree verdi e luoghi di socializzazione) e delle connessioni (ambientali, viabilistiche e per la

mobilità attiva) di interesse pubblico previste dal progetto di suolo, nonché con la definizione delle superfici fondiarie (SF) di concentrazione dell'edificabilità privata nel rispetto della trama orientativa per l'intero Ambito di trasformazione. L'Amministrazione Comunale può consentire l'identificazione di un lotto edificabile di superficie inferiore a quella dell'isolato, solo laddove garantisca il raggiungimento delle finalità strategiche del Masterplan.
In caso di attuazione per sub-comparti, l'indice di base utilizzabile e attribuito a ogni singolo sub-comparto risulterà ridotto rispetto all'indice di base attribuito all'intera superficie dell'ATS, secondo le disposizioni e modalità statuite dalla Scheda.

ATS 1 – Comparto Stazioni - via Montesanto, via Bainsizza





VINCOLI IDROGEOLOGICI - Classi di fattibilità geologica

CLASSE 2. Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3. Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4. Fattibilità con gravi limitazioni

Figura 5 – Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | Scala 1:5.000

L'ambito ATS 1 rientra nel più ampio comparto di rigenerazione strategica delle stazioni ferroviarie FS e FNM, di cui al relativo Masterplan "MCSV2020" del comparto stazioni approvato con delibera di C.C. n. 23 del 07.07.2020.
L'ATS 1 comprende aree dismesse, sottoutilizzate e parti di tessuto urbano caratterizzato da insediamenti produttivi/artigianali gravitanti attorno alle vie Montesanto, Bainsizza, Grado e Cimone. Tali aree risultano intercluse fra il tratto della linea ferroviaria FS in massicciata, della linea ferroviaria FN e della collina di Giubiano, ai piedi della quale si trova il corso del fiume Vellone.
Il progetto di suolo approvato con delibera C.C. n. 24 dell'11.06.2025 ha precisato le previsioni per la viabilità del MCSV2020 a cui consegue una ridefinizione dello spazio pubblico che interessa in modo significativo il comparto ATS 1.
L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Si rileva il passaggio all'interno dell'area, di tubazioni della rete fognaria che possono dar luogo a possibili interferenze con la futura edificazione.

1. Indici e parametri urbanistici

Superficie territoriale (*ST*): **75.614 mq**
Superficie territoriale assoggettata a indice territoriale (*STu*): **50.330 mq**
Indice di utilizzazione territoriale massimo (*UT max*): **1,60 mq/mq**
L'*UT max* definisce la quota massima di Superficie Lorda *(SL)* realizzabile nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, includendo le eventuali quote di *SL* esistente da mantenere.

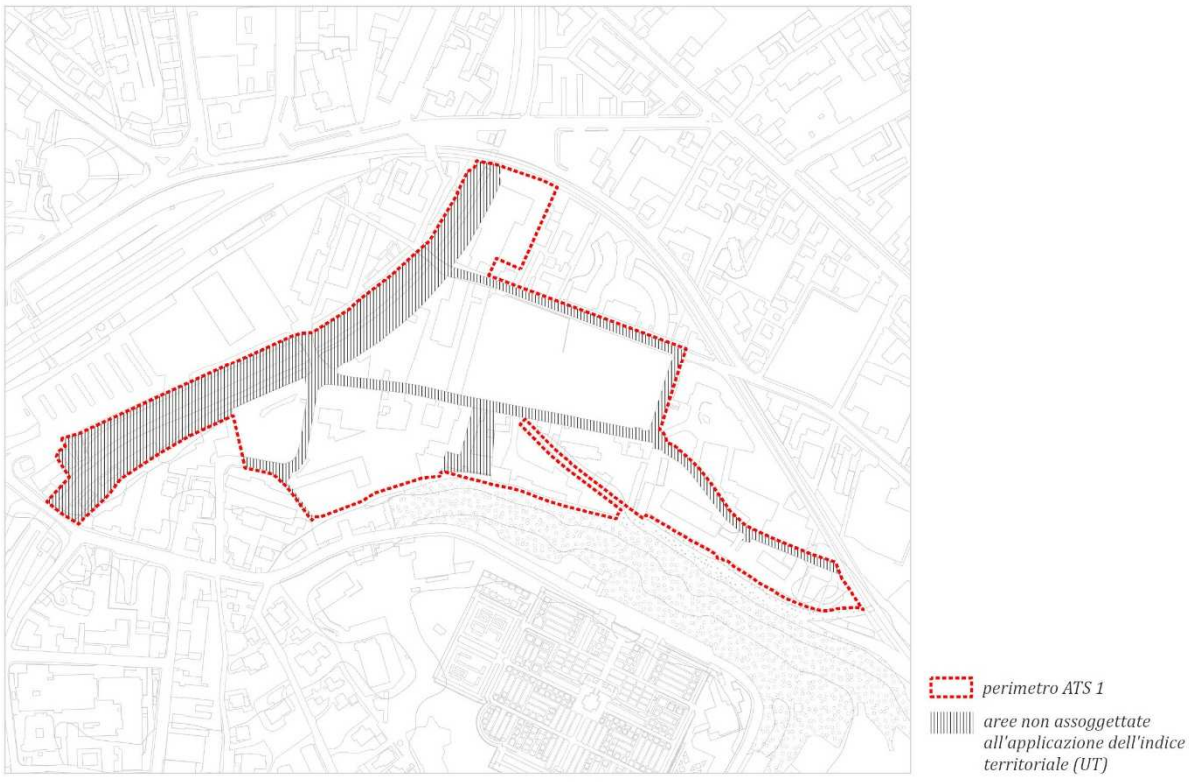


Figura 6 – Ambito ATS1

UT minimo realizzabile obbligatorio: **1,00 mq/mq,** così composto:

- **A.** *UT* di base: **0,85 mq/mq**
- **B.** *UT* perequativo obbligatorio: **0,15 mq/mq**

In fase di concertazione pubblico-privata può essere consentita l'attuazione della ATS1 per sub comparti, garantendo come unità minima di intervento l'isolato nel rispetto della trama urbana già

prefigurata dal masterplan MCSV2020, anche con distinti strumenti attuativi e di programmazione negoziata, purché nel progetto di ciascun sub-comparto vengano previsti interventi coerenti con l'assetto spaziale e con gli obiettivi strategici disciplinati per l'intero Ambito di Trasformazione.
Per l'attuazione degli gli isolati 2, 3, 4, 5 e 6, caratterizzati da dimensioni ridotte è richiesto comunque l'accorpamento di almeno due isolati.

Nel caso di attuazione per **sub-comparti** l'indice *UT minimo realizzabile obbligatorio* è ridotto a **0,75 mq/mq**, ed è così composto:

- **A.** *UT* di base: **0,60 mq/mq**
- **B.** *UT* perequativo obbligatoria: **0,15 mq/mq**

UT incrementale premiale massimo: fino a **0,60 mq/mq**, realizzabile attraverso l'applicazione, anche parziale, dei seguenti punti da definire in sede di PII o PA:

- **C.** Quota perequativa aggiuntiva: fino a **0,15 mq/mq**
- **D.** Quota aggiuntiva premiale derivante dall'attivazione di procedura concorsuale per la definizione del PII o PA: **0,1 mq/mq**
- **E.** Quota aggiuntiva per la realizzazione di edilizia derivante da programmi a elevata inclusività sociale: fino a **0,2 mq/mq**
  E1 – Indice premiale derivante dall'applicazione di "E": fino a **0,1 mq/mq**
- **F.** Quota aggiuntiva premiale derivante dal raggiungimento delle prestazioni ambientali/ecosistemiche così come definito dal FEM di cui agli artt. 4 e 14: **0,1 mq/mq**

I punti C, D, E, F, sono soggetti a concertazione con l'ente comunale, preventiva alla presentazione del PII o del PA

Superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale minima (Svs): **60%** della *STu*
Quota monetizzabile fino ad un massimo del **50%** della *Svs* e comunque garantendo la localizzazione nel comparto della dotazione minima di standard previsti per legge in base alle funzioni realizzate.

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **10 piani** e comunque non oltre **35 m**
Usi esclusi: Industria e artigianato, Commercio nelle articolazioni C5, C6 e C7, Servizi religiosi, Agricolo.
Dovrà essere rispettato l'assetto funzionale previsto dal MCSV2020, di cui al comma 18.1, in relazione alle percentuali di SL relative alle funzioni urbane nella "productive city" e nella zona del "Working & Living";
Vincoli: Ricade parzialmente in area di vincolo sui corsi d'acqua e relative sponde (150 m) ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. C
Abitanti insediabili massimi: 1.611 unità (100% SL residenziale rispetto a SL totale)
Abitanti insediabili stimati: 805 unità (50% SL residenziale rispetto a SL totale)
SL per funzioni non residenziali: 40.264 mq (50% SL totale)

2. Prestazioni ecosistemiche

Prestazioni ecosistemiche relative alle superficie per servizi di interesse pubblico generale (Svs)
Indice di Permeabilità minimo: **70%** della Svs (l'AT ricade in Ambito strategico della Rete Verde e Blu)
Indice di densità arborea (DA): **≥4 alberi/100mq** della Superficie Permeabile pari a minimo 846 alberi

Prestazioni ecosistemiche relative alle Superfici Fondiarie (SF)
Indice di Permeabilità IP (SF) ≥ **20% SF**
Indice di densità arborea (DA): **≥2 alberi/100 mq SP** (SF) pari a minimo 81 alberi
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **50%** SF

***FEM minimo*:** 0.35

3. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo

La trasformazione dell'ambito ATS 1 è di particolare valenza strategica non solo per l'area del comparto stazioni, ma per tutta la città di Varese. L'ambito, nello stato di fatto di difficile accessibilità e caratterizzato da molte situazioni di abbandono, presenta importantissime potenzialità rigenerative strategiche di valenza ambientale, residenziale ed economica, anche grazie all'immediata vicinanza alle due stazioni ferroviarie di Varese, punti di accesso alla città intercettanti flussi di scala territoriale.

La trasformazione dovrà tenere conto delle indicazioni definite all'interno del 'Progetto di suolo' del comparto stazioni approvato con delibera di C.C. n. 24 del 11.06.25 e risolvere le criticità relative all'isolamento in cui l'ambito ricade, definendo un nuovo sistema di mobilità dolce, viabilistica e del trasporto pubblico. Il progetto dovrà, attraverso un disegno urbano unitario, portare alla realizzazione di una nuova polarità urbana caratterizzata da una qualità che preveda un sistema denso e articolato di spazi verdi pubblici naturali e fruitivi che ricompongano la Rete Verde e Blu urbana. Eliminare le barriere e migliorare drasticamente le connessioni verdi, l'accessibilità viabilistica e l'attraversabilità ciclo-pedonale dell'ambito sono obiettivi imprescindibili da perseguire nella trasformazione dell'area. Costituiscono obiettivi e indirizzi progettuali prioritari di interesse pubblico nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione:

- La previsione e la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione delle sponde del fiume Vellone e la creazione di un parco;
- Sviluppare, nella realizzazione della fascia del parco del Vellone, soluzioni progettuali orientate alla mitigazione del rischio idraulico e la sua fruizione pubblica;
- La previsione e realizzazione di un sistema di connessione lenta tra il parco del Vellone e la collina di Giubiano;
- La previsione e realizzazione di spazi pubblici verdi e di dotazioni arboree all'interno dell'ambito che favoriscano l'adattamento climatico degli spazi urbani particolarmente per il raffrescamento urbano e la mitigazione del rischio idraulico;
- La previsione e realizzazione di una connessione di mobilità (viabilistica e ciclopedonale) tra l'area dell'ex macello e l'ambito di intervento;
- L'eliminazione della barriera costituita dalla massicciata del tratto delle Ferrovie dello Stato al fine di favorire la permeabilità tra l'ambito di intervento e le aree di P. le Kennedy, attraverso la creazione di nuovi spazi pubblici;
- La previsione e realizzazione di una rete ciclabile e pedonale diffusa nella progettazione di strade e spazi pubblici;
- La previsione e realizzazione di un nuovo sistema viabilistico di accesso e attraversamento dell'ambito;
- Prevedere un *mix* funzionale;
- Raccordarsi con gli indirizzi del Masterplan Stazioni di cui al paragrafo 19.1.

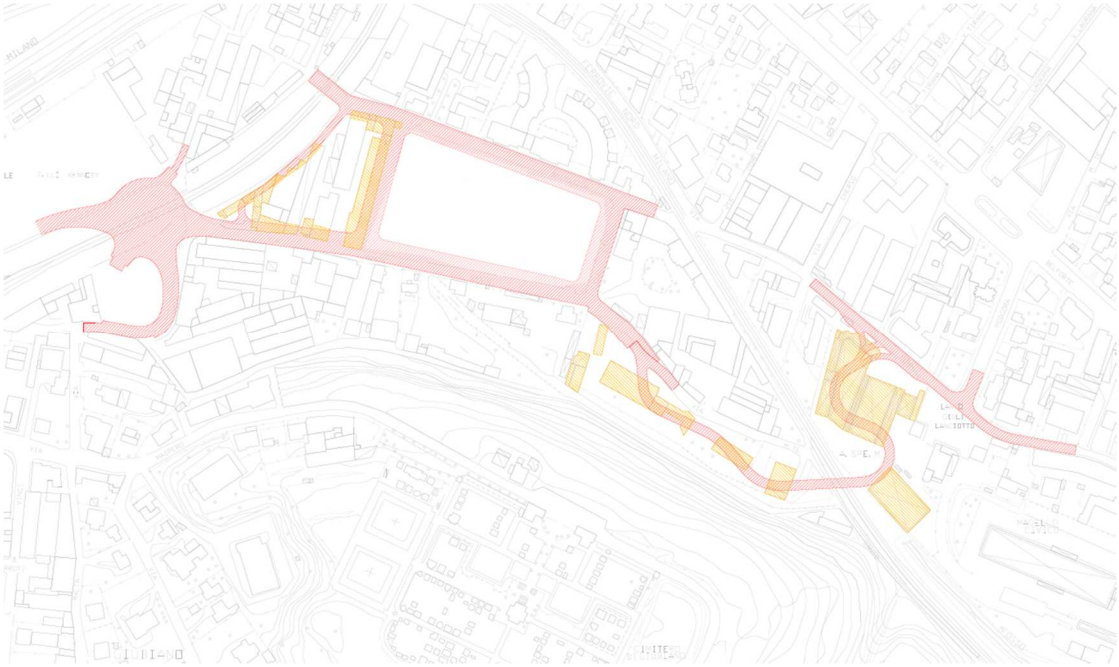


Figura 7 - Estratto Progetto di Suolo del comparto stazioni approvato con delibera di C.C. n. 24 del 11.06.25. Fuori scala

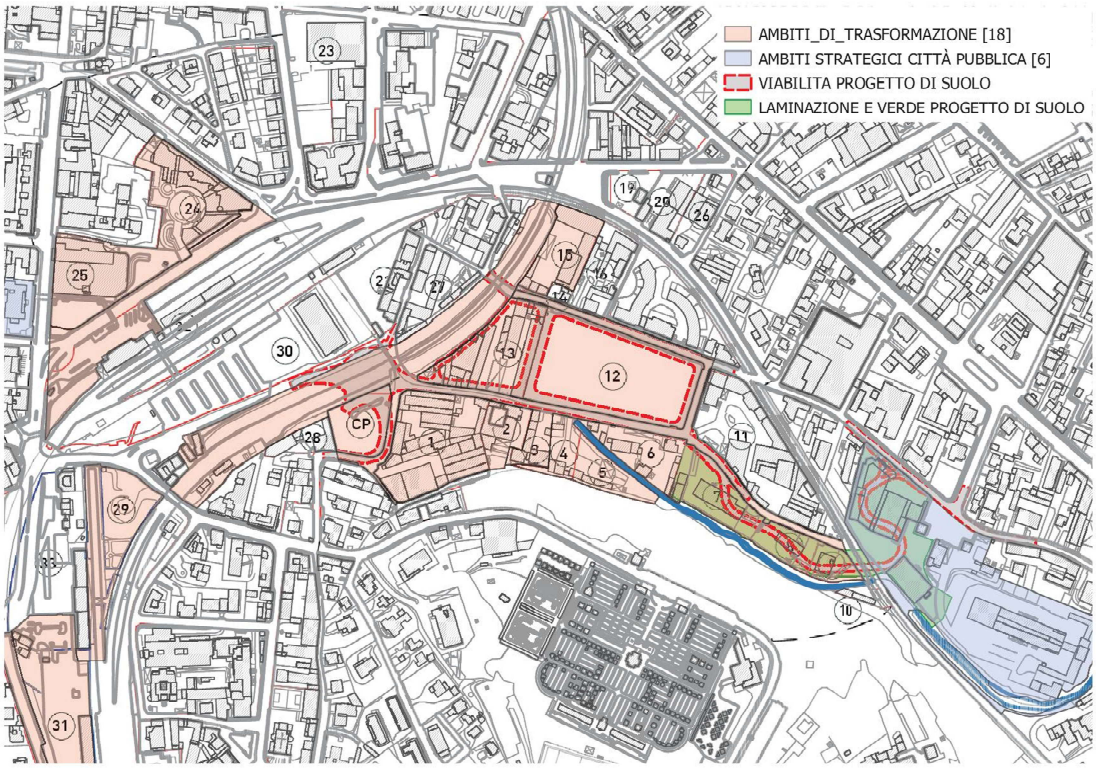


Figura 8 - Isolati orientativi del MCSV2020 e Progetto di Suolo del comparto stazioni approvato con delibera di C.C. n. 24 del 11.06.25. Fuori scala

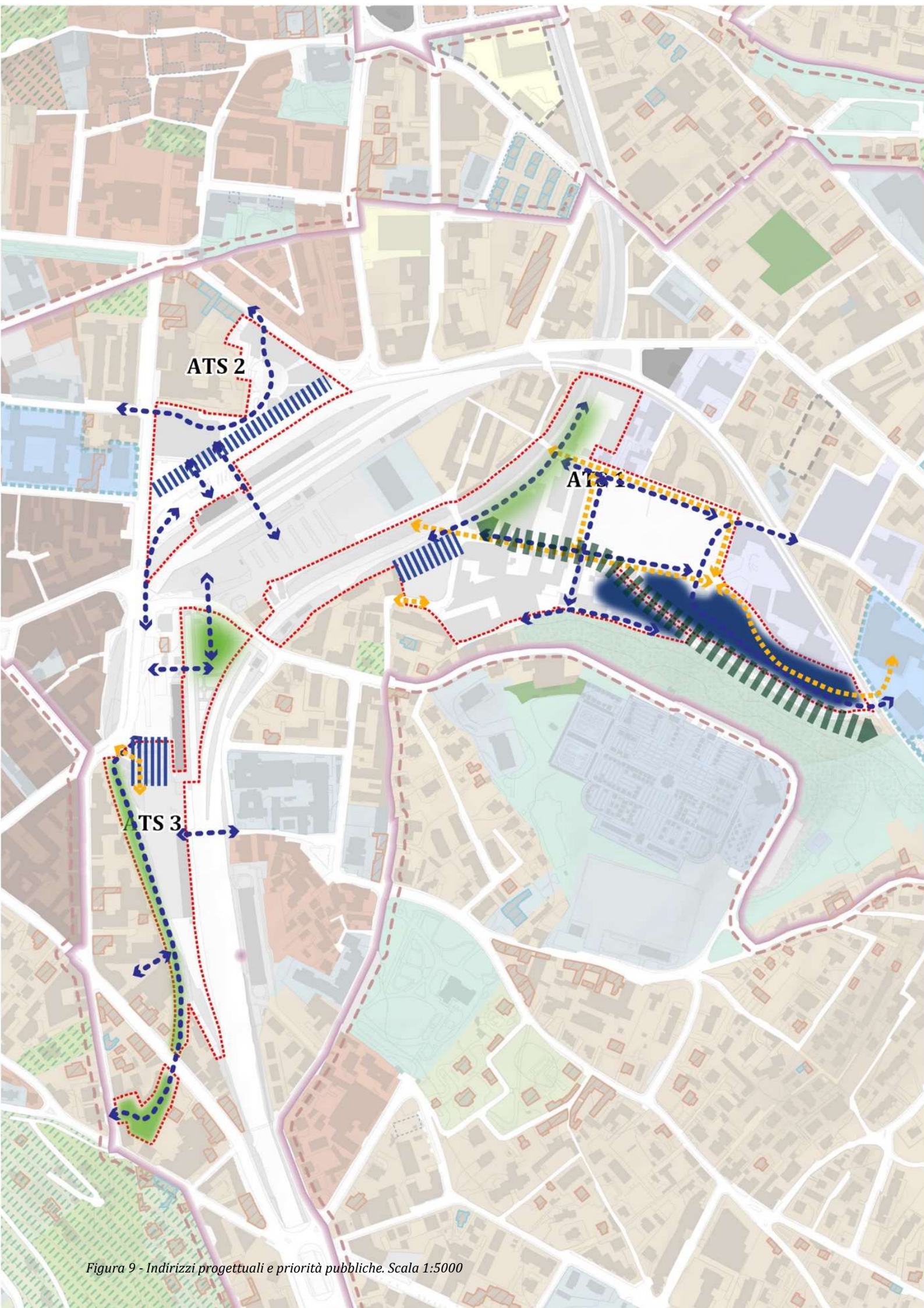


Figura 9 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:5000

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE DI CARATTERE AMBIENTALE



Aree verdi e parchi urbani da prevedere con caratteri fruitivi con funzioni ecologiche di raffrescamento urbano e mitigazione climatica, a supporto del sistema delle aree verdi e dei parchi urbani e periurbani.



Aree verdi e parchi urbani da prevedere per combinare funzioni ecologico-ricreative e di gestione idrica idonee a raccogliere e trattenere temporaneamente le acque meteoriche in caso di eventi meteorologici estremi e ospitare attività ricreative in condizioni di stabilità.



Connessioni verdi aventi funzione di continuità ecologica e paesaggistica e in grado di garantire un'elevata permeabilità del suolo e il rafforzamento della rete ecologica locale.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE PER GLI SPAZI PUBBLICI E LA MOBILITÀ ATTIVA SOSTENIBILE



Aree da destinare a nuovi spazi pubblici attrezzati e permeabili, al fine di migliorare la qualità dello spazio urbano e la fruibilità.



Connessioni ciclabili e pedonali attrezzate con alberature, elementi di arredo e spazi di sosta, da garantire o potenziare per assicurare la continuità della rete di mobilità dolce e il raccordo tra spazi pubblici e aree verdi esistenti o di progetto.



Viabilità di progetto o da riqualificare nell'ambito degli interventi urbanistici, con punti di intersezione in cui garantire la priorità agli attraversamenti pedonali e ciclabili per favorire una mobilità sostenibile e sicura.

ATS 2 – Comparto Stazioni – via Casula, p.le Trento, via Adamoli, via Milano





VINCOLI IDROGEOLOGICI - Classi di fattibilità geologica

CLASSE 2. Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3. Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4. Fattibilità con gravi limitazioni

Figura 10 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | Scala 1:2.500

L'ambito ATS 2 rientra nel più ampio comparto di rigenerazione strategica delle stazioni ferroviarie FS e FNM di cui al relativo Masterplan del comparto stazioni approvato con delibera di C.C. n.23 del 07.07.2020.

L'ATS 2 è compreso fra la via Milano, p.le Trieste, la via Casula e la via Adamoli e ospita aree su cui insistono edifici parzialmente utilizzati da attività commerciali e terziarie, che necessitano di una riconfigurazione urbana. L'ambito ha una stretta relazione con la prospicente stazione FN e si configura come particolarmente strategico e baricentrico tra il comparto stazioni, il centro storico di Varese e Biumo Inferiore.
L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura.

1. Indici e parametri urbanistici

Superficie Territoriale (*ST*): **21.525 mq**
Superficie Territoriale assoggettata a indice territoriale (*STu*): **13.171 mq**
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo (*UT max*): **1,5 mq/mq**
L'*UT max* definisce la quota massima di Superficie Lorda *(SL)* realizzabile nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, includendo le eventuali le eventuali quote di *SL* esistente da mantenere.

UT minimo realizzabile obbligatorio: **0,90 mq/mq,** così composto:

- **A.** *UT di base*: **0,75 mq/mq**
- **B.** *UT* perequativo obbligatorio: **0,15 mq/mq**

In fase di concertazione pubblico-privata può essere consentita l'attuazione della ATS2 per sub comparti, garantendo come unità minima di intervento l'isolato nel rispetto della trama urbana già prefigurata dal Masterplan MCSV2020, anche con distinti strumenti attuativi e di programmazione negoziata, purché nel progetto di ciascun sub-comparto vengano previsti interventi coerenti con l'assetto spaziale e con gli obiettivi strategici disciplinati per l'intero Ambito di Trasformazione.

Nel caso di attuazione per **sub-comparti** l'indice *UT minimo realizzabile obbligatorio* è ridotto a **0,65 mq/mq**, ed è così composto:

- **A.** *UT* di base: **0,50 mq/mq**
- **B.** *UT* perequativo obbligatorio: **0,15 mq/mq**

UT incrementale premiale massimo: fino a **0,60 mq/mq**, realizzabile attraverso l'applicazione, anche parziale, dei seguenti punti da definire in sede di PII o PA:

- **C.** Quota perequativa aggiuntiva: fino a **0,15 mq/mq**
- **D.** Quota aggiuntiva premiale derivante dall'attivazione di procedura concorsuale per la definizione del PII o PA: **0,1 mq/mq**
- **E.** Quota aggiuntiva per la realizzazione di edilizia derivante da programmi a elevata inclusività sociale: fino a **0,2 mq/mq**
  E1 – Indice premiale derivante dall'applicazione di "E": fino a **0,1 mq/mq**
- **G.** Quota aggiuntiva premiale derivante dal raggiungimento di prestazioni ambientali/ecosistemiche, così come definito dal FEM di cui agli artt. 4 e 14: **0,1 mq/mq**

I punti C, D, E, F, sono soggetti a negoziazione con l'Amministrazione comunale preventiva alla presentazione del PII o del PA

Superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale minima (Svs): **60%** della *STu*

Quota monetizzabile garantendo comunque la localizzazione nel comparto di una superficie Svs che soddisfi il rispetto della dotazione minima di standard previsti per legge in base alle funzioni realizzate.

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **10 piani** e comunque non oltre **35 m**
Usi esclusi: Industria e artigianato, Commercio nelle articolazioni C5, C6 e C7, Servizi religiosi, Agricolo.
Dovrà essere rispettato l'assetto funzionale già previsto dal MCSV2020, di cui al comma 19.1, in relazione alle percentuali di SL relative alle funzioni urbane nella "productive city" e nella zona del "Working & Living";
Vincoli: -
Abitanti insediabili massimi: 395 unità (100% SL residenziale rispetto a SL totale)
Abitanti insediabili stimati: 198 unità (50% SL residenziale rispetto a SL totale)
SL per funzioni non residenziali: 9.878 mq (50% della SL totale)

2. Prestazioni ecosistemiche
Prestazioni ecosistemiche relative alle superficie per servizi di interesse pubblico generale (Svs)
Indice di Permeabilità minimo: **30%** della Svs
Indice di densità arborea (DA): **≥4 alberi/100mq** della SP, pari a un minimo di 95 alberi

Prestazioni ecosistemiche relative alle Superfici Fondiarie (SF)
Indice di Permeabilità (*IP*) ≥ **20%** SF
Indice di densità arborea (*DA*): ≥**2 alberi/100 mq** SP (SF), pari a un minimo di 21 alberi
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **50%** SF

***FEM minimo*:** 0.25

3. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo
La trasformazione dell'ambito ATS 2 è di particolare valenza strategica data la sua centralità e l'elevata accessibilità di cui gode. L'ambito, nello stato di fatto caratterizzato da immobili commerciali e terziari, in parte utilizzati e in parte sfitti, presenta una rilevante potenzialità rigenerativa e di riconfigurazione urbana in termini di attrattività; l'ambito è inoltre per buona parte occupato da superfici a parcheggio a raso.
La trasformazione dovrà prevedere in primo luogo la realizzazione di un parcheggio interrato della capacità minima di 300 posti auto al fine di ampliare in modo significativo l'offerta di parcheggi a ridosso del centro città. Questo indirizzo è ritenuto di interesse pubblico prioritario nella trasformazione delle aree.
Inoltre, la trasformazione urbanistica dovrà risolvere le criticità relative al sistema degli spazi pubblici, nello stato di fatto frammentato, di difficile fruizione ciclo-pedonale e caratterizzato da numerose intersezioni tra flussi viabilistici e flussi pedonali, specialmente in relazione alla presenza della contigua stazione FN.
Il progetto dovrà anche definire un nuovo sistema di mobilità dolce, viabilistica e del trasporto pubblico.
La trasformazione dovrà, attraverso un disegno urbano unitario, portare alla realizzazione di una nuova polarità urbana in sinergia con le diverse trasformazioni del comparto stazioni, prevedendo nuovi spazi pubblici in grado di definire un nuovo sistema di fruibilità e flussi pedonali e ciclabili, garantendo la sicurezza dei percorsi e l'efficiente collegamento con le aree esterne all'ambito: la continuità con piazzale Trento, il collegamento con il nodo di interscambio di piazzale Kennedy, le connessioni con via Morosini, via Como, via Rainoldi e via Adamoli, la riconfigurazione di via Casula nel suo ruolo da arteria di esclusivi flussi viabilistici verso uno spazio più verde e sicuro per i flussi ciclopedonali. Nuovi spazi pubblici verdi

e la collocazione di un nuovo sistema di alberature per il raffrescamento urbano e la mitigazione del rischio idraulico sono azioni necessarie da attuare nell'ambito.
Costituiscono obiettivi e indirizzi progettuali prioritari di interesse pubblico nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione:

- la previsione e realizzazione di un parcheggio interrato di almeno 300 posti auto;
- la previsione e realizzazione di un sistema di spazi pubblici con dotazioni di alberature;
- la previsione e realizzazione di un rapporto di continuità tra i nuovi spazi pubblici all'interno dell'ambito e piazzale Trento;
- la previsione e realizzazione di un sistema ciclo-pedonale di accesso, di attraversamento e di connessione con le vie al di fuori dell'ambito di intervento;
- la previsione e realizzazione di un sistema di spazi pubblici e di alberature;
- la previsione e realizzazione di una *mix* funzionale;
- l'obbligo di raccordarsi con gli indirizzi del Masterplan Stazioni, di cui al paragrafo 19.1.

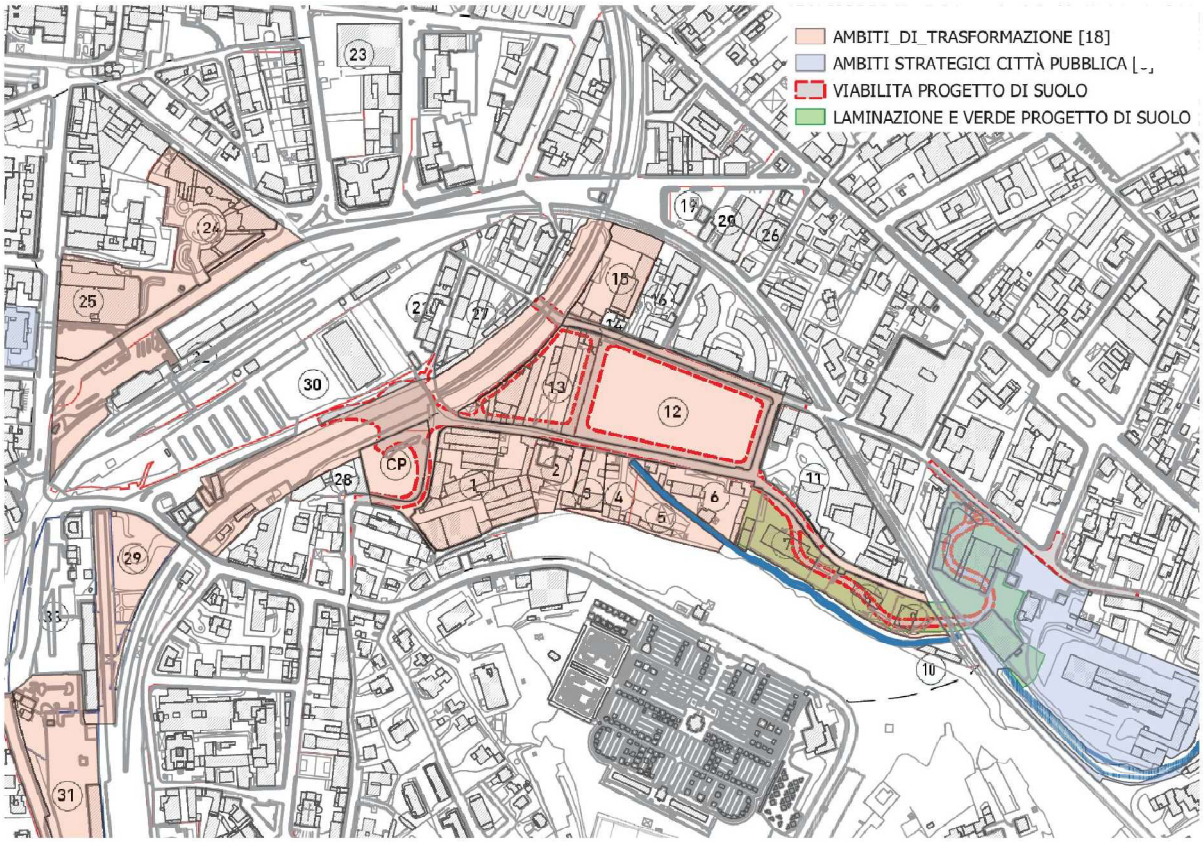


Figura 11 - Isolati orientativi del MCSV2020 e Progetto di Suolo del comparto stazioni approvato con delibera di C.C. n. 24 del 11.06.25. Fuori scala

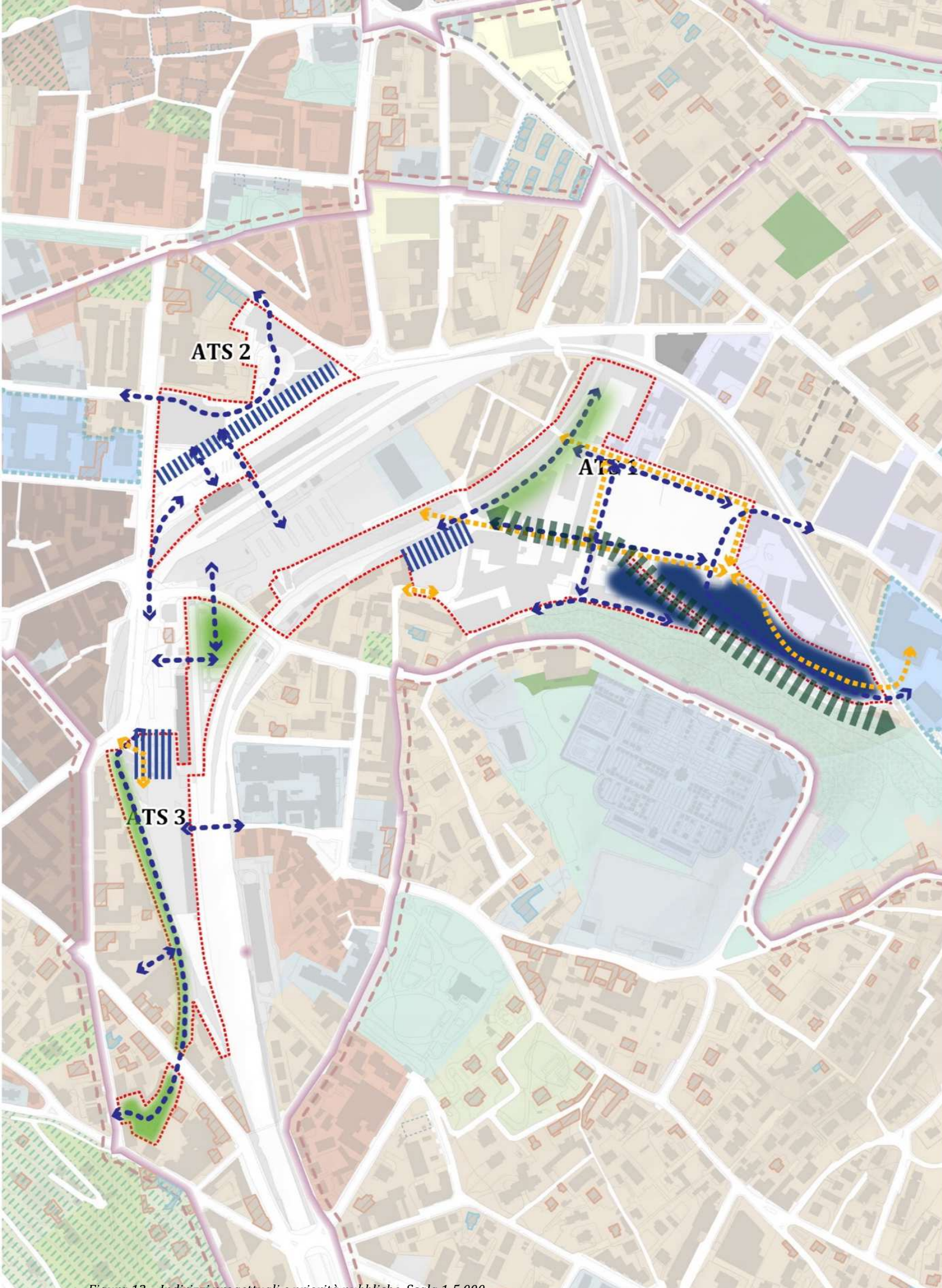


Figura 12 – Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:5.000

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE DI CARATTERE AMBIENTALE



Aree verdi e parchi urbani da prevedere con caratteri fruitivi con funzioni ecologiche di raffrescamento urbano e mitigazione climatica, a supporto del sistema delle aree verdi e dei parchi urbani e periurbani.



Aree verdi e parchi urbani da prevedere per combinare funzioni ecologico-ricreative e di gestione idrica idonee a raccogliere e trattenere temporaneamente le acque meteoriche in caso di eventi meteorologici estremi e ospitare attività ricreative in condizioni di stabilità.



Connessioni verdi aventi funzione di continuità ecologica e paesaggistica e in grado di garantire un'elevata permeabilità del suolo e il rafforzamento della rete ecologica locale.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE PER GLI SPAZI PUBBLICI E LA MOBILITÀ ATTIVA SOSTENIBILE



Aree da destinare a nuovi spazi pubblici attrezzati e permeabili, al fine di migliorare la qualità dello spazio urbano e la fruibilità.



Connessioni ciclabili e pedonali attrezzate con alberature, elementi di arredo e spazi di sosta, da garantire o potenziare per assicurare la continuità della rete di mobilità dolce e il raccordo tra spazi pubblici e aree verdi esistenti o di progetto.



Viabilità di progetto o da riqualificare nell'ambito degli interventi urbanistici, con punti di intersezione in cui garantire la priorità agli attraversamenti pedonali e ciclabili per favorire una mobilità sostenibile e sicura.

ATS 3 – Comparto Stazioni - parcheggio FS, trincea ferroviaria FN





VINCOLI IDROGEOLOGICI - Classi di fattibilità geologica

CLASSE 2. Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3. Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4. Fattibilità con gravi limitazioni

Figura 13 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:5.000

L'ambito ATS 3 rientra nel più ampio comparto di rigenerazione strategica delle stazioni ferroviarie FS e FNM di cui al relativo Masterplan del comparto stazioni approvato con delibera di C.C. n.23 del 07.07.2020.
L'ATS 3, localizzato immediatamente a sud di piazzale Trieste, comprende superfici a parcheggio, un immobile di servizio dismesso e il tratto dei binari delle FN che scorre al di sotto del livello stradale. L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Si rileva il passaggio all'interno dell'area di tubazioni della rete fognaria che possono dar luogo a possibili interferenze con la futura edificazione.

1. Indici e parametri urbanistici

Superficie Territoriale (*ST*): **26.662 mq**
Superficie Territoriale assoggettata a indice territoriale (*STu*): **12.195 mq**
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo (*UT max*): **0,75 mq/mq**
L'*UT max* definisce la quota massima di Superficie Lorda *(SL)* realizzabile nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, includendo le eventuali quote di *SL* esistente da mantenere.



Figura 14 - Ambito ATS 3

UT minimo realizzabile obbligatorio: **0,45 mq/mq,** così composto:

- **A.** *UT* di base: **0,3 mq/mq**
- **B.** *UT* perequativo obbligatorio: **0,15 mq/mq**

UT incrementale premiale massimo: fino a **0,3 mq/mq**, realizzabile attraverso l'applicazione, anche parziale, dei seguenti punti da definire in sede di PII o PA:

- **C.** Quota perequativa aggiuntiva: fino a **0,15 mq/mq**
- **D.** Quota aggiuntiva premiale derivante dall'attivazione di procedura concorsuale per la definizione del PII o PA: **0,1 mq/mq**

E. Quota aggiuntiva premiale derivante dal raggiungimento di prestazioni ambientali/ecosistemiche, così come definite dal FEM di cui agli artt. 4 e 14: **0,1 mq/mq**.

I punti C, D, E, sono soggetti a negoziazione con l'Amministrazione comunale preventiva alla presentazione del PII o del PA

Superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale minima (Svs): **60%** della *STu*
Quota monetizzabile garantendo comunque la localizzazione nel comparto di una superficie Svs che soddisfi il rispetto della dotazione minima di standard previsti per legge in base alle funzioni realizzate.

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **7 piani** e comunque non oltre **25 m**
Usi esclusi: Industria e artigianato, Commercio nelle articolazioni C5, C6 e C7, Servizi religiosi, Agricolo.
Dovrà essere rispettato l'assetto funzionale già previsto dal MCSV2020, di cui al comma 19.1, in relazione alle percentuali di SL relative alle funzioni urbane nella "productive city" e nella zona del "Working & Living";
Vincoli: -
Abitanti insediabili massimi: 183 unità (100% SL residenziale rispetto a SL totale)
Abitanti insediabili stimati: 91 unità (50% SL residenziale rispetto a SL totale)
SL per funzioni non residenziali: 4.573 mq (50% della SL totale)

2. Prestazioni ecosistemiche

Prestazioni ecosistemiche relative alle superficie per servizi di interesse pubblico generale (Svs)
Indice di Permeabilità minimo: **30%** della Svs (l'AT ricade in ambito strategico della Rete Verde e Blu)
Indice di densità arborea (DA): **≥4 alberi/100mq** della Superficie Permeabile, pari a minimo 88 alberi

Prestazioni ecosistemiche relative alle Superfici Fondiarie (SF)
Indice di Permeabilità (*IP*) ≥ **20%** SF
Indice di densità arborea (*DA*): ≥**2 alberi/100 mq** SP (SF), pari a minimo 20 alberi
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **60%** SF

FEM minimo**:** 0.25

3. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo

La trasformazione dell'ambito ATS 3 è di particolare valenza strategica data la sua centralità e l'elevata accessibilità sovralocale costituita dalla presenza della stazione FS.
La trasformazione dell'ambito, limitrofo al sistema ferroviario, dovrà costituire una nuova polarità urbana complementare alle altre del comparto stazioni prevedendo funzioni urbane che necessitano di un elevato grado di accessibilità.
Obbiettivo primario è definire un sistema di connessioni pedonali fra i nuovi insediamenti e la struttura ospedaliera F. Del Ponte posta oltre il fascio dei binari FS, prevedendo funzioni complementari ai servizi sanitari. Offrire una continuità con il limitrofo p.le Trieste si pone come esigenza per la definizione di un nuovo spazio pubblico unitario. Il progetto dovrà verificare la possibilità di un nuovo collegamento ciclopedonale immerso nel verde che metta in relazione p.le Trieste e i nuovi spazi pubblici realizzati con via Magenta e viale San Pedrino anche per mezzo della completa copertura del tratto ferroviario in trincea delle FN. Costituiscono obiettivi e indirizzi progettuali prioritari di interesse pubblico nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione:

- la previsione e realizzazione di un sistema di connessione pedonale fra l'ambito e le strutture sanitarie dell'ospedale F. Del Ponte poste oltre i binari ferroviari;
- la previsione e realizzazione di un nuovo spazio pubblico verde che ospiti un percorso ciclopedonale di collegamento tra p.le Trieste, via Magenta e viale San Pedrino, verificando la possibilità di copertura completa del tratto ferroviario FN;
- la previsione e realizzazione di un nuovo spazio pubblico verde in continuità con il limitrofo p.le Trieste;
- la previsione e realizzazione di un sistema di accesso viabilistico di minimo impatto rispetto ai flussi viabilistici esistenti;
- la previsione e realizzazione di una *mix* funzionale;
- l'obbligo di raccordarsi con gli indirizzi del Masterplan Stazioni, di cui al paragrafo 19.1.

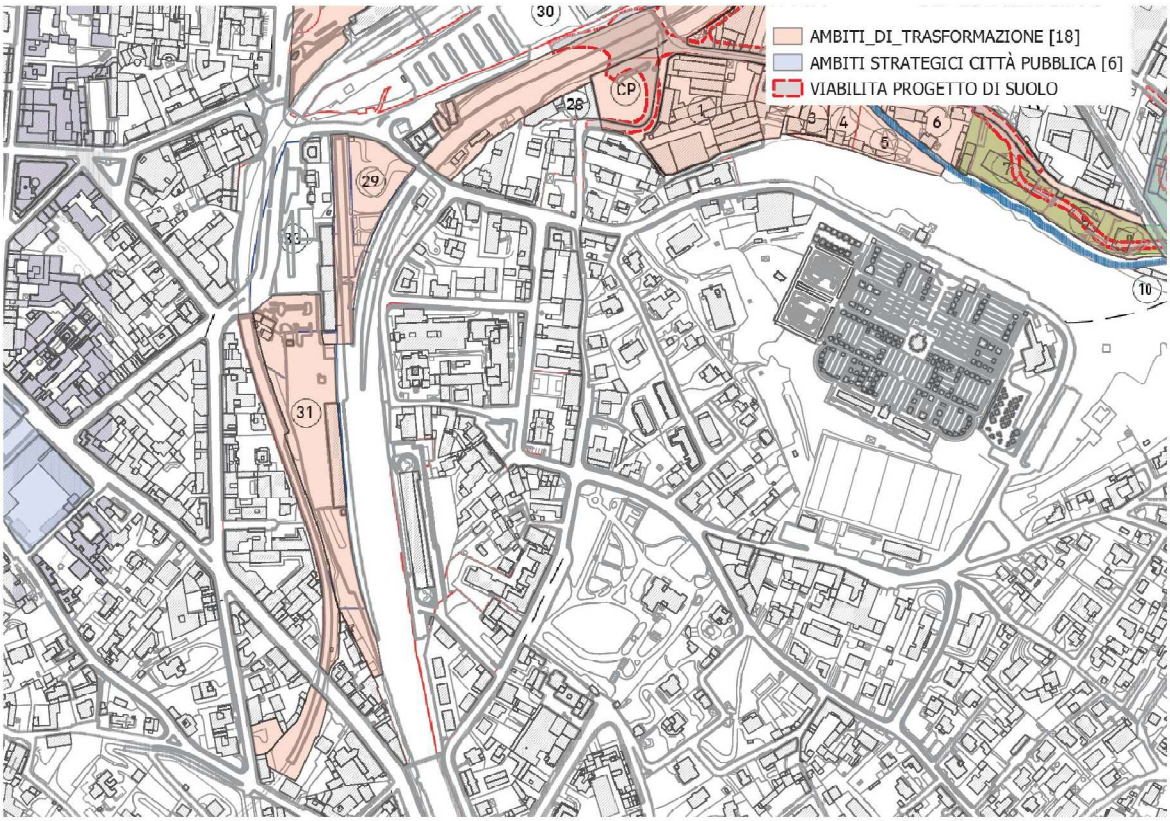


Figura 15 - Figura 2026. Isolati orientativi del MCSV2020 e Progetto di Suolo del comparto stazioni approvato con delibera di C.C. n. 24 del 11.06.25. Fuori scala

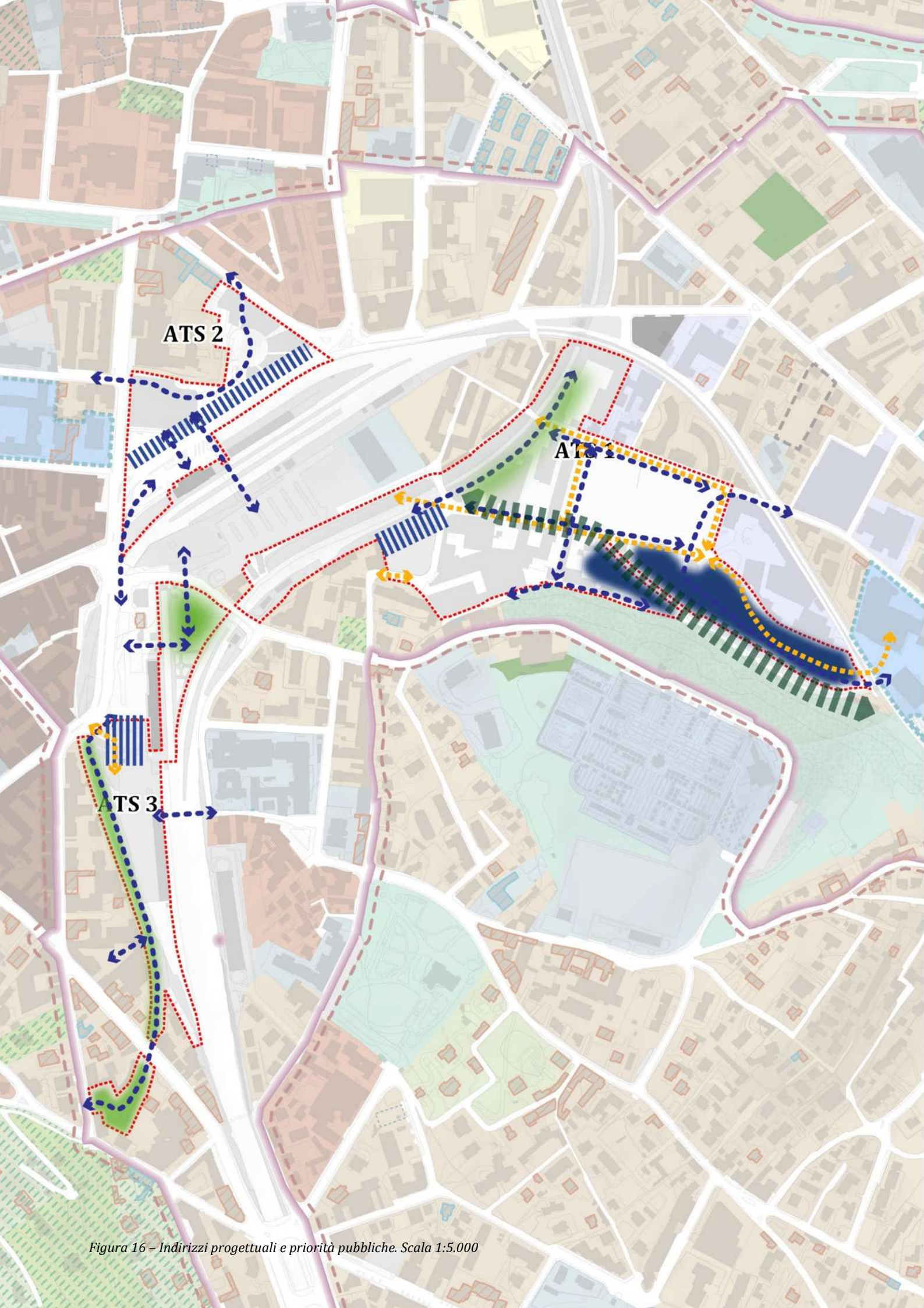


Figura 16 – Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:5.000

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE DI CARATTERE AMBIENTALE



Aree verdi e parchi urbani da prevedere con caratteri fruitivi con funzioni ecologiche di raffrescamento urbano e mitigazione climatica, a supporto del sistema delle aree verdi e dei parchi urbani e periurbani.



Aree verdi e parchi urbani da prevedere per combinare funzioni ecologico-ricreative e di gestione idrica idonee a raccogliere e trattenere temporaneamente le acque meteoriche in caso di eventi meteorologici estremi e ospitare attività ricreative in condizioni di stabilità.



Connessioni verdi aventi funzione di continuità ecologica e paesaggistica e in grado di garantire un'elevata permeabilità del suolo e il rafforzamento della rete ecologica locale.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE PER GLI SPAZI PUBBLICI E LA MOBILITÀ ATTIVA SOSTENIBILE



Aree da destinare a nuovi spazi pubblici attrezzati e permeabili, al fine di migliorare la qualità dello spazio urbano e la fruibilità.



Connessioni ciclabili e pedonali attrezzate con alberature, elementi di arredo e spazi di sosta, da garantire o potenziare per assicurare la continuità della rete di mobilità dolce e il raccordo tra spazi pubblici e aree verdi esistenti o di progetto.

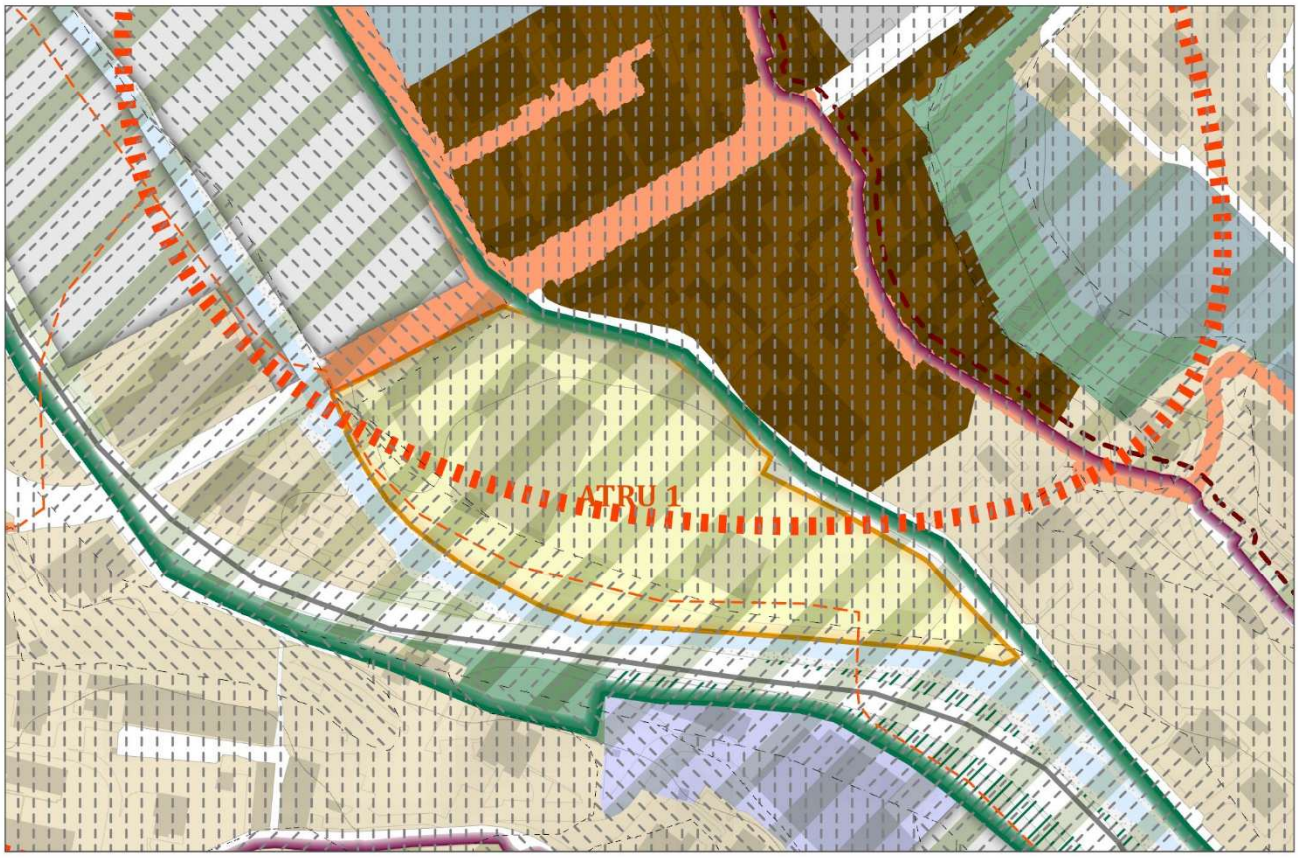


Viabilità di progetto o da riqualificare nell'ambito degli interventi urbanistici, con punti di intersezione in cui garantire la priorità agli attraversamenti pedonali e ciclabili per favorire una mobilità sostenibile e sicura.

ATRU – Ambiti di Trasformazione di Riqualificazione Urbanistica

ATRU 1 – Ex Conciaria Ghiringhelli/Dogana





VINCOLI IDROGEOLOGICI - Classi di fattibilità geologica

CLASSE 2. Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3. Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4. Fattibilità con gravi limitazioni

Figura 17 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:2.500

Ambito situato lungo la riva sinistra idrografica del Fiume Olona, compresa tra via Peschiera e la tangenziale est di Varese. L'ambito, ex sede dell'Agenzia delle Dogane, ospita edifici per funzioni terziarie in stato di sottoutilizzo e altri edifici abbandonati in stato di degrado.
L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Si rileva il passaggio all'interno dell'area di tubazioni della rete fognaria che possono dar luogo a possibili interferenze con la futura edificazione.

1. Indici e parametri urbanistici

Superficie Territoriale (*ST*): **14.485 mq**
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo (*UT max*): **1,10 mq/mq**
L'*UT max* definisce la quota massima di Superficie Lorda *(SL)* realizzabile nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, includendo le eventuali le eventuali quote di *SL* esistente da mantenere.

UT minimo realizzabile obbligatorio: **0,5 mq/mq,** così composto:

- **A.** *UT* di base: **0,35 mq/mq**
- **B.** *UT* perequativo obbligatorio: **0,15 mq/mq**

UT incrementale premiale massimo: fino a **0,6 mq/mq**, realizzabile attraverso l'applicazione, anche parziale, dei seguenti punti da definire in sede di PII o PA:

- **C.** Quota perequativa aggiuntiva: fino a **0,15 mq/mq**
- **D.** Quota aggiuntiva premiale derivante dall'attivazione di procedura concorsuale per la definizione del PII o PA: **0,1 mq/mq**
- **E.** Quota aggiuntiva per la realizzazione di edilizia derivante da programmi a elevata inclusività sociale fino a **0,2 mq/mq:**
  E1 – Indice premiale derivante dall'applicazione di "E": fino a **0,1 mq/mq**
- **F.** Quota aggiuntiva premiale derivante dal raggiungimento di prestazioni ambientali/ecosistemiche così come definito dal FEM di cui agli artt. 4 e 14: **0,1 mq/mq**

I punti C, D, E, F sono soggetti a concertazione con l'ente comunale preventiva alla presentazione del PII o del PA

Superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale minima (Svs): **50%** della *ST*
Quota monetizzabile fino ad un massimo del **50%** della *Svs* e comunque garantendo la localizzazione nel comparto della dotazione minima di standard previsti per legge in base alle funzioni realizzate

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **6 piani** e comunque non oltre **22 m**
Usi esclusi: Industria e artigianato, Commercio nelle articolazioni C3, C4, C5, C6 e C7, Servizi religiosi, Agricolo.
Vincoli: l'ambito ricade in area di vincolo sui corsi d'acqua e relative sponde (150 m) ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. c)
Abitanti insediabili massimi: 319 unità (100% SL residenziale rispetto a SL totale)
Abitanti insediabili stimati: 223 unità (70% SL residenziale rispetto a SL totale)
SL per funzioni non residenziali: 4.780 mq (30% della SL totale)

2. Prestazioni ecosistemiche

Prestazioni ecosistemiche relative alle superficie per servizi di interesse pubblico generale (Svs)
Indice di Permeabilità minimo: **70%** della Svs (l'AT ricade in ambito strategico della Rete Verde e Blu)
Indice di densità arborea: **≥4 alberi/100mq** della Superficie Permeabile, pari a minimo 203 alberi
Prestazioni ecosistemiche relative alle Superfici Fondiarie (SF)
Indice di Permeabilità IP (SF) ≥ **20% SF**
Indice di densità arborea (DA): **≥2 alberi/100 mq SP** (SF), pari a minimo 29 alberi
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **50%** SF

FEM minimo: 0.35

3. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo

Il disegno di Piano prevede ove possibile il recupero degli spazi aperti lungo il fiume Olona attraverso la realizzazione di aree verdi attraversate da percorsi ciclopedonali che costituiscono elemento ordinatore a scala territoriale. In particolare, il progetto per l'ex conciaria prevede il riutilizzo di parte dei volumi esistenti nonché l'uso pubblico dello spazio aperto lungo il fiume Olona. Costituiscono obiettivi e indirizzi progettuali prioritari di interesse pubblico nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione:

- la previsione e realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo il fiume Olona e connessione con il Centro Civico di Valle Olona;
- il miglioramento delle intersezioni e degli accessi lungo Via Peschiera e Via Dalmazia adeguando gli spazi mediante la demolizione dei volumi incongrui;
- la salvaguardia della funzionalità della limitrofa rete viaria principale da possibili criticità locali;
- la previsione e realizzazione di una fascia a verde lungo il fiume Olona con l'utilizzo di soluzioni progettuali che valorizzino la valenza ambientale e paesaggistica del sistema verde e la sua fruizione pubblica;
- la previsione e realizzazione di opere di rinaturalizzazione della sponda del fiume attraverso tecniche di ingegneria naturalistica.

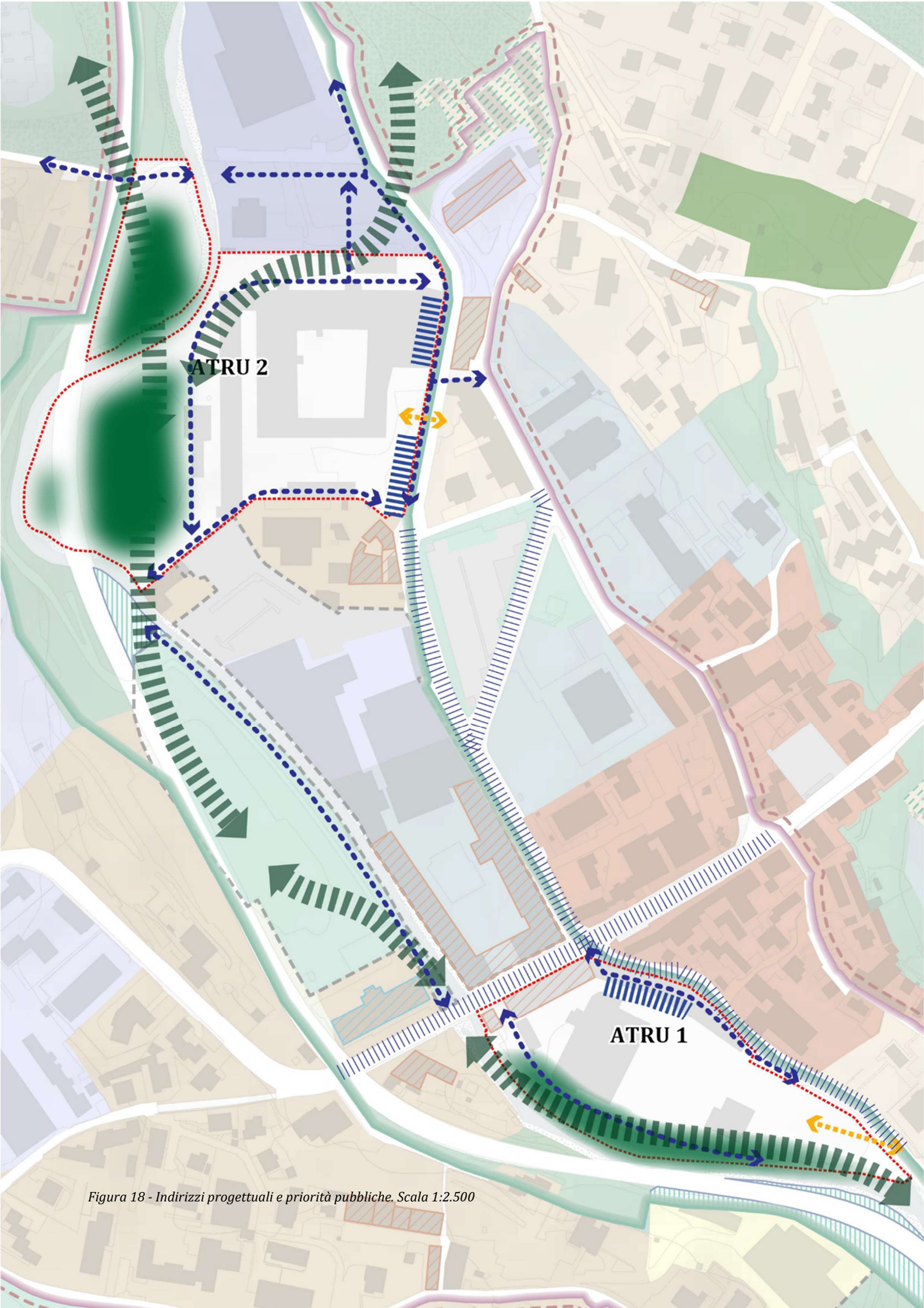


Figura 18 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.500

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE DI CARATTERE AMBIENTALE



Aree boscate urbane compatte da prevedere con caratteri di elevata naturalità e alta densità arborea e arbustiva, con funzioni ecologiche, paesaggistiche e di mitigazione climatica, a supporto del sistema ambientale urbano e periurbano.



Aree verdi e parchi urbani da prevedere con caratteri fruitivi con funzioni ecologiche di raffrescamento urbano e mitigazione climatica, a supporto del sistema delle aree verdi e dei parchi urbani e periurbani.



Connessioni verdi aventi funzione di continuità ecologica e paesaggistica e in grado di garantire un'elevata permeabilità del suolo e il rafforzamento della rete ecologica locale.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE PER GLI SPAZI PUBBLICI E LA MOBILITÀ ATTIVA SOSTENIBILE



Aree da destinare a nuovi spazi pubblici attrezzati e permeabili, al fine di migliorare la qualità dello spazio urbano e la fruibilità.



Aree esterne gli AT su cui attivare azioni ad alta priorità di intervento per il miglioramento della ciclo-pedonalità e la qualità dello spazio pubblico.

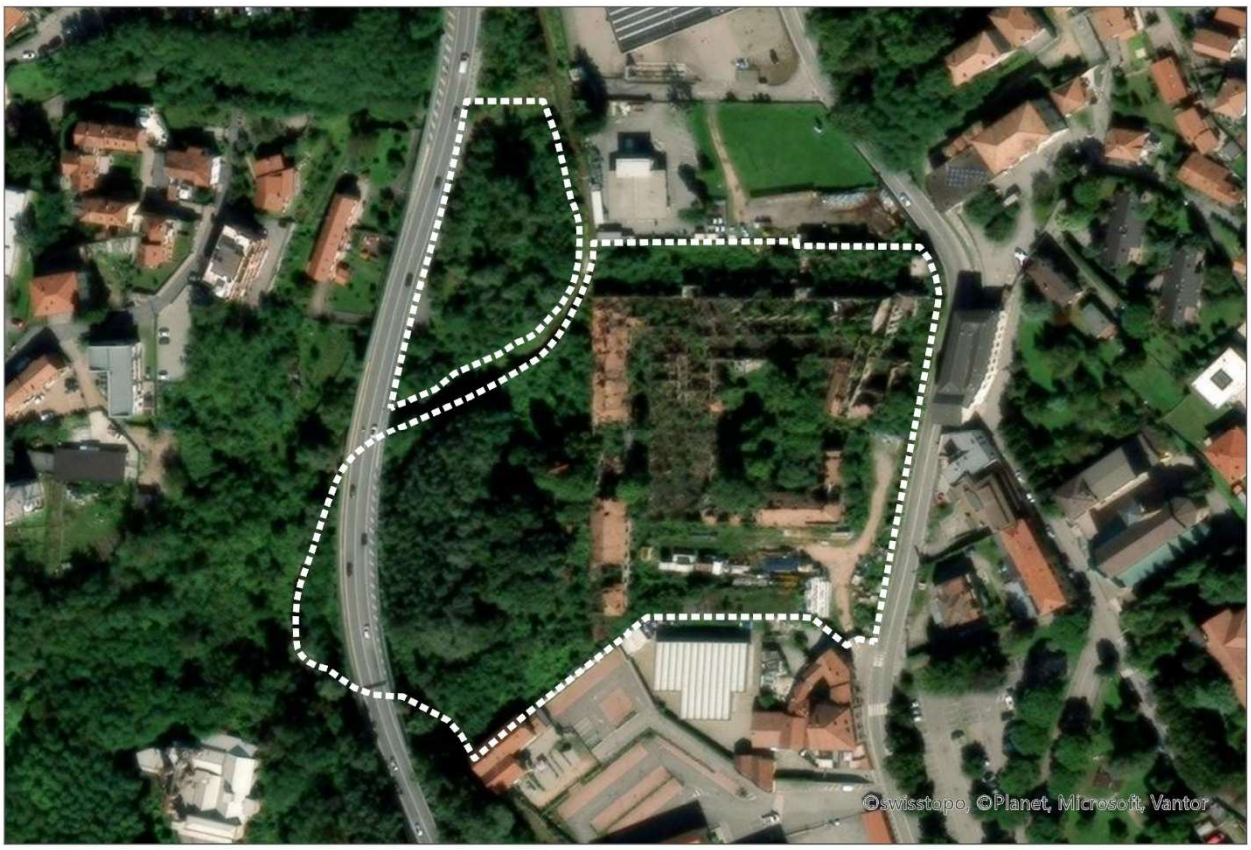


Connessioni ciclabili e pedonali attrezzate con alberature, elementi di arredo e spazi di sosta, da garantire o potenziare per assicurare la continuità della rete di mobilità dolce e il raccordo tra spazi pubblici e aree verdi esistenti o di progetto.



Viabilità di progetto o da riqualificare nell'ambito degli interventi urbanistici, con punti di intersezione in cui garantire la priorità agli attraversamenti pedonali e ciclabili per favorire una mobilità sostenibile e sicura.

ATRU 2 – Ex Fraschini, via Merano





VINCOLI IDROGEOLOGICI - Classi di fattibilità geologica

CLASSE 2. Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3. Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4. Fattibilità con gravi limitazioni

Figura 19 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:2.500

L' ATRU 2 comprende l'area dell'ex sito produttivo conciaria Fraschini. Situato in posizione intermedia tra la sponda sinistra idrografica del fiume Olona e via Merano, l'ex complesso industriale è attualmente in stato di abbandono e degrado.
L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Si rileva il passaggio all'interno dell'area di tubazioni della rete fognaria che possono dar luogo a possibili interferenze con la futura edificazione.

1. Indici e parametri urbanistici

Superficie Territoriale (*ST*): **30.609 mq**
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo (*UT max*): **0,95 mq/mq**
L'*UT max* definisce la quota massima di Superficie Lorda *(SL)* realizzabile nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, includendo le eventuali le eventuali quote di *SL* esistente da mantenere.

UT minimo realizzabile obbligatorio: **0,5 mq/mq,** così composto:

- **A.** *UT di base*: **0,35 mq/mq**
- **B.** *UT* perequativo obbligatorio: **0,15 mq/mq**

UT incrementale premiale massimo: **0,45 mq/mq**, realizzabile attraverso l'applicazione, anche parziale, dei seguenti punti da definire in sede di PII o Piano Attuativo (PA):

- **C.** Quota perequativa aggiuntiva: fino a **0,15 mq/mq**
- **D.** Quota aggiuntiva premiale derivante dall'attivazione di procedura concorsuale per la definizione del PII o PA: **0,1 mq/mq**
- **E.** Quota aggiuntiva per la realizzazione di edilizia derivante da programmi a elevata inclusività sociale: fino a **0,2 mq/mq**
  E1 – Indice premiale derivante dall'applicazione di "E": fino a **0,1 mq/mq**
- **F.** Quota aggiuntiva premiale derivante dal raggiungimento di prestazioni ambientali/ecosistemiche, così come definito dal FEM di cui agli artt. 4 e 14: **0,1 mq/mq**

I punti C, D, E, F sono soggetti a concertazione con l'ente comunale preventiva alla presentazione del PII o del PA

Superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale minima (Svs): **50%** della *ST*
Quota monetizzabile fino a un massimo del **50%** della *Svs* e comunque garantendo la localizzazione nel comparto della dotazione minima di standard previsti per legge in base alle funzioni realizzate.

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **5 piani** e comunque non oltre **19 m**
Usi esclusi: Industria e artigianato, Commercio nelle articolazioni C3, C4, C5, C6 e C7, Servizi religiosi, Agricolo.
Vincoli: l'ambito ricade in area di vincolo sui corsi d'acqua e relative sponde (150 m) ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. c)
Abitanti insediabili massimi: 582 unità (100% SL residenziale rispetto a SL totale)
Abitanti insediabili stimati: 407 unità (70% SL residenziale rispetto a SL totale)
SL per funzioni non residenziali: 8.724 mq (30% della SL totale)

2. Prestazioni ecosistemiche

Prestazioni ecosistemiche relative alle superficie per servizi di interesse pubblico generale (Svs)
Indice di Permeabilità minimo: **70%** della Svs (l'AT ricade in ambito strategico della Rete Verde e Blu)
Indice di densità arborea (DA): **≥ 4 alberi/100mq** della Superficie Permeabile pari a minimo 429 alberi
Prestazioni ecosistemiche relative alle Superfici Fondiarie (SF)
Indice di Permeabilità IP (SF) ≥ **20% SF**
Indice di densità arborea (DA): **≥2 alberi/100 mq SP** (SF) pari a minimo 61 alberi
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **50%** SF

FEM minimo: 0.35

3. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo

Lo schema di assetto prevede il recupero degli spazi aperti lungo il fiume Olona attraverso la realizzazione di aree verdi attraversate da percorsi ciclopedonali che costituiscono elemento ordinatore a scala territoriale. Il progetto prevede la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti e il recupero ad uso pubblico degli spazi posti sulle due sponde del fiume. Il ridisegno dello spazio aperto deve essere necessariamente pensato in continuità con gli spazi aperti contigui e circostanti dell'Ambito di Rigenerazione e l'Ambito di Rete Verde e Blu Strategica della Valle Olona e dell'Ambito di Trasformazione ATRU1 "Ex Ghiringhelli – Dogana".
Il progetto dovrà verificare la possibilità di mantenere e riqualificare l'area boscata esistente, già compromessa dalla realizzazione della tangenziale, come fascia di filtro tra l'infrastruttura e i tessuti urbani circostanti e dovrà essere privilegiata l'esecuzione di opere di rinaturalizzazione della sponda del fiume attraverso tecniche di ingegneria naturalistica e soluzioni *NbS* (Nature-based Solutions);
Costituiscono obiettivi e indirizzi progettuali prioritari di interesse pubblico nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione:

- la previsione e realizzazione di interventi di messa in sicurezza del tratto del fiume Olona prospiciente l'area di trasformazione e del ponte sul fiume;
- la valorizzazione dell'area verde dell'ansa est e della parte a ovest del fiume come Parco Naturale di Valle Olona;
- la previsione e realizzazione di interventi volti a riqualificare il collegamento pedonale esistente con San Fermo (lavatoio);
- la previsione e realizzazione di una connessione con il Nucleo di antica formazione Valle Olona;
- la previsione e realizzazione di collegamenti ciclopedonali trasversali e longitudinali come indicato dallo schema di assetto;
- La salvaguardia della funzionalità della limitrofa rete viaria principale da possibili criticità di traffico locale.

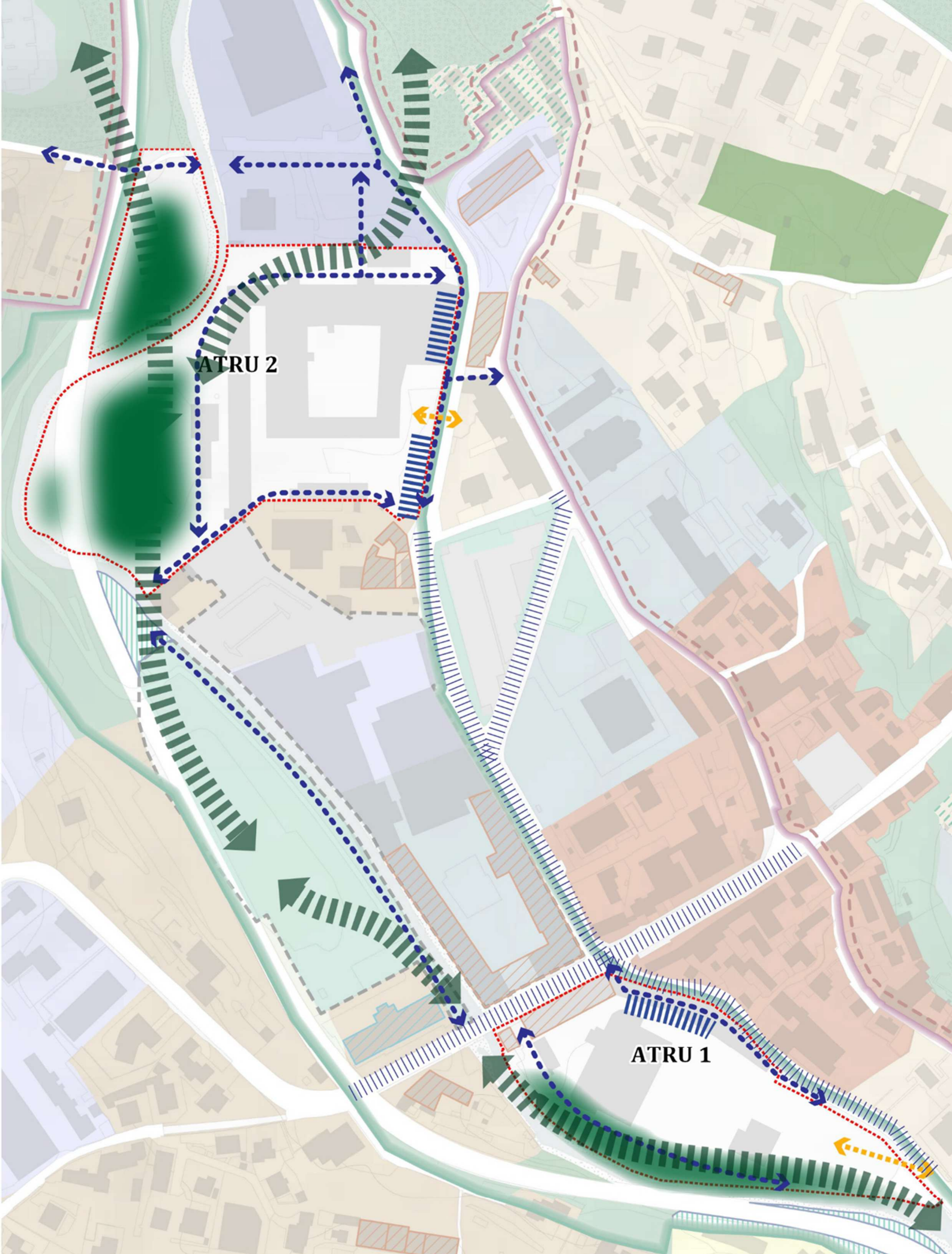


Figura 20 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.500

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE DI CARATTERE AMBIENTALE



Aree boscate urbane compatte da prevedere con caratteri di elevata naturalità e alta densità arborea e arbustiva, con funzioni ecologiche, paesaggistiche e di mitigazione climatica, a supporto del sistema ambientale urbano e periurbano.



Aree verdi e parchi urbani da prevedere con caratteri fruitivi con funzioni ecologiche di raffrescamento urbano e mitigazione climatica, a supporto del sistema delle aree verdi e dei parchi urbani e periurbani.



Connessioni verdi aventi funzione di continuità ecologica e paesaggistica e in grado di garantire un'elevata permeabilità del suolo e il rafforzamento della rete ecologica locale.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE PER GLI SPAZI PUBBLIC E LA MOBILITÀ ATTIVA SOSTENIBILE



Aree da destinare a nuovi spazi pubblici attrezzati e permeabili, al fine di migliorare la qualità dello spazio urbano e la fruibilità.



Aree esterne gli AT su cui attivare azioni ad alta priorità di intervento per il miglioramento della ciclo-pedonalità e la qualità dello spazio pubblico.



Connessioni ciclabili e pedonali attrezzate con alberature, elementi di arredo e spazi di sosta, da garantire o potenziare per assicurare la continuità della rete di mobilità dolce e il raccordo tra spazi pubblici e aree verdi esistenti o di progetto.



Viabilità di progetto o da riqualificare nell'ambito degli interventi urbanistici, con punti di intersezione in cui garantire la priorità agli attraversamenti pedonali e ciclabili per favorire una mobilità sostenibile e sicura.

ATCU – Ambiti di Trasformazione di Completamento Urbano

ATCU 1 – Viale Borri – via Gasparotto





VINCOLI IDROGEOLOGICI - Classi di fattibilità geologica

CLASSE 2. Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3. Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4. Fattibilità con gravi limitazioni

Figura 21 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:2.500

L'ATCU 1 comprende un'area prevalentemente non edificata, collocata tra viale Borri e via Gasparotto, in prossimità con l'ingresso di viale Borri dell'Ospedale di Circolo.
L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Si rileva il passaggio all'interno dell'area di tubazioni della rete fognaria che possono dar luogo a possibili interferenze con la futura edificazione.

1. Indici e parametri urbanistici

Superficie Territoriale (*ST*): **9.320 mq**
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo (*UT max*): **0,6 mq/mq**
L'*UT max* definisce la quota massima di Superficie Lorda *(SL)* realizzabile nell'ambito includendo le eventuali quote di *SL* esistente da mantenere.

UT minimo realizzabile obbligatorio: **0,3 mq/mq,** così composto:

- **A.** *UT di base*: **0,15 mq/mq**
- **B.** *UT* perequativo obbligatorio: **0,15 mq/mq**

UT incrementale premiale massimo: fino a **0,3 mq/mq**, realizzabile attraverso l'applicazione, anche parziale, dei seguenti punti da definire in sede di PII o PA:

- **C.** Quota perequativa aggiuntiva: fino a **0,15 mq/mq**
- **D.** Indice premiale derivante da programmi a elevata inclusività: fino a **0,2 mq/mq**
  D1 – Indice premiale derivante dall'applicazione di "E": fino a **0,1 mq/mq**
- **E.** Quota aggiuntiva premiale derivante dal raggiungimento di prestazioni ambientali/ecosistemiche, così come definito dal FEM di cui agli artt. 4 e 14: **0,1 mq/mq**

I punti C, D, E sono soggetti a concertazione con l'ente comunale preventiva alla presentazione del PII o del PA

Superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale minima (Svs): **50%** della *ST*
Quota monetizzabile fino a un massimo del **50%** della *Svs* e comunque garantendo la localizzazione nel comparto della dotazione minima di standard previsti per legge in base alle funzioni realizzate.

Regole morfologiche e funzionali

Altezza massima: **6 piani** e comunque non oltre **22 m**
Usi esclusi: Industria e artigianato, Commercio nelle articolazioni C3, C4 oltre 500 mq di superficie di vendita, C5, C6 e C7, Servizi religiosi, Agricolo.
Vincoli: -
Abitanti insediabili massimi: 112 unità (100% SL residenziale rispetto a SL totale)
Abitanti insediabili stimati: 78 unità (70% SL residenziale rispetto a SL totale)
SL per funzioni non residenziali: 1.677 mq (30% della SL totale)

2. Prestazioni ecosistemiche

Prestazioni ecosistemiche relative alle superficie per servizi di interesse pubblico generale (Svs)
Indice di Permeabilità minimo: **50%** della *Svs*
Indice di densità arborea (DA): **≥ 4 alberi/100mq** della Superficie Permeabile pari a minimo 93 alberi

Prestazioni ecosistemi relative alle Superfici Fondiarie (SF)
Indice di Permeabilità IP (SF) ≥ **40% SF**
Indice di densità arborea (DA): **≥2 alberi/100 mq SP** (SF) pari a minimo 37 alberi
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **40%** SF

FEM minimo: 0.35

3. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo

La localizzazione strategica dell'area interclusa tra due importanti assi viabilistici e in prossimità dell'ingresso di Viale Borri dell'Ospedale di Circolo definisce degli obbiettivi di sviluppo orientati al miglioramento della dotazione di spazio verde pubblico, dell'accessibilità del trasporto pubblico ai servizi e della dotazione contestuale alla messa in sicurezza di spazi pedonali e ciclabili.
Costituiscono obiettivi e indirizzi progettuali prioritari di interesse pubblico nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione:

- la previsione e realizzazione di un nuovo spazio pubblico con una superficie a parcheggio in struttura fuori terra non inferiore a 4.200 mq, con criteri qualitativi nella realizzazione dei parcheggi, ad esempio attraverso il mascheramento e l'equipaggiamento a verde;
- la riorganizzazione della fermata del trasporto pubblico in relazione all'ingresso dell'Ospedale di Circolo;
- la preventiva valutazione dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni insediate e la dotazione di spazi a parcheggio a servizio delle funzioni medesime;
- la previsione e realizzazione di connessioni con la mobilità ciclistica e pedonale esistente nel contesto territoriale circostante, privilegiando la realizzazione di percorsi pedonali protetti;
- la salvaguardia della funzionalità della limitrofa rete viaria principale da possibili criticità locali ed eventualmente la previsione e realizzazione di interventi sulla viabilità circostante per il miglioramento e la mitigazione dei flussi viabilistici.

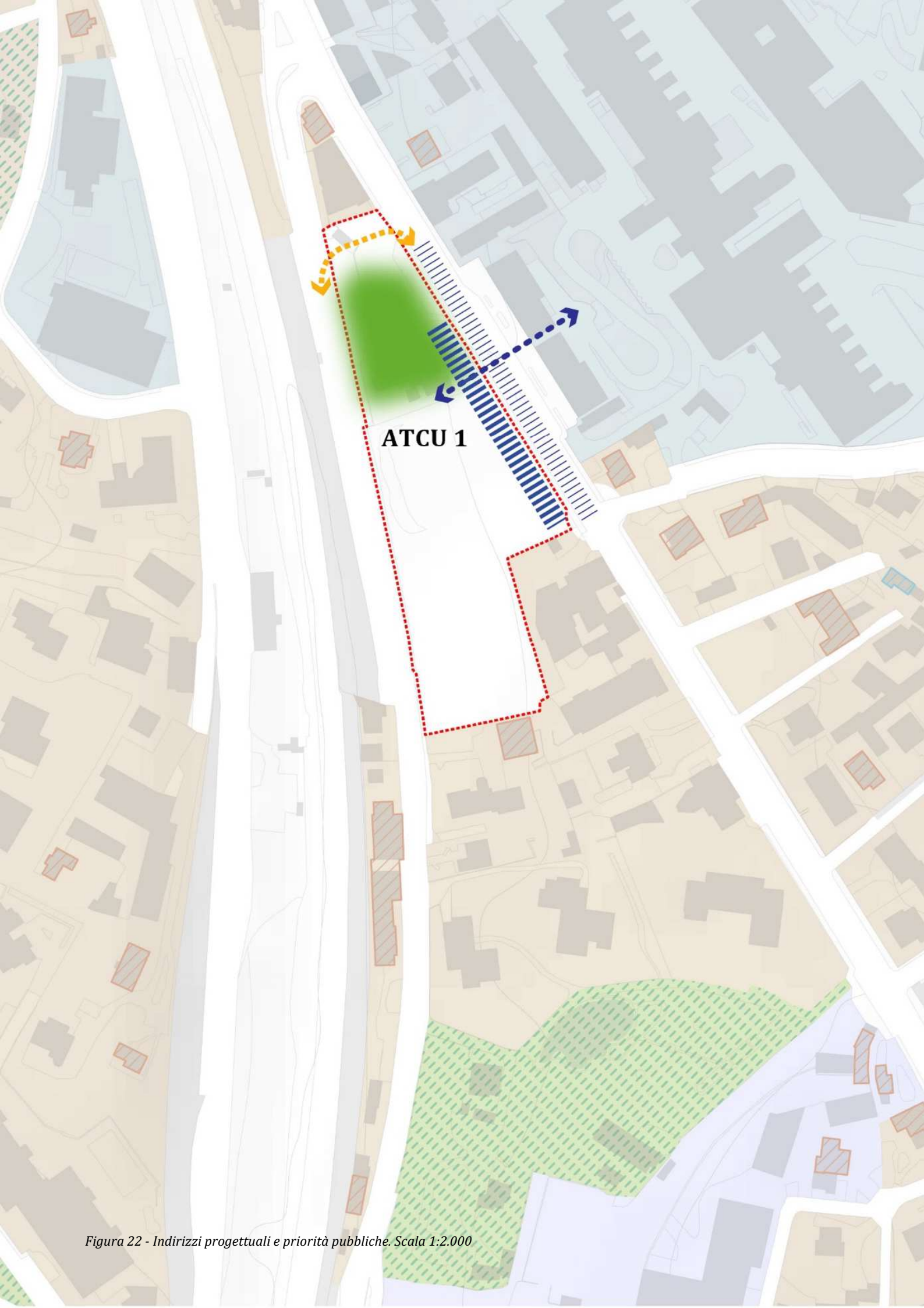


Figura 22 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE DI CARATTERE AMBIENTALE



Aree verdi e parchi urbani da prevedere con caratteri fruitivi con funzioni ecologiche di raffrescamento urbano e mitigazione climatica, a supporto del sistema delle aree verdi e dei parchi urbani e periurbani.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE PER GLI SPAZI PUBBLICI E LA MOBILITÀ ATTIVA SOSTENIBILE



Aree da destinare a nuovi spazi pubblici attrezzati e permeabili, al fine di migliorare la qualità dello spazio urbano e la fruibilità.

Aree esterne gli AT su cui attivare azioni ad alta priorità di intervento per il miglioramento della ciclo-pedonalità e la qualità dello spazio pubblico.



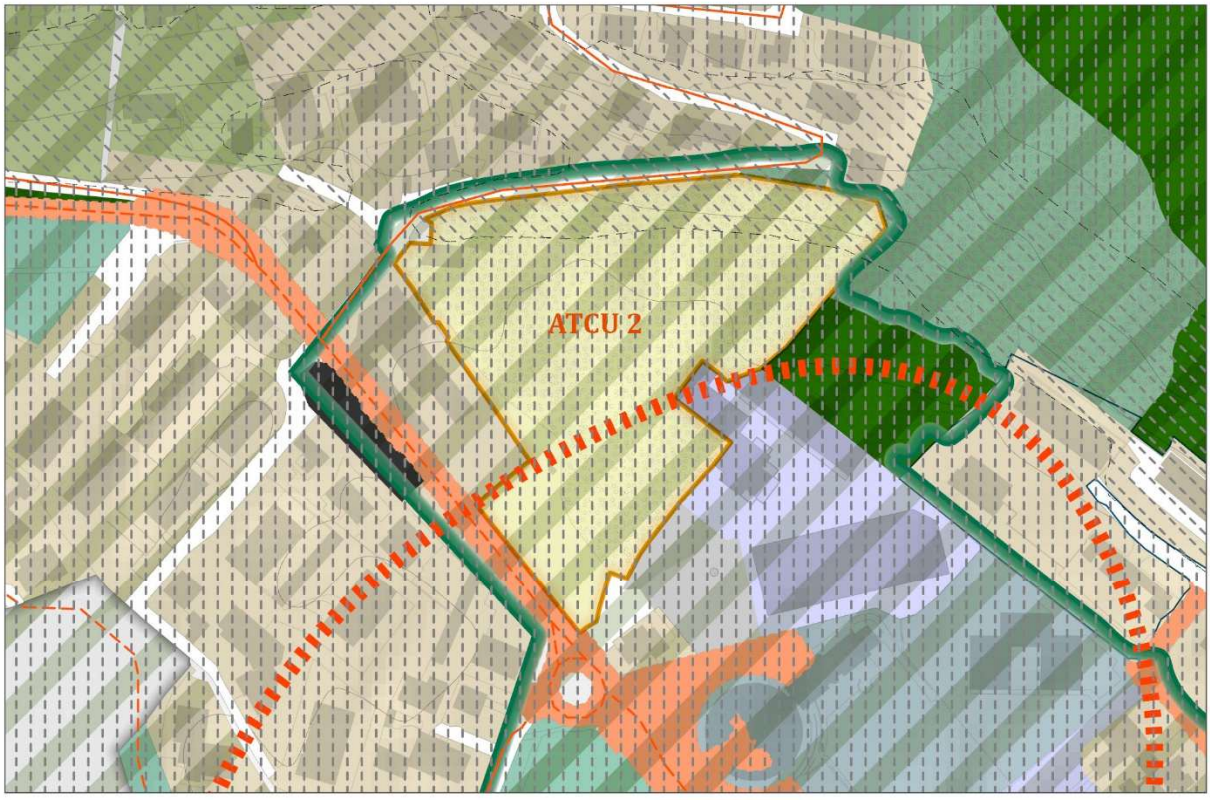
Connessioni ciclabili e pedonali attrezzate con alberature, elementi di arredo e spazi di sosta, da garantire o potenziare per assicurare la continuità della rete di mobilità dolce e il raccordo tra spazi pubblici e aree verdi esistenti o di progetto.



Viabilità di progetto o da riqualificare nell'ambito degli interventi urbanistici, con punti di intersezione in cui garantire la priorità agli attraversamenti pedonali e ciclabili per favorire una mobilità sostenibile e sicura.

ATCU 2 – Ex Enel, viale Aguggiari





VINCOLI IDROGEOLOGICI - Classi di fattibilità geologica

CLASSE 2. Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3. Fattibilità con consistenti limitazioni

Figura 23 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1.2.500

L'ambito ATCU 2 è situato fra viale Aguggiari e via Civelli, limitrofo agli edifici dell'ex rimessa della tramvia e delle officine del tram oggi recuperati e riutilizzati per funzioni terziarie e commerciali. L'ambito, che in passato era interessato dalla presenza di manufatti edilizi non più esistenti, è attualmente prevalentemente libero e caratterizzato in buona parte dalla presenza di aree verdi e boscate. L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura.

1. Indici e parametri urbanistici

Superficie Territoriale (*ST*): **15.395 mq**
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo (*UT max*): **0,6 mq/mq**
L'*UT max* definisce la quota massima di Superficie Lorda *(SL)* realizzabile nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, includendo le eventuali le eventuali quote di *SL* esistente da mantenere.

UT minimo realizzabile obbligatorio: **0,3 mq/mq,** così composto:

- **A.** *UT di base*: **0,15 mq/mq**
- **B.** *UT* perequativo obbligatorio: **0,15 mq/mq**

UT incrementale premiale massimo: fino a **0,3 mq/mq**, realizzabile attraverso l'applicazione, anche parziale, dei seguenti punti da definire in sede di PII o PA:

- **C.** Quota perequativa aggiuntiva: fino a **0,15 mq/mq**
- **D.** Indice premiale derivante da programmi ad elevata inclusività sociale: fino a **0,2 mq/mq**
  D1 – Indice premiale derivante dall'applicazione di "E": fino a **0,1 mq/mq**
- **E.** Quota aggiuntiva premiale derivante dal raggiungimento di prestazioni ambientali/ecosistemiche cosi come definito dal FEM di cui agli artt. 4 e 14: **0,1 mq/mq**

I punti C, D, E sono soggetti a concertazione con l'ente comunale preventiva alla presentazione del PII o del PA

Superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale minima (Svs): **50%** della *ST*
Quota monetizzabile fino a un massimo del **50%** della *Svs* e comunque garantendo la localizzazione nel comparto della dotazione minima di standard previsti per legge in base alle funzioni realizzate.

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **5 piani** e non oltre **19 m**
Usi esclusi: Industria e artigianato, Commercio nelle articolazioni C3, C4 oltre 500 mq di superficie di vendita, C5, C6 e C7, Servizi religiosi, Agricolo.
Vincoli: -
Abitanti insediabili massimi: 185 unità (100% SL residenziale rispetto a SL totale)
Abitanti insediabili stimati: 129 unità (70% SL residenziale rispetto a SL totale)
SL per funzioni non residenziali: 2.772 mq (30% della SL totale)

2. Prestazioni ecosistemiche

Prestazioni ecosistemiche relative alle superficie per servizi di interesse pubblico generale (Svs)
Indice di Permeabilità minimo: **70%** della *Svs* (l'AT ricade in ambito strategico della Rete Verde e Blu)
Indice di densità arborea (DA): **≥ 4 alberi/100mq** della Superficie Permeabile pari a minimo 216 alberi

Prestazioni ecosistemi relative alle Superfici Fondiarie (SF)

Indice di Permeabilità IP(SF) ≥ **20% SF**
Indice di densità arborea (DA): **≥ 2 alberi/100 mq SP**(SF) pari a minimo 31 alberi
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **40%** SF

FEM minimo: 0.35

3. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo:

La trasformazione dell'area dovrà tenere conto delle preesistenze arboree localizzate primariamente nella parte nord dell'ambito ai fini della conservazione e del potenziamento dei servizi ecosistemici dell'area. Dovranno essere garantite le connessioni pedonali all'interno dell'area e all'esterno, definendo un principio di permeabilità con il contesto. La superficie fondiaria dovrà anch'essa garantire alte dotazioni di verde e permeabilità.
Costituiscono obiettivi e indirizzi progettuali prioritari di interesse pubblico nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione:

- il mantenimento e potenziamento del verde boscato nella parte settentrionale dell'ambito al fine del mantenimento di elevati livelli di naturalità in quanto elemento della Rete Verde e Blu;
- la previsione e realizzazione di una connessione ciclo-pedonale che, attraversando l'ambito, colleghi il quartiere San Gallo con viale Aguggiari e via Civelli;
- la previsione e realizzazione all'interno dell'ambito di uno spazio pubblico pedonale in grado di favorire l'accessibilità pedonale ai servizi circostanti e la fruibilità dello spazio pubblico oggi primariamente utilizzato a parcheggio nelle aree circostanti;
- la salvaguardia della funzionalità della limitrofa rete viaria principale da possibili criticità locali e la previsione di un sistema di accessibilità all'ambito il meno impattante possibile per i flussi viabilistici della rete esistente;
- l'applicazione di criteri qualitativi nella realizzazione dei parcheggi, ad esempio attraverso il mascheramento e l'equipaggiamento a verde.

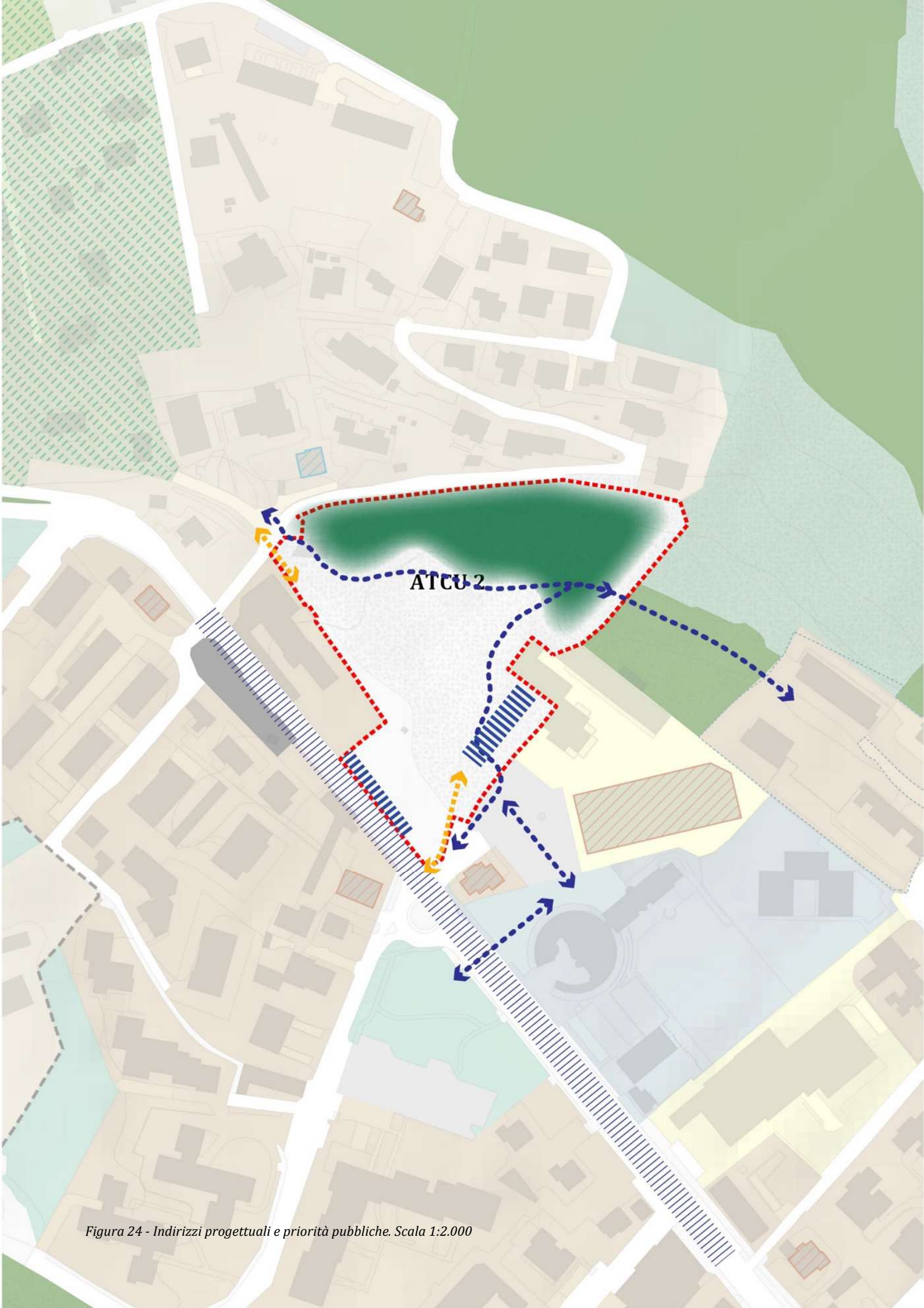


Figura 24 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE DI CARATTERE AMBIENTALE



Aree boscate urbane compatte da prevedere con caratteri di elevata naturalità e alta densità arborea e arbustiva, con funzioni ecologiche, paesaggistiche e di mitigazione climatica, a supporto del sistema ambientale urbano e periurbano.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE PER GLI SPAZI PUBBLIC E LA MOBILITÀ ATTIVA SOSTENIBILE



Aree da destinare a nuovi spazi pubblici attrezzati e permeabili, al fine di migliorare la qualità dello spazio urbano e la fruibilità.



Aree esterne gli AT su cui attivare azioni ad alta priorità di intervento per il miglioramento della ciclo-pedonalità e la qualità dello spazio pubblico.

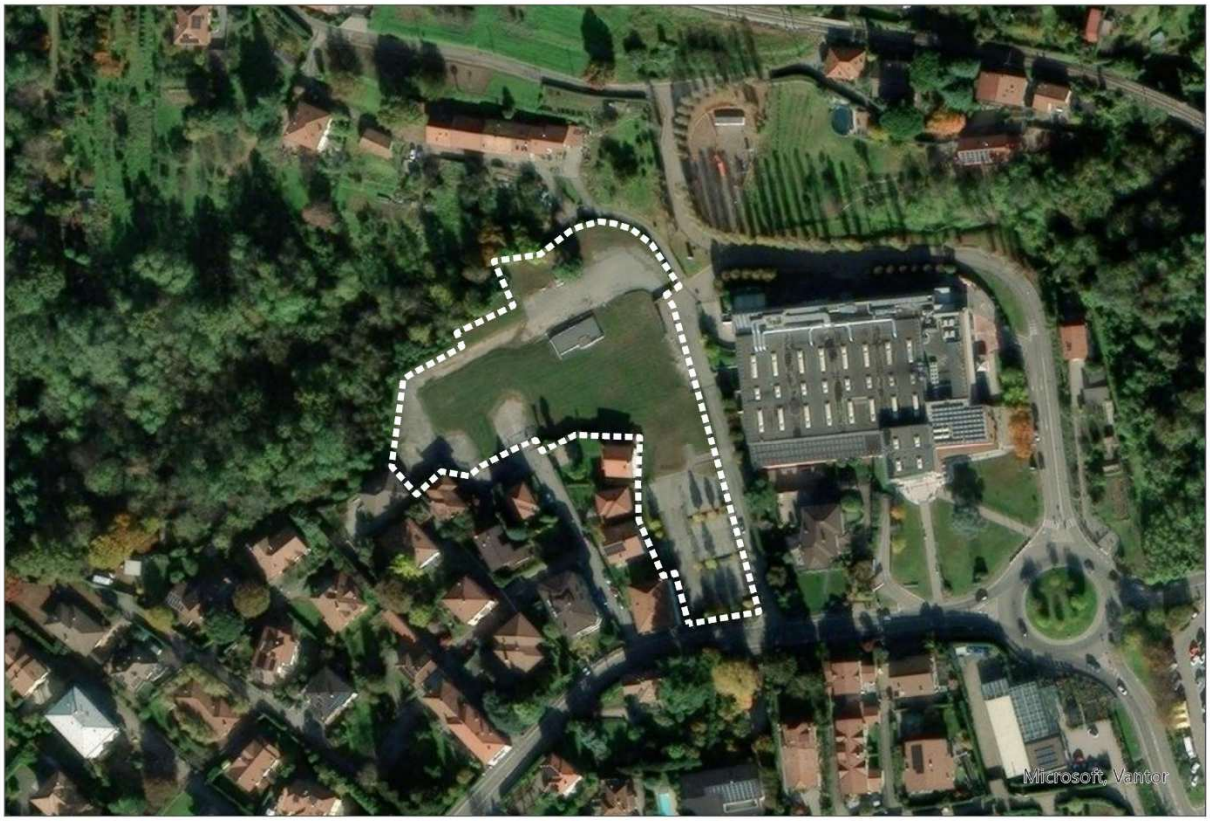


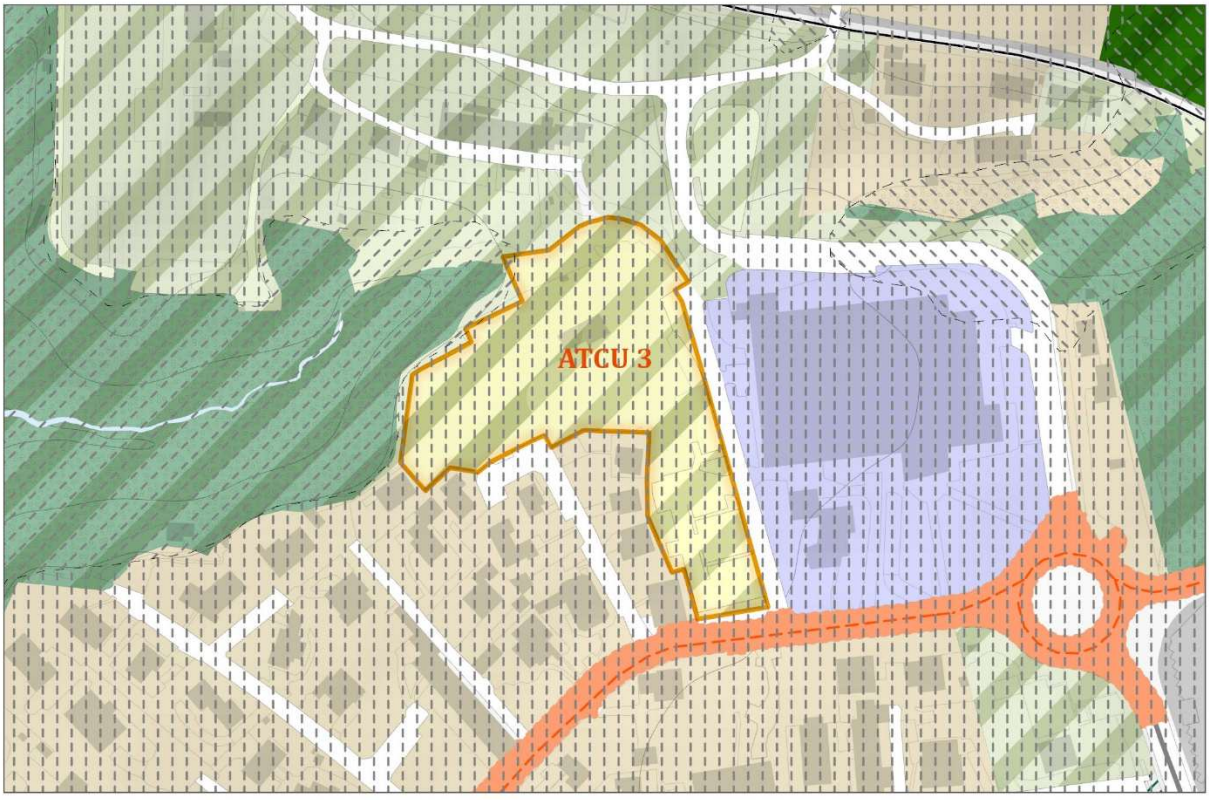
Connessioni ciclabili e pedonali attrezzate con alberature, elementi di arredo e spazi di sosta, da garantire o potenziare per assicurare la continuità della rete di mobilità dolce e il raccordo tra spazi pubblici e aree verdi esistenti o di progetto.



Viabilità di progetto o da riqualificare nell'ambito degli interventi urbanistici, con punti di intersezione in cui garantire la priorità agli attraversamenti pedonali e ciclabili per favorire una mobilità sostenibile e sicura.

ATCU 3 – via Daverio





VINCOLI IDROGEOLOGICI - Classi di fattibilità geologica

CLASSE 2. Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3. Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4. Fattibilità con gravi limitazioni

Figura 25 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | Scala 1:2.500

L'ambito ATCU 3 è localizzato tra via Daverio e via fior d'alpe, in località Casbeno e limitrofo al centro commerciale Coop. L'area ha ospitato fino ad epoca recente manufatti edilizi di carattere produttivo ora demoliti e, pertanto, si presenta come area prevalentemente libera.
L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria o l'adozione di soluzioni alternative.

1. Indici e parametri urbanistici

Superficie Territoriale (*ST*): **8.765 mq**
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo (*UT max*): **0,4 mq/mq**
L'*UT max* definisce la quota massima di Superficie Lorda *(SL)* realizzabile nell'ambito, includendo le eventuali quote di *SL* esistente da mantenere.

UT minimo realizzabile obbligatorio: **0,3 mq/mq,** così composto:

- **A.** *UT di base*: **0,15 mq/mq**
- **B.** *UT* perequativo obbligatorio: **0,15 mq/mq**

UT incrementale premiale massimo: **0,1 mq/mq**, realizzabile attraverso l'applicazione del seguente punto da definire in sede di PII o PA:

- **C.** Quota aggiuntiva premiale derivante dal raggiungimento di prestazioni ambientali/ecosistemiche, cosi come definito dal FEM di cui agli artt. 4 e 14: **0,1 mq/mq**

UT incrementale premiale soggetto a concertazione con l'ente comunale preventiva alla presentazione del PII o del PA.

Superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale minima (Svs): **50%** della *ST*
Quota monetizzabile fino ad un massimo del **50%** della *Svs* e comunque garantendo la localizzazione nel comparto della dotazione minima di standard previsti per legge in base alle funzioni realizzate.

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **4 piani** e comunque non oltre **14 m**
Usi esclusi: Industria e artigianato, Commercio nelle articolazioni C3, C4, C5, C6 e C7, Servizi religiosi, Agricolo.
Vincoli: Ricade in area di vincolo delle bellezze panoramiche e relativi punti panoramici ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 136 lett. d).
Abitanti insediabili massimi: 70 unità (100% SL residenziale rispetto a SL totale)
Abitanti insediabili stimati: 49 unità (70% SL residenziale rispetto a SL totale)
SL per funzioni non residenziali: 1.050 mq (30% della SL totale)

2. Prestazioni ecosistemiche

Prestazioni ecosistemiche relative alle superficie per servizi di interesse pubblico generale (Svs)
Indice di Permeabilità minimo: **50%** della Svs (l'AT ricade in Rete Verde e Blu)
Indice di densità arborea (DA): **≥4 alberi/100 mq** della Superficie Permeabile pari a minimo 88 alberi

Prestazioni ecosistemi relative alle Superfici Fondiarie (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) **≥ 20% SF**
Indice di densità arborea (DA): **≥2 alberi/100 mq SP**(SF) pari a minimo 18 alberi
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **40%** SF

FEM minimo: 0.3

3. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo

La trasformazione dell'ambito dovrà prevedere una zona a verde a elevata valenza naturalistica per realizzare e rafforzare la continuità ecologica con l'area boscata di pertinenza fluviale a nord-ovest dell'area, incrementando il progetto della Rete Verde e Blu strutturale. L'intervento privato sulla superficie fondiaria dovrà garantire alte dotazioni di verde e permeabilità. Costituiscono obiettivi e indirizzi progettuali prioritari di interesse pubblico nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione:

- il mantenimento e la valorizzazione del verde boscato nella parte nord-ovest dell'ambito al fine del conservare elevati livelli di naturalità quale elemento strutturale della Rete Verde e Blu;
- la cessione gratuita all'ente comunale del parcheggio interno all'ambito accessibile da via Daverio;
- la previsione e realizzazione all'interno dell'ambito di un percorso pedonale in grado di favorire l'accessibilità ai servizi circostanti;
- la previsione e realizzazione del completamento della rete viabilistica esistente al fine di rendere più efficiente il sistema di accesso alle residenze interne ed esterne all'ambito.

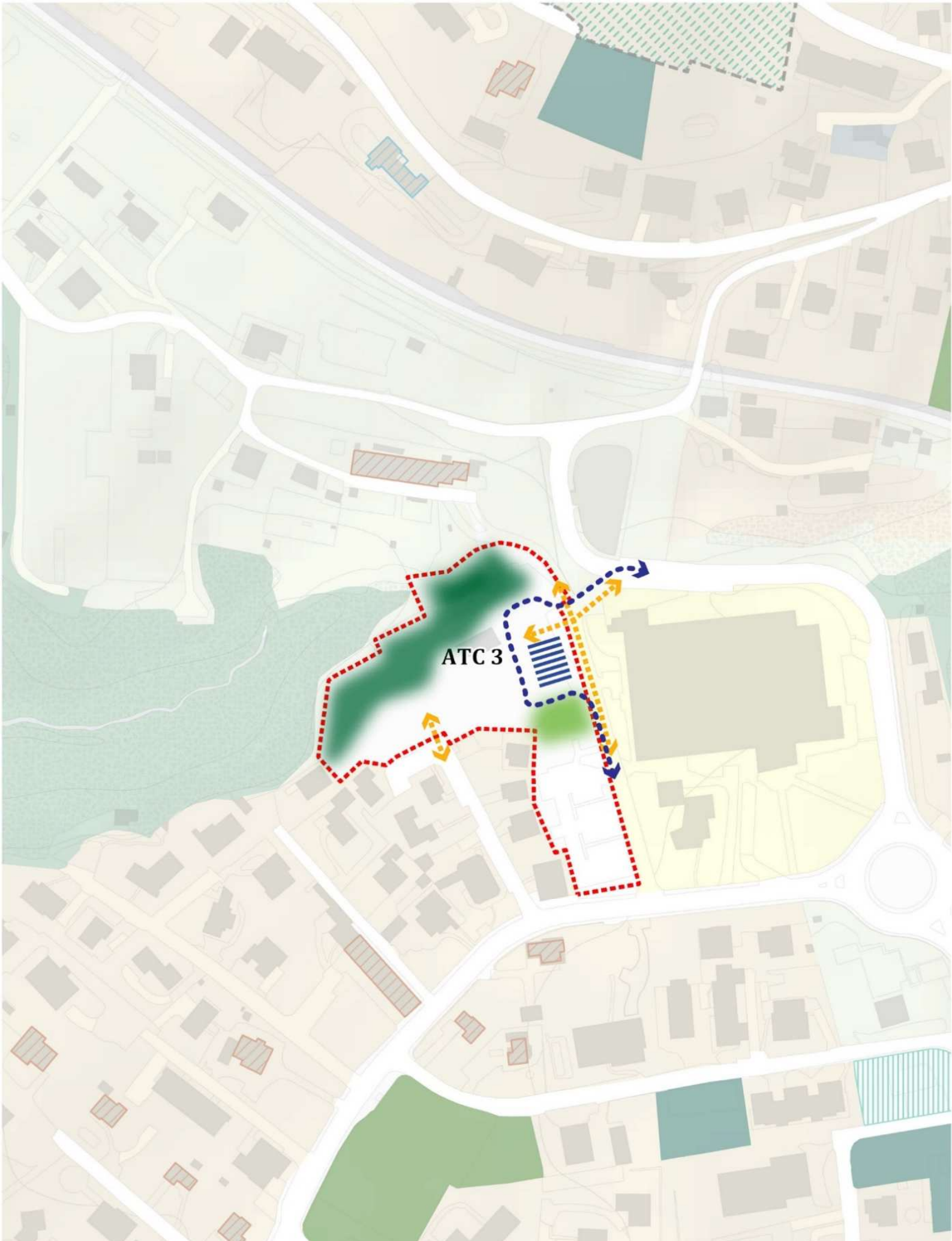


Figura 26 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE DI CARATTERE AMBIENTALE



Aree boscate urbane compatte da prevedere con caratteri di elevata naturalità e alta densità arborea e arbustiva, con funzioni ecologiche, paesaggistiche e di mitigazione climatica, a supporto del sistema ambientale urbano e periurbano.



Aree verdi e parchi urbani da prevedere con caratteri fruitivi con funzioni ecologiche di raffrescamento urbano e mitigazione climatica, a supporto del sistema delle aree verdi e dei parchi urbani e periurbani.



Connessioni verdi aventi funzione di continuità ecologica e paesaggistica e in grado di garantire un'elevata permeabilità del suolo e il rafforzamento della rete ecologica locale.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE PER GLI SPAZI PUBBLIC E LA MOBILITÀ ATTIVA SOSTENIBILE



Aree da destinare a nuovi spazi pubblici attrezzati e permeabili, al fine di migliorare la qualità dello spazio urbano e la fruibilità.



Connessioni ciclabili e pedonali attrezzate con alberature, elementi di arredo e spazi di sosta, da garantire o potenziare per assicurare la continuità della rete di mobilità dolce e il raccordo tra spazi pubblici e aree verdi esistenti o di progetto.



Viabilità di progetto o da riqualificare nell'ambito degli interventi urbanistici, con punti di intersezione in cui garantire la priorità agli attraversamenti pedonali e ciclabili per favorire una mobilità sostenibile e sicura.

ATCU 4 – Piazzale Staffora





Figura 27 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:2.500

L'ambito ATCU 4 interessa l'area di piazzale Staffora, una grande area libera compresa tra via Crispi e il corso del fiume Vellone, attualmente senza una connotata funzione urbana.
L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura.

1. Indici e parametri urbanistici

Superficie Territoriale (*ST*): **12.643 mq**
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo (*UT max*): **0,4 mq/mq**
L'*UT max* definisce la quota massima di Superficie Lorda *(SL)* realizzabile nell'ambito includendo le eventuali quote di *SL* esistente da mantenere.

UT minimo realizzabile obbligatorio: **0,3 mq/mq,** così composto:

- **A.** *UT di base*: **0,15 mq/mq**
- **B.** *UT* perequativo obbligatorio: **0,15 mq/mq**

UT incrementale premiale massimo: **0,1 mq/mq**, realizzabile attraverso le modalità descritte all'art. 14 da definire in sede di PII o Piano Attuativo (PA) con priorità per il seguente punto:

- **C.** Quota aggiuntiva premiale derivante dal raggiungimento di prestazioni ambientali/ecosistemiche, così come definito dal FEM di cui agli artt. 4 e 14: **0,1 mq/mq.**

UT incrementale premiale soggetto a concertazione con l'ente comunale preventiva alla presentazione del PII o del PA.

Superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale minima (Svs): **70%** della *ST*
Quota monetizzabile fino ad un massimo del **50%** della *Svs* e comunque garantendo la localizzazione nel comparto della dotazione minima di standard previsti per legge in base alle funzioni realizzate.

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **5 piani** e comunque non oltre **19 m**
Usi esclusi: Industria e artigianato, Commercio nelle articolazioni C3, C4, C5, C6 e C7, Servizi religiosi, Agricolo.
Vincoli: Ricade in area di vincolo sui corsi d'acqua e relative sponde (150 m) ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. c)
Abitanti insediabili massimi: 101 unità (100% SL residenziale rispetto a SL totale)
Abitanti insediabili stimati: 71 unità (70% SL residenziale rispetto a SL totale)
SL per funzioni non residenziali: 1.518 mq (30% della SL totale)

2. Prestazioni ecosistemiche

Prestazioni ecosistemiche relative alle superficie per servizi di interesse pubblico generale (Svs)
Indice di Permeabilità minimo: **70%** della *Svs* (l'AT ricade in Rete Verde e Blu)
Indice di densità arborea (DA): **≥4 alberi/100mq** della Superficie Permeabile, pari a minimo 248 alberi

Prestazioni ecosistemi relative alle Superfici Fondiarie (SF)
Indice di Permeabilità IP (SF) **≥ 20%SF**
Indice di densità arborea (DA): **≥2 alberi/100 mq SP**(SF) pari a minimo 15 alberi
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **40%** *SF*

FEM minimo: 0.35

3. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo

L'ambito ATCU 4 è di fondamentale importanza nel sistema della Rete Verde e Blu Strategica in quanto area sottoposta a rischio idraulico per quanto riguarda i fenomeni di accumulo e ruscellamento delle acque. Gli obiettivi della trasformazione dell'ambito sono primariamente di carattere ambientale e prevedono interventi di naturalizzazione delle sponde del fiume così come ulteriori interventi *Nature-based Solutions* (NbS) adattivi alle conseguenze di fenomeni legati al rischio idraulico. Pertanto, le aree limitrofe al corso del fiume dovranno essere destinate a tali interventi, mentre le *SL* generate dall'ambito saranno necessariamente localizzate nelle porzioni dell'ambito lungo via Crispi. Costituiscono obiettivi e indirizzi progettuali prioritari di interesse pubblico nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione:

- la previsione e realizzazione di opere di rinaturalizzazione delle sponde del fiume Vellone;
- la previsione e realizzazione di interventi *Nature-based Solutions* (NbS) adattivi alle conseguenze di fenomeni legati al rischio idraulico;
- la concentrazione della *SL* generata dall'ambito nelle aree lungo la via Crispi;
- la previsione e realizzazione di spazi pubblici verdi fruitivi;
- la previsione e realizzazione di soluzioni innovative che garantiscano la fruibilità e le connessioni ciclabili e pedonali mediando le differenze di quota che sussistono tra via Crispi e l'ambito di intervento;
- la verifica della sostenibilità dei volumi di traffico generati dall'intervento e di un sistema di accessibilità veicolare di minimo impatto rispetto ai flussi esistenti;
- la previsione e realizzazione di proposte innovative per la definizione di un sistema di parcheggi che prediliga soluzioni integrate negli edifici o mascherate/equipaggiate a verde.

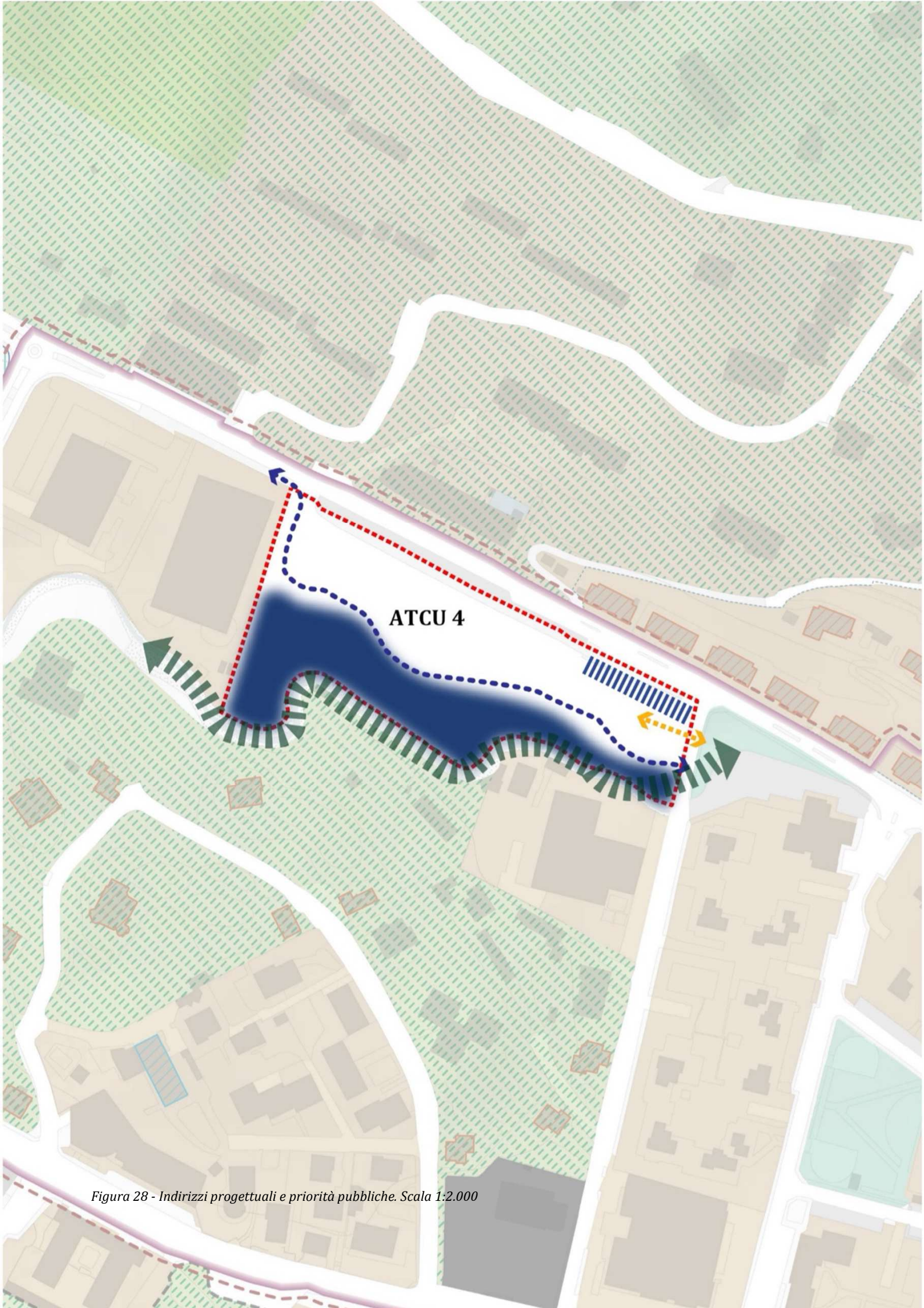


Figura 28 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE DI CARATTERE AMBIENTALE



Aree verdi e parchi urbani da prevedere per combinare funzioni ecologico-ricreative e di gestione idrica idonee a raccogliere e trattenere temporaneamente le acque meteoriche in caso di eventi meteorologici estremi e ospitare attività ricreative in condizioni di stabilità.



Connessioni verdi aventi funzione di continuità ecologica e paesaggistica e in grado di garantire un'elevata permeabilità del suolo e il rafforzamento della rete ecologica locale.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE PER GLI SPAZI PUBBLIC E LA MOBILITÀ ATTIVA SOSTENIBILE



Aree da destinare a nuovi spazi pubblici attrezzati e permeabili, al fine di migliorare la qualità dello spazio urbano e la fruibilità.

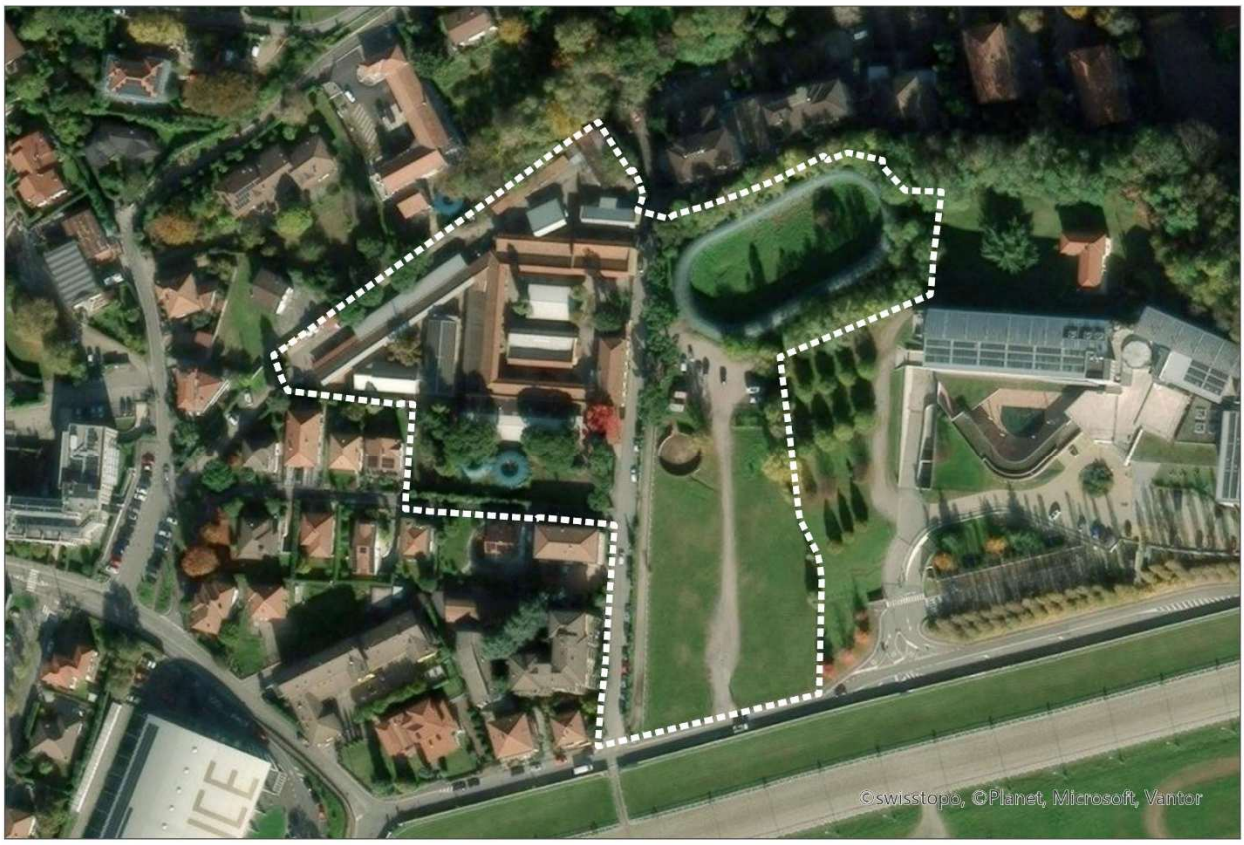


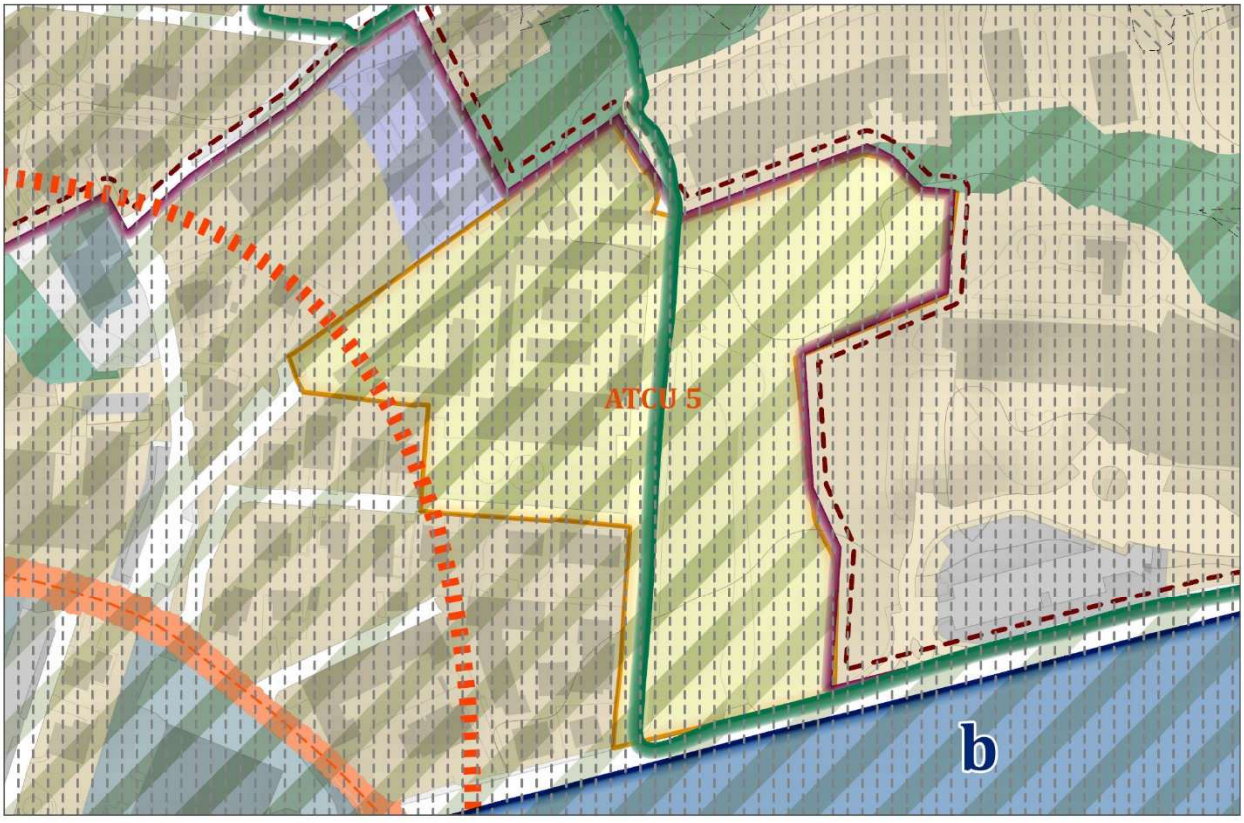
Connessioni ciclabili e pedonali attrezzate con alberature, elementi di arredo e spazi di sosta, da garantire o potenziare per assicurare la continuità della rete di mobilità dolce e il raccordo tra spazi pubblici e aree verdi esistenti o di progetto.



Viabilità di progetto o da riqualificare nell'ambito degli interventi urbanistici, con punti di intersezione in cui garantire la priorità agli attraversamenti pedonali e ciclabili per favorire una mobilità sostenibile e sicura.

ATCU 5 – Via Albani/scuderie





VINCOLI IDROGEOLOGICI - Classi di fattibilità geologica

CLASSE 2. Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3. Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4. Fattibilità con gravi limitazioni

Figura 29 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | Scala 1:2.500

L'Ambito ATCU 5 è collocato immediatamente a nord del sedime dell'ippodromo e attualmente ospita in parte le scuderie di via Galdino da Varese a servizio dell'impianto ippico e aree verdi di pertinenza.
L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Si rileva il passaggio all'interno dell'area di tubazioni della rete fognaria che possono dar luogo a possibili interferenze con la futura edificazione.

1. Indici e parametri urbanistici

Superficie Territoriale (*ST*): **25.806 mq**
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo (*UT max*): **0,4 mq/mq**
L'*UT max* definisce la quota massima di Superficie Lorda *(SL)* realizzabile nell'ambito includendo le eventuali quote di *SL* esistente da mantenere.

UT minimo realizzabile obbligatorio: **0,3 mq/mq,** così composto:

- **A.** *UT di base*: **0,15 mq/mq**
- **B.** *UT* perequativo obbligatorio: **0,15 mq/mq**

UT incrementale premiale massimo: fino a **0,1 mq/mq**, realizzabile attraverso l'applicazione del seguente punto da definire in sede di PII o PA:

- **C.** Quota aggiuntiva premiale derivante dal raggiungimento di prestazioni ambientali/ecosistemiche, così come definito dal FEM di cui agli artt. 4 e 14: **0,1 mq/mq.**

UT incrementale premiale soggetto a concertazione con l'ente comunale preventiva alla presentazione del PII o del PA

Superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale minima (Svs): **50%** della *ST*
Quota monetizzabile fino a un massimo del **50%** della *Svs* e comunque garantendo la localizzazione nel comparto della dotazione minima di standard previsti per legge in base alle funzioni realizzate.

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **3 piani** e comunque non oltre **11 m**
Usi esclusi: Industria e artigianato, Commercio nelle articolazioni C3, C4, C5, C6 e C7, Servizi religiosi, Agricolo.
Vincoli: -
Abitanti insediabili massimi: 206 unità (100% SL residenziale rispetto a SL totale)
Abitanti insediabili stimati: 145 unità (70% SL residenziale rispetto a SL totale)
SL per funzioni non residenziali: 3.096 mq (30% della SL totale)

2. Prestazioni ecosistemiche

Prestazioni ecosistemiche relative alle superficie per servizi di interesse pubblico generale (Svs)
Indice di Permeabilità minimo: **50%** della Svs (l'AT ricade in ambito strategico della Rete Verde e Blu)
Indice di densità arborea (DA): **≥ 4 alberi/100mq** della Superficie Permeabile, pari a minimo 258 alberi

Prestazioni ecosistemi relative alle Superfici Fondiarie (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF*)* ≥ **20% SF**
Indice di densità arborea (DA): **≥ 2 alberi/100 mq** SP(SF), pari a minimo 52 alberi
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **50%** SF

FEM minimo: 0.30

3. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo

Data l'attuale presenza di edifici (scuderie) che svolgono una funzione a supporto dell'Ippodromo, preliminarmente alla approvazione del piano attuativo dovrà essere verificata la coerenza delle previsioni progettuali con l'eventuale mantenimento delle funzioni in essere. Qualora si ritenesse necessaria la rilocalizzazione delle funzioni ippiche, dovranno essere chiarite le modalità e valutati i relativi impatti ambientali.
Il progetto prevede l'eventuale rigenerazione delle scuderie e degli edifici dismessi ai fini del completamento del tessuto abitativo esistente, la definizione di un verde urbano opportunamente strutturato all'interno dell'ambito, in connessione con le trame del verde limitrofo, la configurazione di una rete di percorsi ciclabili/pedonali e la risistemazione della viabilità afferente all'area d'intervento.
Ai fini della rigenerazione e riconversione funzionale degli edifici esistenti, il progetto dovrà valorizzare la qualità storica degli edifici e verificare eventuali vincoli culturali paesaggistici che possano essere nel frattempo stati apposti.
Costituiscono obiettivi e indirizzi progettuali prioritari di interesse pubblico nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione:

- la verifica dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni insediate, e l'eventuale previsione di opere di adeguamento della rete viaria, come la risistemazione del tratto di via Galdino da Varese afferente all'area di trasformazione con la dotazione di spazi a parcheggio a servizio delle funzioni insediate.
- l'applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici, dei servizi legati a questi e dei parcheggi, recupero delle acque di seconda pioggia, schermature verdi per il comfort ambientale;
- l'applicazione di criteri qualitativi nella realizzazione dei parcheggi, ad esempio attraverso il mascheramento e l'equipaggiamento a verde;
- il mantenimento e la valorizzazione delle aree boscate esistenti e la previsione e realizzazione di connessioni con il verde interno all'area di trasformazione;
- Il mantenimento della naturalità delle superfici a prato esistenti e, nel caso di parziale perdita di tali superfici, la previsione di adeguati interventi di mitigazione o compensazione ambientale da definire in sede di piano attuativo, comunque garantendo il FEM prescritto;
- la realizzazione di un'indagine preliminare sulle condizioni di possibile inquinamento dell'area, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste, e conseguente certificazione dell'avvenuta bonifica dei suoli secondo la destinazione d'uso degli stessi, prima dell'attuazione degli interventi di progetto; tale obiettivo è alla preesistenza di attività insalubri e quindi di possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee;
- la previsione e realizzazione di un collegamento con la via Edison con una pista ciclopedonale verso viale Valganna e la Valganna.

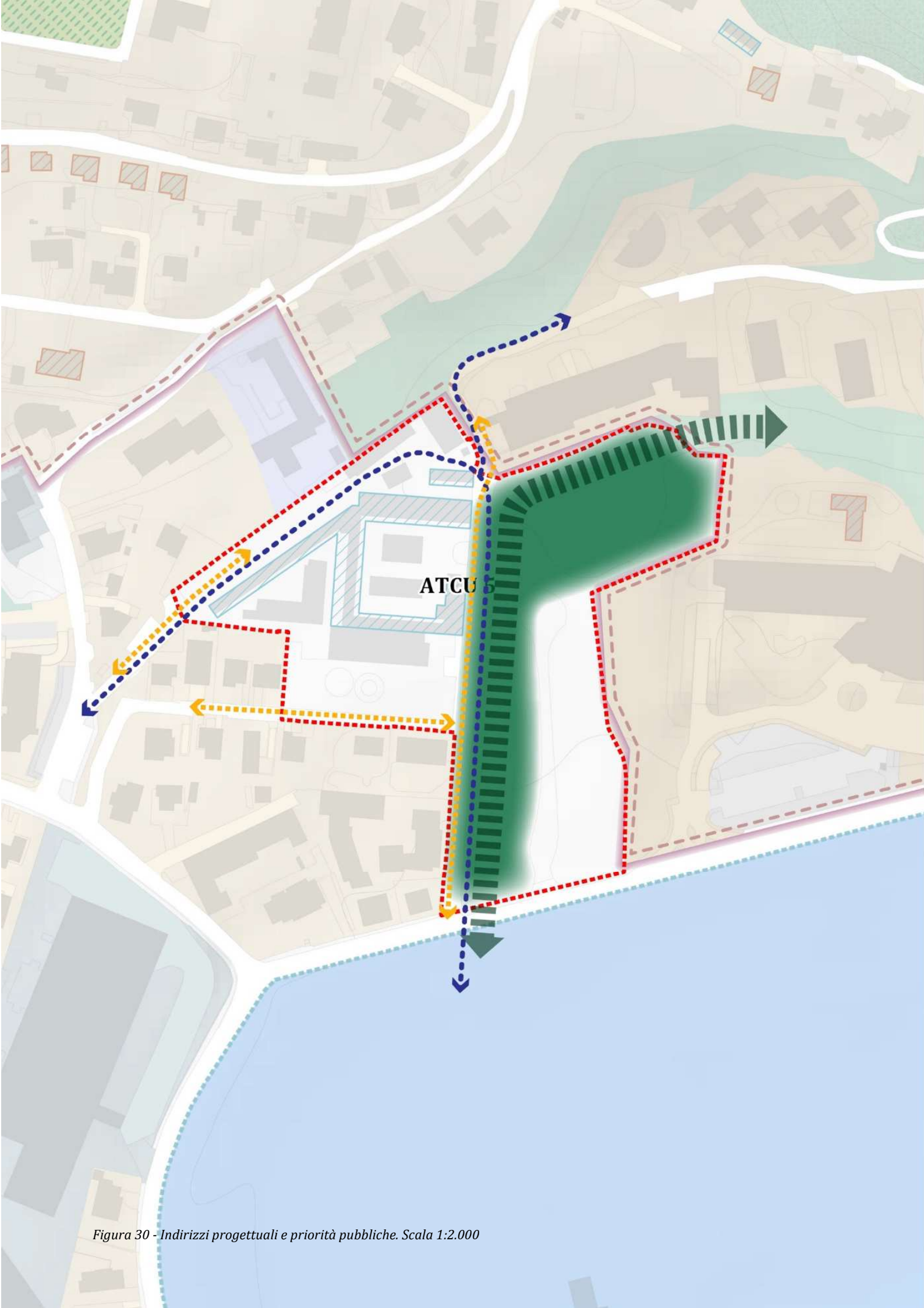


Figura 30 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE DI CARATTERE AMBIENTALE



Aree boscate urbane compatte da prevedere con caratteri di elevata naturalità e alta densità arborea e arbustiva, con funzioni ecologiche, paesaggistiche e di mitigazione climatica, a supporto del sistema ambientale urbano e periurbano.



Connessioni verdi aventi funzione di continuità ecologica e paesaggistica e in grado di garantire un'elevata permeabilità del suolo e il rafforzamento della rete ecologica locale.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE PER GLI SPAZI PUBBLIC E LA MOBILITÀ ATTIVA SOSTENIBILE



Aree da destinare a nuovi spazi pubblici attrezzati e permeabili, al fine di migliorare la qualità dello spazio urbano e la fruibilità.



Connessioni ciclabili e pedonali attrezzate con alberature, elementi di arredo e spazi di sosta, da garantire o potenziare per assicurare la continuità della rete di mobilità dolce e il raccordo tra spazi pubblici e aree verdi esistenti o di progetto.

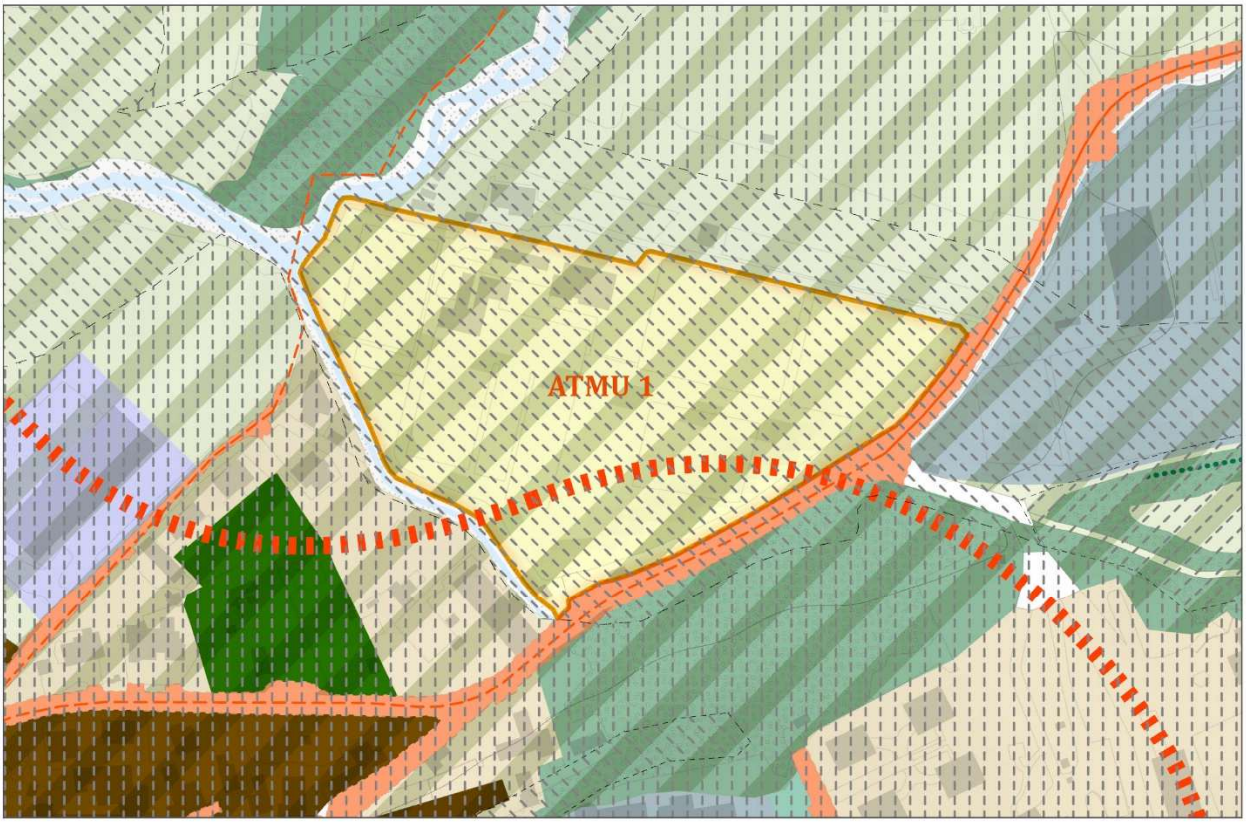


Viabilità di progetto o da riqualificare nell'ambito degli interventi urbanistici, con punti di intersezione in cui garantire la priorità agli attraversamenti pedonali e ciclabili per favorire una mobilità sostenibile e sicura.

ATMU – Ambiti di Trasformazione di ricomposizione dei Margini Urbani

ATMU 1 – Serre di Capolago





VINCOLI IDROGEOLOGICI - Classi di fattibilità geologica

CLASSE 2. Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3. Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4. Fattibilità con gravi limitazioni

Figura 31 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | Scala 1:2.500

L'Ambito ATMU1 interessa una grande area attualmente dismessa con la presenza di serre non più destinate all'uso agricolo, localizzata in prossimità del nucleo di antica formazione di Capolago.
L'ambito non risulta immediatamente servito dalla fognatura. Pertanto, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria o l'adozione di soluzioni alternative.

1. Indici e parametri urbanistici

Superficie Territoriale (*ST*): **19.527 mq**
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo (*UT max*): **0,1 mq/mq**
L'*UT max* definisce la quota massima di Superficie Lorda *(SL)* realizzabile nell'ambito, includendo le eventuali quote di *SL* esistente da mantenere.

UT minimo realizzabile obbligatorio: **0,05 mq/mq**

UT incrementale premiale massimo: **0,05 mq/mq**, realizzabile attraverso l'applicazione del seguente punto da definire in sede di PII o PA:

A. Quota aggiuntiva premiale derivante dal raggiungimento di prestazioni ambientali/ecosistemiche, così come definito dal FEM di cui agli artt. 4 e 14: **0,05 mq/mq**

UT incrementale premiale oggetto a concertazione con l'ente comunale preventiva alla presentazione del PII o del PA

Superficie per servizi di interesse pubblico generale minima (Svs): **60%** della *ST*
Quota monetizzabile fino ad un massimo del **50%** della *Svs* e comunque garantendo la localizzazione nel comparto della dotazione minima di standard previsti per legge in base alle funzioni realizzate.

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **2 piani** e comunque non oltre **7 m**
Usi esclusi: Industria e artigianato, Commercio nelle articolazioni C3, C4, C5, C6 e C7, Servizi religiosi, Agricolo.
Vincoli: l'ambito ricade in area di vincolo delle bellezze panoramiche e relativi punti panoramici ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 136 lett. d); - area di vincolo sui corsi d'acqua e relative sponde (150 m) ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. c);
Abitanti insediabili massimi: 39 unità (100% SL residenziale rispetto a SL totale)
Abitanti insediabili stimati: 27 unità (70% SL residenziale rispetto a SL totale)
SL per funzioni non residenziali: 586 mq (30% della SL totale)

2. Prestazioni ecosistemiche

Prestazioni ecosistemiche relative alle superficie per servizi di interesse pubblico generale (Svs)
Indice di Permeabilità minimo: **70%** della Svs (l'AT ricade in Rete Verde e Blu)
Indice di densità arborea (DA): **≥ 4 alberi/100mq** della Superficie Permeabile pari a minimo 328 alberi

Prestazioni ecosistemi relative alle Superfici Fondiarie (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF*)* ≥ **20% SF**
Indice di densità arborea (DA): **≥ 2 alberi/100 mq SP** (SF) pari a minimo 31 alberi
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **30%** SF

FEM minimo: 0.35

3. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo

L'obiettivo principale della trasformazione è quello di contribuire a ristabilire il valore agro-ambientale dell'ambito, recuperando e rafforzando la dimensione ambientale depauperata nello stato di fatto. Inoltre, data la rilevanza dimensionale e la collocazione dell'area ai limiti del nucleo di antica formazione di Capolago, così come la vicinanza a insediamenti sportivi esistenti, essa dovrà garantire una connettività che ampia la fruibilità dolce degli spazi fra sistema insediativo e sistema agricolo.
Costituiscono obiettivi e indirizzi progettuali prioritari di interesse pubblico nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione:

- la previsione e realizzazione di interventi di de-pavimentazione e mitigazione del rischio idraulico;
- la previsione di interventi volti a risolvere il nodo idraulico come prestazione ecosistemica;
- la salvaguardia e valorizzazione delle aree verdi e delle alberature esistenti all'interno dell'ambito;
- il potenziamento della naturalità del corso d'acqua limitrofo all'ambito al fine di garantirne il ruolo di connessione ecologica;
- la previsione e realizzazione di un nuovo insediamento a bassa densità e integrato nel contesto paesaggistico;
- la previsione e realizzazione di un collegamento protetto ciclo-pedonale all'interno dell'ambito che garantisca la connessione con il sistema dei percorsi del PLIS Cintura Verde Varese Sud;
- la previsione e realizzazione di una connessione ciclo-pedonale che colleghi l'Ambito con l'area boscata posta oltre via Tasso, il nucleo storico di Capolago e con le funzioni sportive presenti.

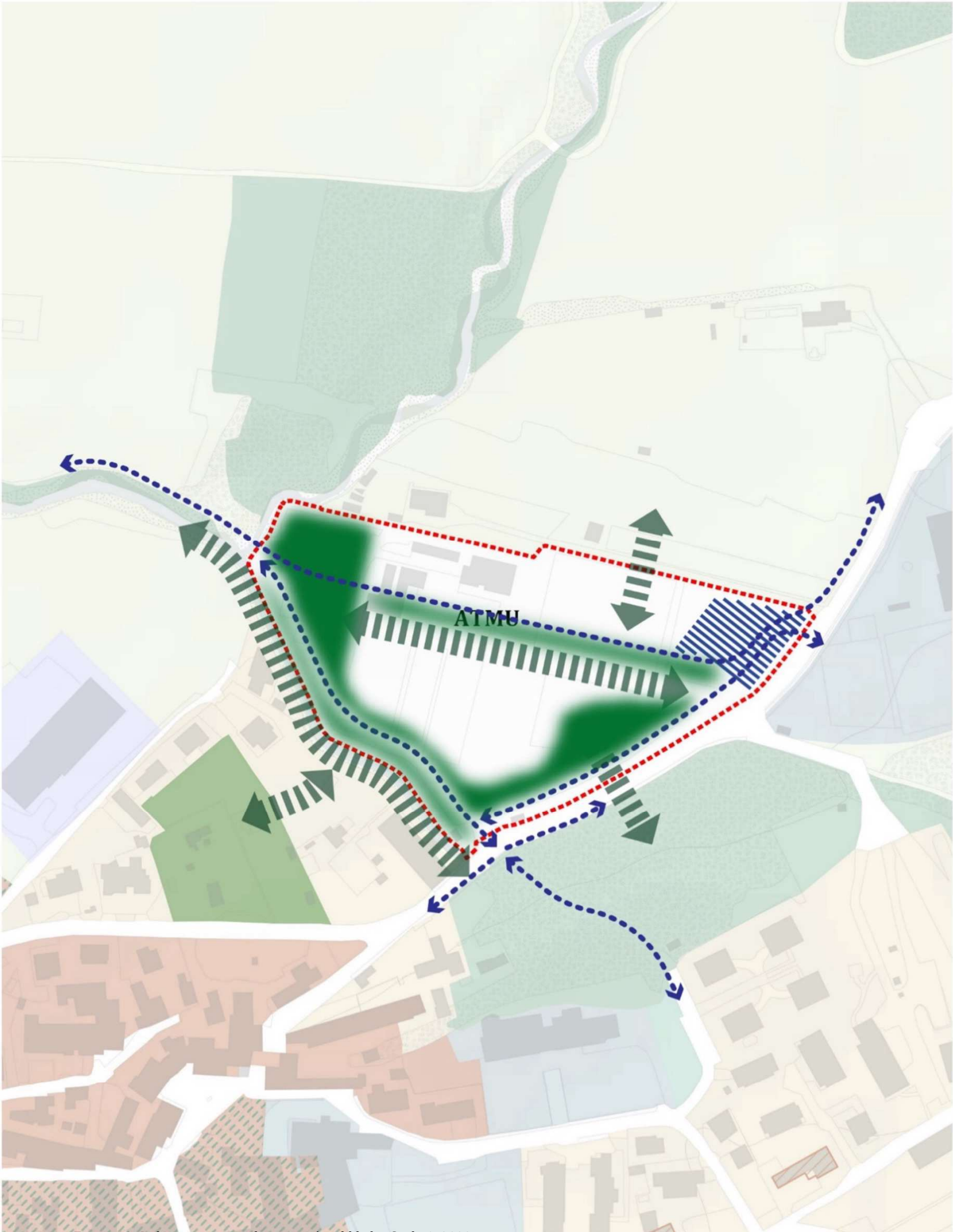


Figura 32 -Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1: 2000

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE DI CARATTERE AMBIENTALE

Aree di mitigazione ambientale destinate a interventi di rinaturalizzazione e mitigazione ambientale mediante l'inserimento di alberature, arbusti e vegetazione autoctona, finalizzate alla protezione degli spazi aperti e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico di percorsi pedonali e ciclabili.



Aree boscate urbane compatte da prevedere con caratteri di elevata naturalità e alta densità arborea e arbustiva, con funzioni ecologiche, paesaggistiche e di mitigazione climatica, a supporto del sistema ambientale urbano e periurbano.



Connessioni verdi aventi funzione di continuità ecologica e paesaggistica e in grado di garantire un'elevata permeabilità del suolo e il rafforzamento della rete ecologica locale.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE PER GLI SPAZI PUBBLICI E LA MOBILITÀ ATTIVA SOSTENIBILE



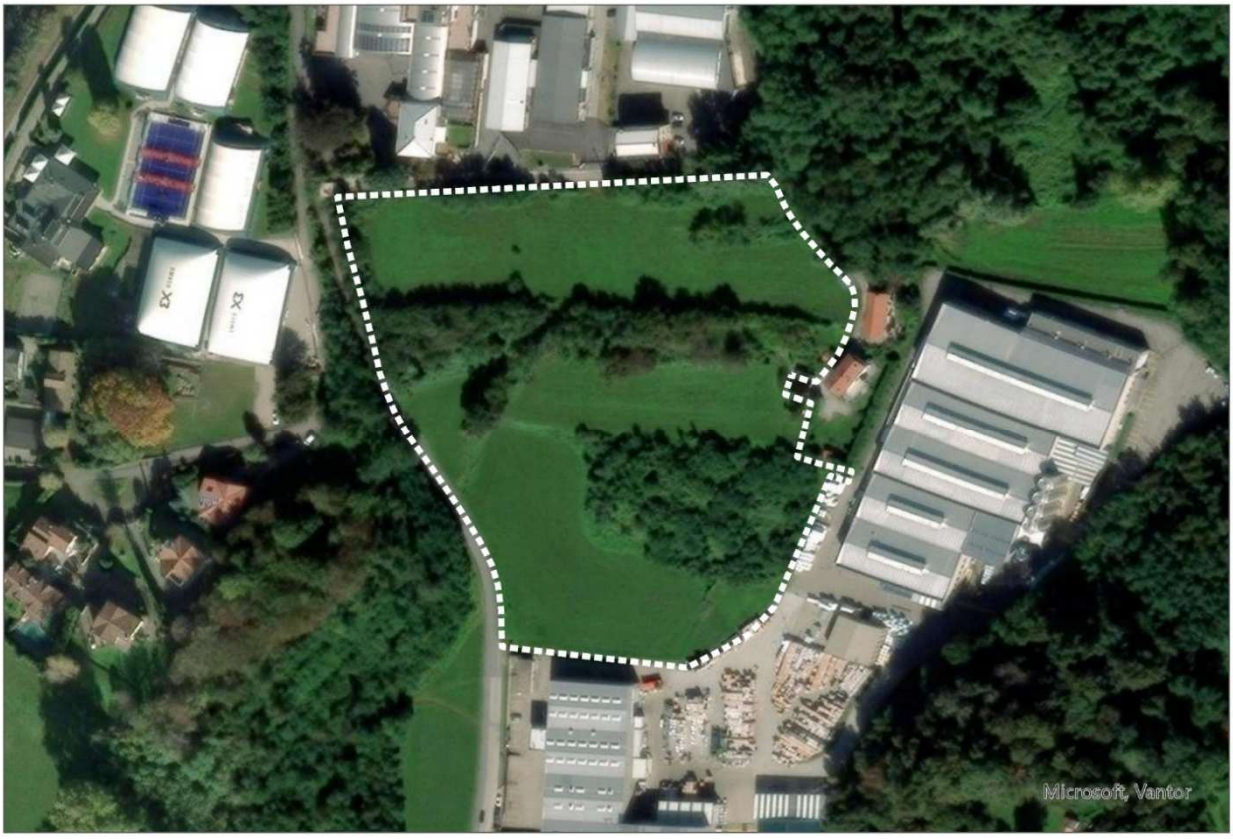
Aree da destinare a nuovi spazi pubblici attrezzati e permeabili, al fine di migliorare la qualità dello spazio urbano e la fruibilità.

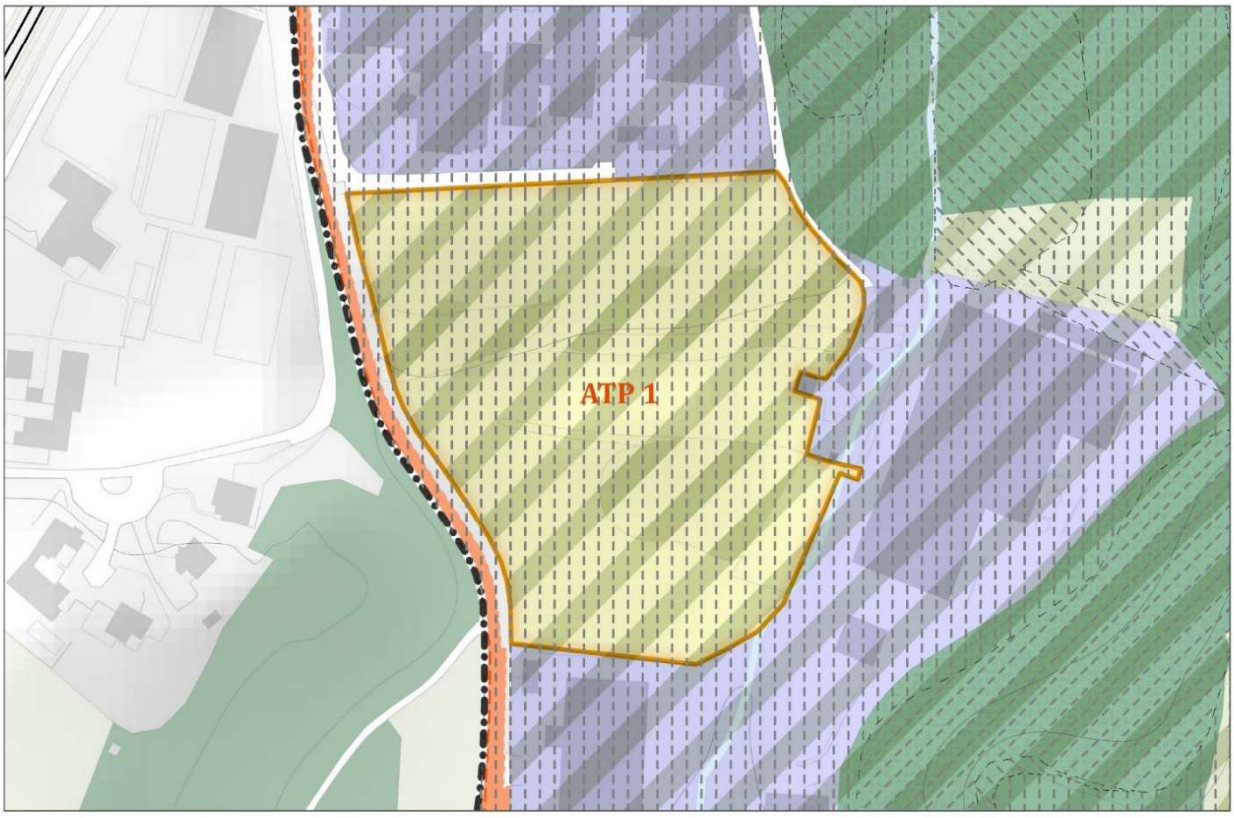


Connessioni ciclabili e pedonali attrezzate con alberature, elementi di arredo e spazi di sosta, da garantire o potenziare per assicurare la continuità della rete di mobilità dolce e il raccordo tra spazi pubblici e aree verdi esistenti o di progetto.

ATP – Ambiti di Trasformazione per attività Produttive

ATP 1 – Via per Schianno





VINCOLI IDROGEOLOGICI - Classi di fattibilità geologica

CLASSE 2. Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3. Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4. Fattibilità con gravi limitazioni

Figura 33 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:2.500

L'Ambito ATP 1 è localizzato nella zona industriale Varese Sud al confine con il Comune di Gazzada Schianno. L'area è libera e presenta al suo interno superfici arboree/arbustive e prati incolti. L'ambito, parzialmente intercluso nel distretto produttivo Varese Sud, è strategico per garantire la continuità del sistema della Rete Verde e Blu in cui è inserito ed è caratterizzato da alti valori ecosistemici, sia per le sue caratteristiche intrinseche sia per le connessioni ecologiche che garantisce.
L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria o l'adozione di soluzioni alternative. Si rileva il passaggio all'interno dell'area di tubazioni della rete fognaria che possono dar luogo a possibili interferenze con la futura edificazione. Si segnala inoltre che l'ambito risulta parzialmente fuori agglomerato (Gornate Olona – AG01208001);

1. Indici e parametri urbanistici

Superficie Territoriale (*ST*): **23.914 mq**
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo (*UT max*): **0,5 mq/mq**
L'*UT max* definisce la quota massima di Superficie Lorda *(SL)* realizzabile, includendo le eventuali quote di *SL* esistente da mantenere.

Superficie per servizi di interesse pubblico generale minima (Svs): **40%** della *ST*
Quota monetizzabile fino ad un massimo del **50%** della *Svs* e comunque garantendo la localizzazione nel comparto della dotazione minima di standard previsti per legge in base alle funzioni realizzate.

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **15** m
Usi esclusi: Residenza, Commercio nelle articolazioni C3, C4, C5, C6 e C7, Servizi religiosi, Agricolo.
Vincoli: -

2. Prestazioni ecosistemiche

Prestazioni ecosistemiche relative alle superficie per servizi di interesse pubblico generale (Svs)
Indice di Permeabilità minimo: **80%** della *Svs* (l'AT ricade in Rete Verde e Blu)
Indice di densità arborea (DA): **≥4 alberi/100mq** della Superficie Permeabile (*SP Svs*), pari a minimo 306 alberi

Prestazioni ecosistemi relative alle Superfici Fondiarie (SF)
Indice di Permeabilità IP(SF) ≥ **20% SF**
Indice di densità arborea (DA): **≥2 alberi/100 mq SP**(SF) pari a minimo 57 alberi
Rapporto di copertura (*RC)* ≤ **50%** SF

FEM minimo: 0.35

3. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo

La trasformazione dell'ambito dovrà primariamente garantire e rafforzare le connessioni ecologiche e le prestazioni ambientali presenti nello stato di fatto. Il nuovo insediamento produttivo dovrà essere pertanto integrato paesaggisticamente ai fini della minimizzazione degli impatti con la previsione di misure di mitigazione. Il sistema di accessibilità veicolare dovrà essere efficientemente integrato alla viabilità esistente.
Costituiscono obiettivi e indirizzi progettuali prioritari di interesse pubblico nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione:

- il mantenimento delle aree boscate esistenti e la previsione di connessioni con le aree boscate poste a nord-est e sud-ovest dell'ambito di trasformazione;
- la verifica dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni insediate, prevedendo se necessario, opere di adeguamento della rete viaria;
- l'applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici, dei servizi legati a questi e dei parcheggi, recupero delle acque di seconda pioggia, schermature verdi per il comfort ambientale;
- l'applicazione di criteri qualitativi nella realizzazione dei parcheggi, ad esempio attraverso il mascheramento e l'equipaggiamento a verde;
- la previsione e realizzazione di adeguate compensazioni attraverso interventi di rinaturalizzazione boschiva qualora le aree boscate presenti all'interno dell'ambito venissero danneggiate dall'intervento;
- la previsione e realizzazione di interventi di ridisegno e razionalizzazione della viabilità per risolvere le problematiche esistenti in via per Schianno e nella limitrofa omonima strada laterale di accesso al capannone esistente.

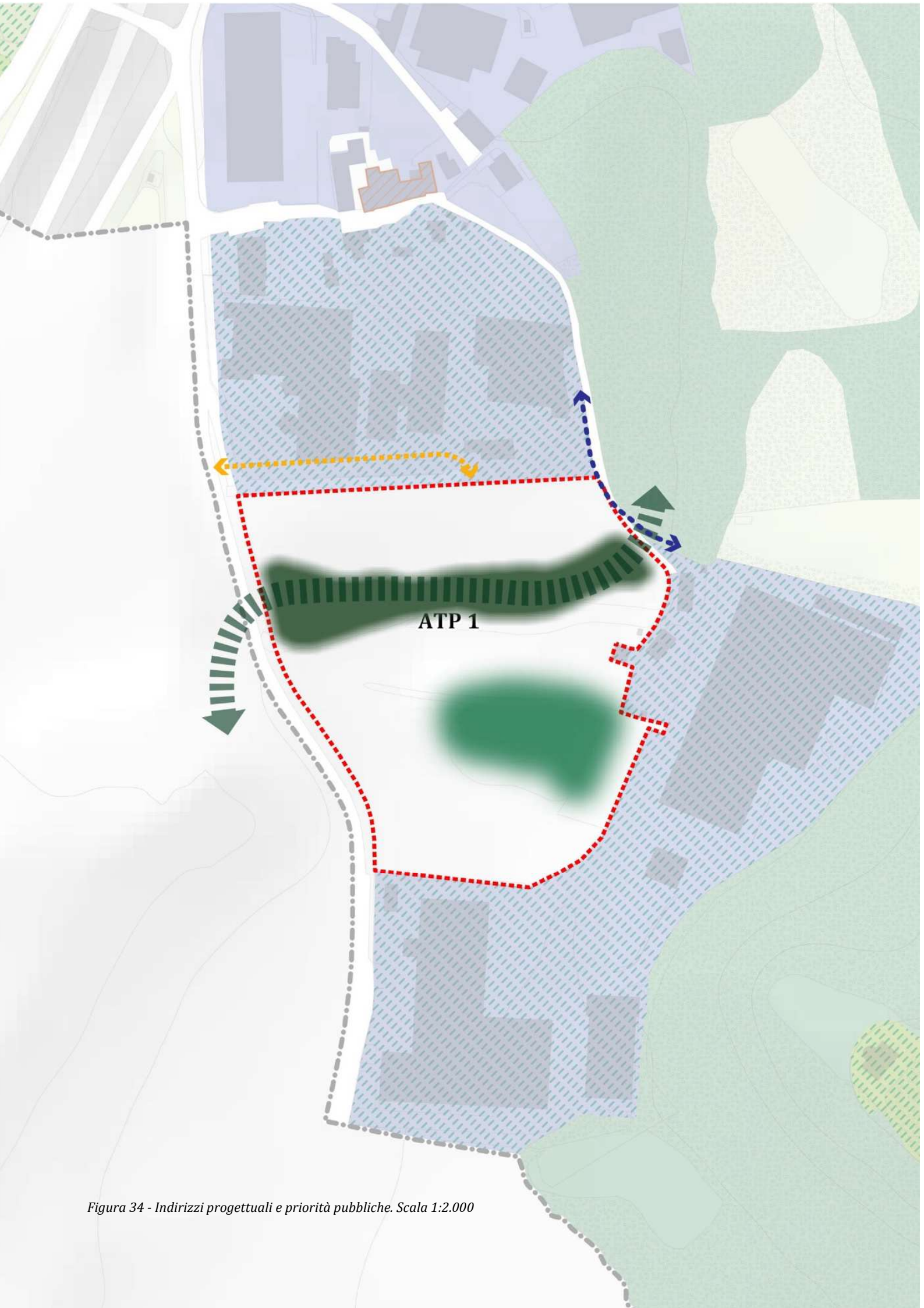


Figura 34 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE DI CARATTERE AMBIENTALE



Aree boscate urbane compatte da conservare con caratteri di elevata naturalità e alta densità arborea e arbustiva, con funzioni ecologiche, paesaggistiche e di mitigazione climatica, a supporto del sistema ambientale urbano e periurbano.



Aree boscate urbane compatte da conservare o compensare al di fuori dell'ambito con caratteri di elevata naturalità e alta densità arborea e arbustiva, con funzioni ecologiche, paesaggistiche e di mitigazione climatica, a supporto del sistema ambientale urbano e periurbano.



Connessioni verdi aventi funzione di continuità ecologica e paesaggistica e in grado di garantire un'elevata permeabilità del suolo e il rafforzamento della rete ecologica locale.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE PER GLI SPAZI PUBBLIC E LA MOBILITÀ ATTIVA SOSTENIBILE

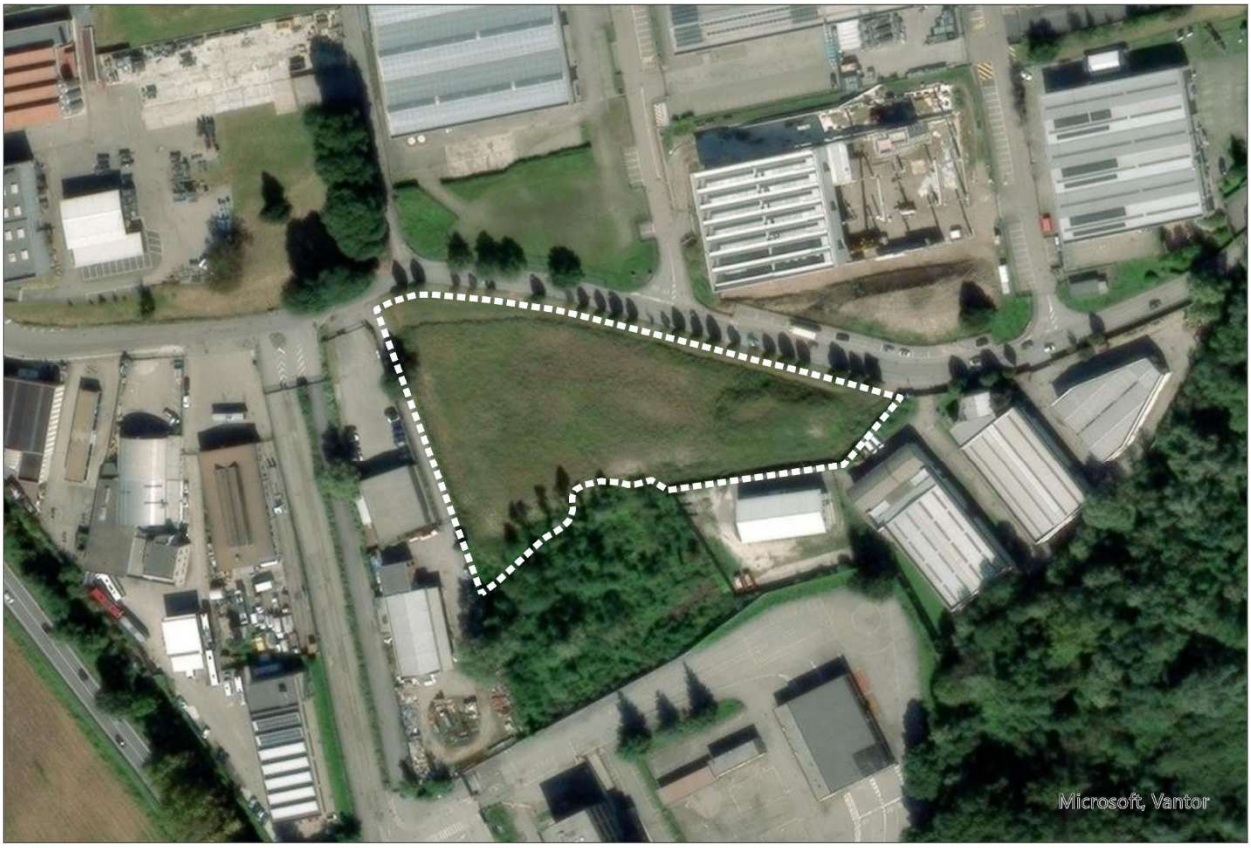


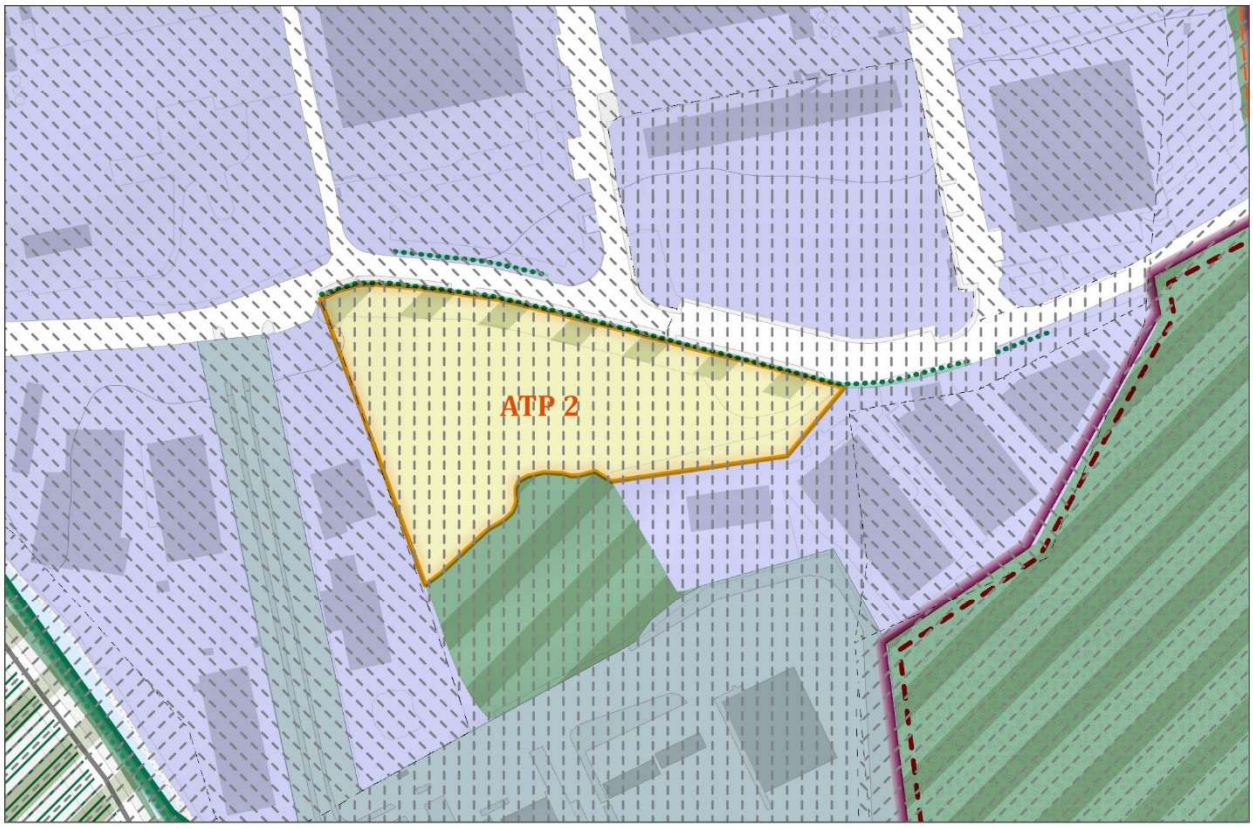
Connessioni ciclabili e pedonali attrezzate con alberature, elementi di arredo e spazi di sosta, da garantire o potenziare per assicurare la continuità della rete di mobilità dolce e il raccordo tra spazi pubblici e aree verdi esistenti o di progetto.



Viabilità di progetto o da riqualificare nell'ambito degli interventi urbanistici, con punti di intersezione in cui garantire la priorità agli attraversamenti pedonali e ciclabili per favorire una mobilità sostenibile e sicura.

ATP 2 – Via Ca' Bassa





VINCOLI IDROGEOLOGICI - Classi di fattibilità geologica

CLASSE 2. Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3. Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4. Fattibilità con gravi limitazioni

Figura 35 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:2.500

L'Ambito ATP 2 si configura come un grande lotto libero intercluso dell'area produttiva e di servizi denominata "Zona Industriale Varese Est" gravitante su via Ca' Bassa. L'area nello stato di fatto è ricoperta da vegetazione incolta ed è delimitata nella parte nord dalla via Ca' Bassa e da un percorso pedonale con filare alberato. Nella parte sud confina con un'area boscata e altre attività produttive.
L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura.

1. Indici e parametri urbanistici

Superficie Territoriale (*ST*): **9.747 mq**
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo (*UT max*): **0,5 mq/mq**
L'*UT max* definisce la quota massima di Superficie Lorda *(SL)* realizzabile nell'ambito includendo le eventuali quote di *SL* esistente da mantenere.

Superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale minima (Svs): **40%** della *ST*
Quota monetizzabile fino ad un massimo del **50%** della *Svs* e comunque garantendo la localizzazione nel comparto della dotazione minima di standard previsti per legge in base alle funzioni realizzate.

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **15** m
Usi esclusi: Residenza, Commercio nelle articolazioni C3, C4, C5, C6 e C7, Servizi religiosi, Agricolo.
Vincoli: -

2. Prestazioni ecosistemiche

Prestazioni ecosistemiche relative alle superficie per servizi di interesse pubblico generale (Svs)
Indice di Permeabilità minimo: **80%** della *Svs* (l'AT ricade in Rete Verde e Blu)
Indice di densità arborea (DA): **≥ 4 alberi/100mq** della Superficie Permeabile pari a minimo 109 alberi

Prestazioni ecosistemi relative alle Superfici Fondiarie (SF)
Indice di Permeabilità IP (SF) ≥ **20% SF**
Indice di densità arborea (DA): **≥ 2 alberi/100 mq SP** (SF) pari a minimo 23 alberi
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **50%** SF

FEM minimo: 0.35

3. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo

La trasformazione dell'ambito dovrà prioritariamente prevedere interventi di mitigazione del rischio idraulico a cui l'area è sottoposta. Il nuovo insediamento dovrà essere paesaggisticamente integrato ai fini della minimizzazione degli impatti. Il sistema di accessibilità veicolare dovrà essere efficientemente integrato alla viabilità esistente. Costituiscono obiettivi e indirizzi progettuali prioritari di interesse pubblico nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione:

- la previsione e realizzazione di aree verdi e piantumazioni che garantiscano le connessioni con il sistema di alberature su via Ca' Bassa al fine di evitare l'isolamento ecologico dell'area boscata a sud dell'ambito;
- la previsione e realizzazione all'interno dell'ambito di interventi *NbS* per la mitigazione del rischio idraulico;
- l'eventuale monetizzazione di parte della *Svs* dovrà essere utilizzata per interventi pubblici nell'Ambito di Rigenerazione in cui è inserita l'AT;

- la verifica dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni insediate, prevedendo se necessario, opere di adeguamento della rete viaria esistente;
- l'applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici, dei servizi legati a questi e dei parcheggi, recupero delle acque di seconda pioggia, schermature verdi per il comfort ambientale;
- l'applicazione di criteri qualitativi nella realizzazione dei parcheggi, ad esempio attraverso il mascheramento e l'equipaggiamento a verde.

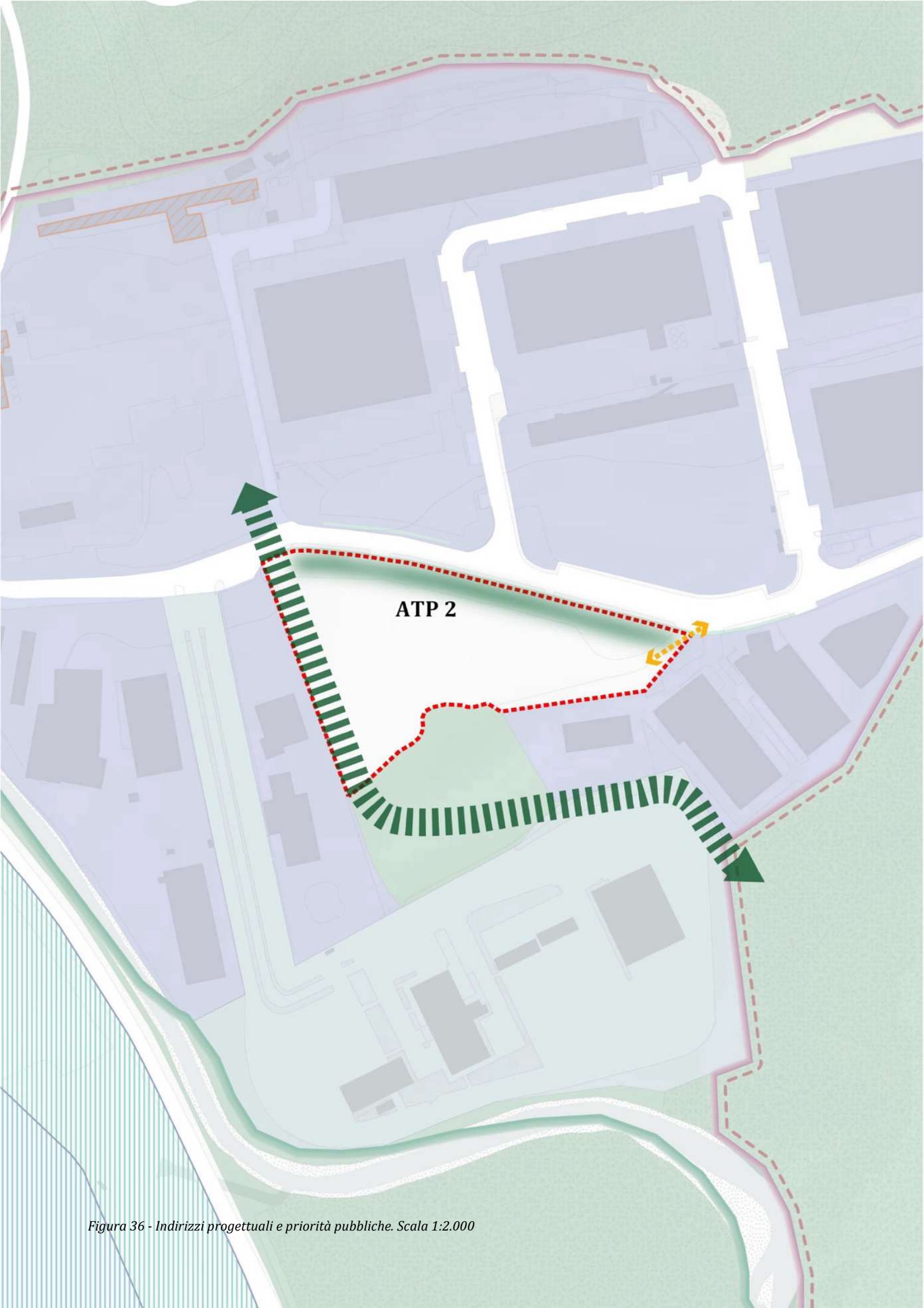


Figura 36 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE DI CARATTERE AMBIENTALE

Aree di mitigazione ambientale destinate a interventi di rinaturalizzazione e mitigazione ambientale mediante l'inserimento di alberature, arbusti e vegetazione autoctona, finalizzate alla protezione degli spazi aperti e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico di percorsi pedonali e ciclabili.



Connessioni verdi aventi funzione di continuità ecologica e paesaggistica e in grado di garantire un'elevata permeabilità del suolo e il rafforzamento della rete ecologica locale.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRIORITÀ PUBBLICHE PER GLI SPAZI PUBBLIC E LA MOBILITÀ ATTIVA SOSTENIBILE



Viabilità di progetto o da riqualificare nell'ambito degli interventi urbanistici, con punti di intersezione in cui garantire la priorità agli attraversamenti pedonali e ciclabili per favorire una mobilità sostenibile e sicura.

Art. 20 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo e prestazioni pubbliche

Le *regole morfologiche e funzionali* definite dagli Indici e dai parametri urbanistici disciplinati per ciascun AT consentono un dimensionamento specifico e una quantificazione generale del nuovo carico urbanistico determinato dagli abitanti insediabili massimi e stimati e dalle nuove quote di SL non residenziali massime previste.

La *Superficie per verde e servizi di interesse pubblico e generale (Svs) minima* da garantire in ciascun AT consente una quantificazione complessiva delle nuove dotazioni per le AT, così come le dotazioni ambientali derivanti dall'applicazione degli indici derivanti dalle *prestazioni ecosistemiche*.

Le *prestazioni ecosistemiche* da garantire all'interno della Superficie Fondiaria (SF) consentono una quantificazione puntuale e complessiva delle nuove dotazioni ambientali relative alle superfici verdi private.

La tabella seguente restituisce il carico urbanistico e le nuove dotazioni ambientali previste per ciascun Ambito di Trasformazione e la quantificazione generale:

	Carico urbanistico			Dotazioni per servizi e verde di interesse pubblico e generale			Dotazioni per verde privato	
	abitanti insediabili massimi (unità)	abitanti insediabili stimati (unità)	SL non residenziale massima (mq/mq)	Superfici per servizi e verde (mq)	Superfici di verde permeabile (mq)	Dotazione arborea e arbustiva (unità arborea)	Superfici di verde permeabile (mq)	Dotazione arborea e arbustiva (unità arborea)
ATS 1 - Comparto Stazioni	1.611	805	40.264	30.198	21.139	846	4.026	81
ATS 2 - Comparto Stazioni	395	198	9.878	7.903	2.371	95	1.054	21
ATS 3 - Comparto Stazioni	183	91	4.573	7.317	2.195	88	976	20
ATRU 1 - Ex Conciaria Ghiringhelli/Dogana	319	223	4.780	7.243	5.070	203	1.449	29
ATRU 2 - Ex Fraschini via Merano	582	407	8.724	15.305	10.713	429	3.061	61
ATCU 1 - Viale Borri - Via Gasparotto	112	78	1.678	4.660	2.330	93	1.864	37
ATCU 2 - Ex Enel viale Aguggiari	185	129	2.771	7.698	5.388	216	1.540	31
ATCU 3 - via Daverio	70	49	1.052	4.383	2.191	88	877	18
ATCU 4 - Piazzale Staffora	101	71	1.517	8.850	6.195	248	759	15
ATCU 5 - Via Albani - Scuderie	206	145	3.097	12.903	6.452	258	2.581	52
ATMU 1 - Serre di Capolago	39	27	586	11.716	8.201	328	1.562	31
ATP 1 - Via per Schianno			11.957	9.566	7.652	306	2.870	57
ATP 2 - Via Ca' Bassa			4.874	3.899	3.119	125	1.170	23
Totale	**3.802**	**2.224**	**95.750**	**131.638**	**83.016**	**3.321**	**23.786**	**476**

Tabella 13. Carico urbanistico, nuove dotazioni ambientali e quantificazione per gli Ambiti di Trasformazione

Abitanti insediabili massimi

Il calcolo degli abitanti insediabili è stato effettuato stimando una corrispondenza parametrica tra abitante teorico e 50 mq di SL di progetto per funzioni residenziali.
La quantificazione del numero massimo di abitanti insediabili è stata determinata ipotizzando la realizzazione di una quota di SL per funzioni residenziali pari al 100% della SL complessiva generata dall'applicazione dell'UT massimo realizzabile (nei casi in cui l'uso residenziale non fosse indicato fra quelli esclusi).

Abitanti insediabili stimati

Il dato relativo alle quantità di abitanti insediabili è stato stimato successivamente ipotizzando la realizzazione di una quota parziale di SL per funzioni residenziali pari al 50% della SL generata dall'applicazione dell'UT massimo realizzabile per gli ambiti ATS 1, ATS 2, ATS 3 e pari al 70% della SL generata dall'applicazione dell'UT massimo realizzabile per tutti gli altri ambiti (laddove la funzione residenziale non fosse indicate fra le funzioni escluse), corrispondente ad un dimensionamento della **SL** pari a **111.200 mq**.

SL non residenziale

La SL non residenziale è stata computata ipotizzando la realizzazione di una quota di SL per funzioni non residenziali pari al 50% della SL generata dall'applicazione dell'UT massimo realizzabile per gli ambiti ATS 1, ATS 2, ATS 3 e pari al 30% della SL generata dall'applicazione dell'UT massimo realizzabile per tutti gli ambiti ATRU e ATC. Per quanto riguarda gli ambiti ATP la quota di SL per funzioni non residenziali è pari al 100% della SL generata dall'applicazione dell'UT massimo realizzabile. Il dimensionamento complessivo è di **95.750 mq** di **SL**.

Superfici per servizi e verde

Le Superfici per servizi e verde corrispondono alla previsione minima di superfici per servizi e verde di interesse pubblico e generale (Svs) da garantire in ciascun AT, per un ammontare di **131.638 mq.**

Superfici di verde permeabile

Nel caso delle *Dotazioni per servizi e verde di interesse pubblico generale*, le Superfici di verde permeabile corrispondono alla quota in mq derivate dall'applicazione dell'Indice di Permeabilità definito dalle prestazioni ecosistemiche relative alla Svs indicate nelle schede di assetto urbanistico e nelle AT.
Nel caso delle *Dotazioni per verde privato*, le Superfici di verde permeabile corrispondono alla quota in mq derivate dall'applicazione dell'Indice di Permeabilità (IP) definito dalle prestazioni ecosistemiche relative alla SF indicate nelle schede di assetto urbanistico e nelle AT. Complessivamente la superficie a verde permeabile ottenuta negli AT ammonta a **106.802 mq.**

Dotazione arborea e arbustiva

Nel caso delle *Dotazioni per servizi e verde di interesse pubblico generale*, la Dotazione arborea e arbustiva corrisponde alla quota di alberature da garantire derivate dall'applicazione dell'Indice di Densità Arborea definito dalle prestazioni ecosistemiche relative alla Svs indicate nelle schede di assetto urbanistico e nelle AT. Tale quota è pari a 4 alberi/100 mq della Superficie di verde permeabile della Svs.
Nel caso delle *Dotazioni per verde privato*, la Dotazione arborea e arbustiva corrisponde alla quota di nuove alberature derivate dall'applicazione dell'Indice di Densità Arborea definito dalle prestazioni ecosistemiche relative alla SF indicate nelle schede di assetto urbanistico e nelle AT. Tale quota è pari a 2 alberi/100 mq della Superficie di verde permeabile della SF.
Complessivamente la nuova dotazione arborea da realizzare nelle AT ammonta a **3.797 alberature.**

AT	ST (mq)	A) UT base (mq/mq)	SL (A) (mq)	B) indice di utilizzazione perequativo obbligatorio (mq/mq)	SL (B) (mq)	C) UT minimo realizzabile obbligatorio (A+B+B1) (mq/mq)	SL (C)(mq)	D) UT incrementale premiale massimo (mq/mq)	SL (D) (mq)	E) UT massimo realizzabile (C+D) (mq/mq)	SL (E) (mq)
ATS											
ATS1	50.330	0,85	42.780	0,15	7.550	1	50.330	0,60	30.198	1,60	80.528
ATS 2	13.171	0,75	9.878	0,15	1.976	0,90	11.854	0,60	7.902	1,50	19.756
ATS 3	12.195	0,30	3.658	0,15	1.829	0,45	5.487	0,30	3.658	0,75	9.146
ATRU											
ATRU 1	14.485	0,35	5.069	0,15	2.173	0,50	7.242	0,60	8.691	1,10	15.934
ATRU 2	30.609	0,35	10.713	0,15	4.591	0,50	15.304	0,45	13.774	0,95	29.079
ATCU											
ATCU 1	9.320	0,15	1.398	0,15	1.398	0,30	2.796	0,30	2.796	0,60	5.592
ATCU 2	15.395	0,15	2.309	0,15	2.309	0,30	4.618	0,30	4.618	0,60	9.237
ATCU 3	8.765	0,15	1.315	0,15	1.315	0,30	2.629	0,10	876,5	0,40	3.506
ATCU 4	12.643	0,15	1.896	0,15	1.896	0,30	3.792	0,10	1.264	0,40	5.057
ATCU 5	25.806	0,15	3.871	0,15	3.871	0,30	7.741	0,10	2.580	0,40	10.322
ATMU											
ATMU 1	19.527	0,05	976					0,05	976	0,10	1.953
ATP											
ATP 1	23.914	0,50	11.957							0,50	11.957
ATP 2	9.747	0,50	48.73							0,50	4.874
ST totale (mq)	245.907										**206.941**

Tabella 14. Quantificazione AT e composizione dell'indice

TITOLO IV | TESSUTI INSEDIATIVI

Art. 21 Individuazione, componenti e disposizioni generali

Il Documento di Piano individua nell'elaborato DP_07 "*Tessuti insediativi, Ambiti di Trasformazione e Paesaggi*", in scala 1:10.000, i tessuti urbani ed extraurbani che vengono disciplinati all'interno del presente Titolo IV in relazione ai caratteri urbanistici, ecosistemici e paesaggistici e per i quali il DdP definisce, al successivo art. 23, indirizzi normativi, obiettivi, modalità attuative e di intervento che vengono articolati e conformati dal Piano delle Regole.
In generale, per ogni tessuto insediativo individuato, il DdP riconosce in termini misurativi le condizioni ambientali ed ecosistemiche esistenti (*valore ecosistemico*) quale elemento conoscitivo valutativo di riferimento nella selezione e definizione di azioni specifiche di miglioramento delle prestazioni ecosistemiche del progetto di piano.

Con "Tessuto insediativo" si intende l'insieme delle zone urbanizzate consolidate, in ambito urbano ed extraurbano, costitutive dell'organismo urbano, a eccezione delle aree per attrezzature di interesse generale e per la mobilità disciplinate dal Piano dei Servizi.
Gli interventi all'interno dei Tessuti insediativi saranno finalizzati al recupero e alla rigenerazione della città consolidata, al miglioramento complessivo delle condizioni ambientali, attraverso il mantenimento e la messa in efficienza del patrimonio edificato esistente, la realizzazione di interventi edilizi e urbanistici sostenibili, con un'alta valorizzazione ambientale ed ecosistemica degli spazi aperti pertinenziali. Tutti gli interventi nei Tessuti dovranno contribuire a un processo diffuso di rigenerazione della città esistente, alla riqualificazione edilizia e ambientale dei tessuti consolidati e al ridisegno degli ambiti di frangia, con particolare attenzione alla qualità urbanistica e paesaggistica degli insediamenti e alle prestazioni degli edifici con l'obiettivo di miglioramento delle prestazioni energetiche, riduzione delle emissioni di CO_2 e il graduale perseguimento della neutralità carbonica.

Nell'individuazione e nella definizione degli indirizzi normativi dei "Tessuti insediativi", il nuovo PGT di Varese intende superare la classificazione esclusivamente morfo-tipologica e funzionale della disciplina regolativa della città esistente proponendo un sostanziale ampliamento delle categorie classificatorie e normative che restituisca i caratteri e i valori paesaggistici ed ecosistemici delle aree costruite e degli spazi aperti.
Il Documento di Piano riconosce una specifica rilevanza degli interventi edilizi molecolari, e dunque al ruolo attivo dell'iniziativa privata, nella realizzazione, in sinergia con l'azione pubblica e quale contributo alla rigenerazione urbana diffusa, da un lato, alla valorizzazione dei servizi ecosistemici urbani e al perseguimento degli obiettivi di adattamento al cambiamento climatico, dall'altro, alla conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici del territorio varesino, attraverso puntuali mutamenti e adeguamenti dei Tessuti della città consolidata.
L'indagine restituita nell'elaborato QC_05 "Caratterizzazione dei Tessuti Urbani", in scala 1:15.000 del Quadro conoscitivo, effettuata attraverso una lettura stratificata dei connotati morfo-tipologici e funzionali dei tessuti urbani, associata alle prestazioni ecologico ambientali e alla caratterizzazione paesaggistica, ha costituito, in tal senso, un contributo interpretativo fondamentale nel definire la classificazione effettuata dal DdP dei Tessuti insediativi e nel disciplinarne obiettivi e indirizzi normativi.
Sulla base di tale approccio, il Documento di Piano, nella tavola DP_07 "Tessuti insediativi, Ambiti di Trasformazione e Paesaggi", in scala 1:10.000, identifica **nove diverse tipologie di Tessuti insediativi**, non solo connotati da differenti caratteri morfo-tipologici e funzionali, ma anche da diversi valori ecosistemici e paesaggistici da conservare, valorizzare e incrementare.

I tessuti insediativi individuati dal Documento di Piano, per i quali vengono disciplinati, al successivo art. 23, obiettivi e indirizzi urbanistici, ecosistemici e paesaggistici, in coerenza con le previsioni strategiche e con le azioni della Rete Verde e Blu e degli Ambiti di Rigenerazione, sono i seguenti:

Città Storica

- *Centro Storico - CS*
- *Tessuto Urbano di antica formazione e di valore Storico culturale - TUS*
- *Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico - PVS*
- *Tessuto prevalentemente residenziale della "Città Giardino" – TCG*

Città consolidata e di completamento

- *Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale Denso - TURD*
- *Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale - TUR*
- *Tessuto Produttivo e Artigianale -TPA*
- *Insediamenti Produttivi e artigianali Sparsi - IPS*
- *Tessuto Commerciale Misto - TCM*

Art. 22 Caratteri urbanistici, ecosistemici e paesaggistici

22.1 Città storica

Per "Città storica" si intende l'insieme dei tessuti urbani che presentano un'identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfologici dell'impianto urbano e in quelli tipologici e architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria della comunità locale.
Uno dei caratteri urbanistici prioritari dell'evoluzione storica della città di Varese è costituito dal processo di allargamento per aggregazione progressiva di centri storici separati dal nucleo centrale: le Castellanze prima, poi i comuni circostanti, cui si sono aggiunti i nuclei rurali e lacuali e gli aggregati operai. Si tratta di un sistema esteso di aggregazioni storiche ancora oggi dotate di un'identità specifica, architettonica e culturale, che il Piano si prefigge di tutelare e valorizzare.
Gli ambiti del centro storico, dei nuclei storici e dei nuovi centri civici costituiscono i poli principali della Città storica e ne sono "caratteristici dell'urbanità", intesa nella sua definizione di centro di rappresentanza, di incontri sociali ed economici, di snodo morfologico del tessuto insediativo. La natura policentrica degli insediamenti urbani e la caratteristica di un paesaggio morfologicamente costituito da quattro ambiti paesaggistici (ambito lacustre, ambito fluviale, ambito collinare e ambito montano) hanno generato una rilevante articolazione tipologica e un'importante diffusione del patrimonio storico, considerato nella sua accezione più ampia del termine.
Al pari del centro storico e dei nuclei di antica formazione, di valore storico culturale, i "Tessuti prevalentemente residenziali della Città Giardino" rappresentano un patrimonio rilevante nella composizione della struttura storica insediativa della città di Varese, come fatti urbani connotanti della sua evoluzione e tessuti insediativi di elevata rilevanza storica, architettonica e ambientale. Costituiscono, infine, patrimonio eccezionale e carattere storico testimoniale dell'identità culturale e architettonica della città il sistema dei "Parchi e ville di rilevante interesse storico architettonico", che indifferentemente dallo stato proprietario, costituiscono un bene collettivo della città.

Il perimetro del NAF (Nucleo di Antica Formazione) comprende i tre tessuti della "Città storica" ("Centro Storico – CS", "Tessuto urbano di antica formazione e di valore storico e culturale – TUS" e "Parchi e ville

di rilevante interesse storico e architettonico – PVS") nonché gli spazi pubblici, le aree per servizi e il reticolo stradale che costituiscono, in sinergia con i tessuti, la struttura tradizionale della città. Dal punto di vista dell'individuazione storica cartografica il perimetro del NAF comprende tutte le parti edificate del territorio comunale dove gli insediamenti, anche di dimensioni minime, siano riconoscibili alla soglia del 1934 (cartografia del Nistri); rispetto, dunque, alle indicazioni regionali, che fissano nella prima levata dell'IGM (fine ottocento) il riferimento per l'individuazione dei nuclei di antica formazione, il piano opera una scelta strategica più inclusiva, finalizzata alla conservazione e valorizzazione dei caratteri insediativi, dei manufatti edilizi e del sistema di spazi aperti strettamente legati alla storia e alla forma della città, oggi rilevanti quanto i tessuti pre-novecenteschi, e che riconoscono come momenti fondamentali del carattere storico culturale della città anche le fasi di sviluppo urbanistico di inizio Novecento, legate alla diffusione del Liberty e alla realizzazione dei tessuti razionalisti di epoca fascista.

La Città storica individuata dal Documento di Piano nella tavola DP_07 "*Tessuti insediativi, Ambiti di Trasformazione e Paesaggi*", in scala 1:10.000, è costituita pertanto dai seguenti tessuti e insediamenti:

- *Centro Storico - CS*
- *Tessuto Urbano di antica formazione e di valore Storico e culturale - TUS*
- *Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico – PVS*
- *Tessuto prevalentemente residenziale della "Città Giardino" – TCG*

22.1.1 Centro Storico – CS e Tessuto Urbano di antica formazione di valore Storico culturale – TUS

Il "Centro Storico – CS" e il "Tessuto Urbano di antica formazione di valore Storico-culturale – TUS" costituiscono le parti del tessuto urbano varesino che presentano caratteri insediativi, morfo-tipologici e architettonici che caratterizzano i processi di formazione ed evoluzione della città storica, includendone quelle porzioni esito di processi diacronici di adeguamento, ammodernamento e trasformazione addizionale.
Essi di fatto identificano e riconoscono la matrice insediativa strutturale e la stratificazione di valori storico culturali sia del capoluogo comunale varesino, dotato di ruolo territoriale, sia quella relativa alle Castellanze e ai nuclei storici minori e ai centri civici che si distribuiscono lungo il sistema viario comunale e caratterizzati da struttura urbana non particolarmente articolata e ricca di funzioni.
Il perimetro del NAF (Nucleo di Antica Formazione) comprende il tessuto "Centro Storico– CS" e il "Tessuto Urbano di antica formazione di valore Storico-culturale – TUS, nonché gli spazi pubblici, le aree per servizi e il reticolo stradale che costituiscono, in sinergia con i due tessuti, la struttura storica della città. Dal punto di vista storico cartografico il perimetro del NAF individua le parti edificate del territorio comunale dove gli insediamenti, anche di dimensioni minime, siano riconoscibili alla soglia del 1934 (cartografia del Nistri); rispetto dunque alle indicazioni regionali, che fissano nella prima levata dell'IGM (fine ottocento) il riferimento per l'individuazione dei NAF, il Piano opera una scelta più inclusiva volta alla conservazione e valorizzazione di caratteri insediativi e manufatti edilizi strettamente legati alla storia e alla forma della città quanto i tessuti pre-novecenteschi, che individua momenti fondamentali del valore storico culturale della città il proprio sviluppo urbanistico di inizio Novecento, legato alla diffusione del Liberty e alla realizzazione dei tessuti razionalisti di epoca fascista.

Valore multisistemico

Il "Centro Storico – CS" e il "Tessuto Urbano di antica formazione di valore Storico-culturale – TUS" costituiscono le aree più densamente costruite del territorio comunale. In particolare, il "Centro storico" presenta significative aree impermeabilizzate, caratterizzate da materiali con bassa capacità riflettente, le quali, insieme alla scarsità di aree verdi e spazi aperti, influenzano il valore complessivo multisistemico esistente. Il nucleo centrale denso e compatto risulta di conseguenza più vulnerabile ai

fenomeni di isola di calore, così come al rischio di ruscellamento urbano durante eventi di pioggia intensa.
Le aree appartenenti al "Tessuto Urbano di antica formazione di valore Storico culturale" risultano più sparse all'interno del territorio comunale, spesso ai margini dell'insediamento urbano e in prossimità di aree agricole e naturali, beneficiando maggiormente del servizio termo-regolativo e della biodiversità del contesto.
Anche in queste aree, comunque, la presenza di superfici altamente urbanizzate e le caratteristiche dei gruppi idrologici di suolo (in alcune parti di questo tessuto le caratteristiche del sottosuolo risultano prevalentemente argillose) contribuiscono alla vulnerabilità ai fenomeni di pioggia intensa.
In entrambi i tessuti storici le superfici impermeabili come l'asfalto, le coperture degli edifici e altre superfici minerali tipiche delle aree urbane, non solo non permettono il drenaggio delle acque piovane superflue, ma contribuiscono anche all'assorbimento delle radiazioni solari. Il calore viene dunque trattenuto dalle superfici, e in assenza di aree vegetate di significative dimensioni capaci di raffrescare l'ambiente, provoca un aumento fino a 5 °C delle temperature cittadine rispetto a quelle rilevate nelle aree rurali/montane circostanti.

22.1.2 Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico – PVS e Tessuto prevalentemente residenziale della "Città Giardino" – TCG

Il sistema dei "Parchi e delle Ville di rilevante interesse Storico e architettonico - PVS" e il "Tessuto prevalentemente residenziale della Città Giardino – TCG" caratterizzano il territorio comunale di Varese in modo peculiare; sono i tessuti che connotano con maggior forza l'immagine di Varese come 'città giardino' che costituisce uno dei caratteri insediativi più riconoscibili e qualificati per il territorio varesino.
La presenza e l'identificazione di questi tessuti costituiscono un valore eccezionale del sistema insediativo varesino, di estrema rilevanza storico-culturale e ambientale, caratterizzata dalla presenza di centinaia di ville private e villini con una significativa presenza di verde a parco, che contraddistinguono i versanti delle colline di Varese.
Il tessuto dei "Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico" e il "Tessuto prevalentemente residenziale della Città Giardino" si estendono soprattutto nella parte centrale del territorio comunale, più precisamente all'interno di una porzione di città inclusa tra Viale Europa, Viale Borri, Viale Aguggiari e i centri civici di S. Ambrogio, Velate e Masnago. Presenze più sporadiche si ritrovano nella parte pianeggiante e nel settore est del territorio comunale.
Fanno parte del tessuto dei "Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico" le ville di eccezionale valenza storica, culturale, architettonica, ambientale e paesaggistica, caratterizzate dalla presenza di parchi pertinenziali di grandi dimensioni; mentre fanno parte del "Tessuto prevalentemente residenziale della Città Giardino" i tessuti urbani con prevalenza tipologica di villa con giardino privato, realizzati in prevalenza nel periodo tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento. All'interno di questo tessuto sono incluse anche porzioni di quegli insediamenti originari della 'città giardino' che pur sostituiti o modificati con interventi edilizi realizzati negli anni più recenti, conservano ancora il carattere di insediamenti unitari con tipologie a villa, con ampie aree private a verde che concorrono a comporre il carattere costitutivo di questo tessuto storico.

Valore multisistemico

Il sistema dei "Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico" e il "Tessuto prevalentemente residenziale della Città Giardino" oltre ad avere una grande rilevanza storico-culturale, sono riconosciuti per il valore ambientale, ecologico ed ecosistemico che li caratterizza. L'analisi multisistemica riconosce un valore assai rilevante di queste aree, dovuto evidentemente all'elevata presenza di aree verdi e piantumazioni, anche con valore storico paesaggistico. L'importanza storica e testimoniale di queste

aree ha consentito la loro conservazione, precludendo interventi di trasformazione radicale e permettendo il mantenimento delle grandi superfici permeabili e della vegetazione esistente. In questi tessuti i valori di qualità dell'habitat, così come la capacità di raffrescamento e di ritenzione delle acque risultano particolarmente elevate.
La ricchezza dei valori ecosistemici presenti in questi tessuti influenza positivamente anche i valori dei lotti più densamente costruiti adiacenti ad essi, riuscendo a limitare e ridurre il ruscellamento urbano e contribuendo all'abbassamento delle temperature nei periodi estivi.
Le aree del "Tessuto prevalentemente residenziale della Città Giardino" localizzate a nord del comune mostrano delle prestazioni multisistemiche più basse, legate alla scarsa capacità di ritenzione delle acque caratteristica dell'area montana di Varese. In questa zona i gruppi idrologici del suolo principalmente argillosi non permettono il drenaggio profondo delle acque, cosicché queste, in casi di eventi piovosi intensi, saturano velocemente il primo strato di suolo e aumentano il rischio di ruscellamento urbano.

22.2 Città consolidata e di completamento

Per "Città consolidata e di completamento" si intende l'insieme dei tessuti urbani che costituiscono quella parte di città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici e tipologici, sia nelle parti centrali, sia nelle zone di margine periurbano.
All'interno della "Città consolidata" gli interventi sono finalizzati alla conservazione, alla manutenzione qualitativa e al miglioramento delle qualità architettoniche, urbanistiche e ambientali degli insediamenti, sia per le parti edificate sia per gli spazi aperti pertinenziali, con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi di uso pubblico. Si persegue l'obiettivo di miglioramento della qualità ambientale ed ecologica degli insediamenti, quale contributo specifico alla attuazione del disegno della Rete Verde e Blu, e un arricchimento della diversità funzionale urbana attraverso interventi volti a favorire una presenza equilibrata di attività fra loro compatibili e complementari.
I tessuti urbani della "Città consolidata e di completamento", individuati e articolati dal piano, costituiscono, insieme alla "Città storica", la struttura insediativa duratura del territorio comunale, caratterizzata da usi funzionali misti, che di fatto definisce l'attuale forma della città, nei suoi caratteri morfo-tipologici. La "Città consolidata e di completamento" pur presentando, nell'articolazione di suoi tessuti, un assetto morfologico e funzionale stabile consente, tuttavia, l'attivazione di interventi di rigenerazione urbana diffusa, anche attraverso azioni molecolari di modifica, adeguamento e sostituzione degli insediamenti, laddove questi siano dismessi, sottoutilizzati, incompatibili con il contesto dal punto di vista funzionale o necessitino di un significativo miglioramento delle prestazioni energetiche del fabbricato. La "Città consolidata e di completamento" include sia le parti della città consolidata caratterizzata da funzioni prevalentemente residenziali (con differente densità urbanistica), sia le parti che comprendono insediamenti artigianali e produttivi (compatti e sparsi) nonché i tessuti commerciali misti, con la presenza di insediamenti di media e grande dimensione.

La Città consolidata e di completamento individuata dal Documento di Piano nella tavola DP_07 "*Tessuti insediativi, Ambiti di Trasformazione e Paesaggi*", in scala 1:10.000, è costituita dai seguenti tessuti e insediamenti:

- *Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale Denso - TURD*
- *Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale - TUR*
- *Tessuto Produttivo e Artigianale -TPA*
- *Insediamenti Produttivi e artigianali Sparsi - IPS*
- *Tessuto Commerciale Misto – TCM*
-

22.2.1 Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale Denso - TURD e Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale – TUR

Il "Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale Denso" è costituito dai tessuti insediativi a media e alta densità, distintivi delle parti centrali del territorio comunale e presenti lungo i fronti delle maggiori vie di scorrimento, come viale Borri o viale Aguggiari. Ricadono, inoltre, in questi tessuti le aree urbane consolidate in prossimità dell'Ambito di trasformazione delle stazioni ferroviarie e alcuni isolati urbani compresi all'interno del perimetro del comparto stesso, già oggetto dell'Accordo di Programma sottoscritto con la Regione Lombardia. Le aree del "Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale Denso" sono caratterizzate dalla presenza di edifici con prevalente tipologia pluri-familiari a media-alta densità e con rapporto di copertura mediamente superiore al 20%.
Il "Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale" è costituito dai tessuti insediativi a bassa densità, caratteristici di alcuni centri civici posti nel margine sud e nord del comune e ai margini del nucleo consolidato centrale. In questi casi, le aree del "Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale" sono caratterizzate dalla presenza di edifici a bassa densità, mono e bifamiliari, con un rapporto di copertura mediamente inferiore al 20%.
Fanno parte del "Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale" anche quelle parti di città che si sono sviluppate in aree di margine tra il tessuto urbano centrale denso e il territorio rurale, in un contesto connotato dalla presenza di funzioni agricole produttive e da una significativa qualità ambientale. In questi ambiti il "Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale" risulta caratterizzato da edificazione con tipologia lineare lungo gli assi viari, da insediamenti isolati sia residenziali sia con funzioni miste.

Valore multisistemico

Le prestazioni biofisiche dei due tessuti urbani prevalentemente residenziali risultano particolarmente vulnerabili ai fenomeni legati al cambiamento climatico per alcune caratteristiche tipiche delle aree urbane dense e medio/dense. La significativa presenza di aree urbanizzate impermeabili, così come la presenza di una rete consistente di infrastrutture della mobilità viabilistica, concorrono alle basse prestazioni biofisiche dell'area. Il tessuto urbano residenziale denso, nonostante sia, infatti, caratterizzato dalla presenza di differenti tipologie di verde, quali giardini privati, parchi pubblici, aree verdi di inserimento viabilistico, e risulti per alcune parti prossimo al sistema dei parchi e delle ville, presenta caratteristiche biofisiche simili al Tessuto storico. In particolare, la capacità di raffrescamento risulta limitata, così come la capacità di infiltrazione, in questo caso influenzata anche dalle condizioni orografiche del territorio.
Il "Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale", caratterizzato da una densità medio bassa, presenta in particolare delle prestazioni biofisiche più elevate rispetto al precedente dovute sia alla minore densità del tessuto sia alla contestuale presenza di aree verdi di dimensioni significative che concorrono alla fornitura di molteplici benefici ecosistemici. Le aree più permeabili di questo tessuto urbano garantiscono un buon livello della capacità di infiltrazione del suolo e così come della capacità di raffrescamento e dei valori di biodiversità.

22.2.2 Tessuto Produttivo e Artigianale - TPA e Insediamenti Produttivi e artigianali Sparsi - IPS

Il DdP individua e classifica come "Tessuto Produttivo e Artigianale - TPA" le aree urbane consolidate a destinazione artigianale e produttiva, costituite dagli aggregati urbani dove si concentrano i luoghi della produzione, e come tali sono strutturati e riconoscibili nel loro carattere urbanistico. All'interno di questo tessuto sono incluse le principali aree industriali produttive del comune e gli insediamenti a destinazione artigianale o industriale di medie dimensioni, comunque all'interno di contesti urbano a carattere produttivo consolidato.
Il DdP individua, invece, come "Insediamenti produttivi e artigianali sparsi -IPS" le aree a destinazione produttiva di media e piccola dimensione, connotate da una localizzazione funzionalmente isolata

all'interno di un tessuto urbano consolidato a carattere prevalentemente residenziale, con possibili situazioni di incompatibilità funzionale.

Valore multisistemico

Le prestazioni biofisiche dei tessuti produttivi e artigianali non presentano caratteristiche omogenee, non tanto in relazione ai differenti caratteri insediativi dei due tessuti quanto piuttosto rispetto alla localizzazione nel contesto urbano. Si distinguono, infatti, due principali prestazioni in termini di valori multisistemici che riguardano gli insediamenti localizzati all'interno della città consolidata e quelli disposti ai margini del centro urbano.

I primi presentano caratteristiche molto simili al tessuto urbano consolidato, dove l'elevata percentuale di superfici impermeabili e la scarsa capacità di suolo libero e aree vegetate, comportano una bassa capacità di infiltrazione e drenaggio delle acque, scarsa capacità di raffrescamento e di qualità dell'habitat.

Gli insediamenti disposti ai margini dell'edificato, in molti casi collocati a ridosso di aree ad alto valore naturalistico, nonostante rappresentino, da un lato, una possibile minaccia ambientale per le aree naturali, dall'altro beneficiando di questa localizzazione, presentano elevati valori biofisici. L'influenza positiva delle aree vegetate e l'aumentata porosità del tessuto hanno effetti diretti sulle prestazioni multisistemiche delle aree in esame che mostrano in tal senso una elevata capacità di infiltrazione e di raffrescamento e significativi valori di biodiversità).

22.2.3 Tessuto commerciale misto - TCM

Il DdP individua e classifica come "Tessuto Commerciale Misto – TCM" quelle parti della città consolidata caratterizzate dalla presenza prevalente di attività commerciali, di medie e grandi dimensioni, caratterizzate da differenti tipologie merceologiche e di vendita, in ambiti urbani con caratteri funzionali misti. Il carattere pur consolidato del tessuto non esclude la possibilità di graduali interventi di riarticolazione funzionale anche volti a una maggior dinamicità del contesto urbano.

Valore multisistemico

I valori multisistemici di questo tessuto risultano analoghi a quelli verificati per i tessuti produttivi, sia in termini qualitativi, sia di distribuzione. Per quanto il "Tessuto Commerciale Misto – TCM" non interessi una parte rilevante del territorio comunale, tuttavia, costituisce una componente importante per estensione del tessuto urbano consolidato, anche in contesti più marginali. L'intervallo di valori biofisici del tessuto commerciale misto è più basso all'interno delle parti urbane con tessuto denso e compatto aumentando poi verso i margini del centro urbano dove le aree commerciali sono circondate da aree verdi e da spazi aperti. Come per il tessuto produttivo, i valori biofisici scarsi sono condizionati non solo dai caratteri ambientali degli stessi insediamenti commerciali, ma anche dalle caratteristiche di contesto dei centri urbani densi. L'elevata e diffusa impermeabilizzazione dei suoli, la presenza di materiali a bassa riflettanza e l'esigua densità arborea e vegetazionale non forniscono livelli di performance ecosistemiche adeguati. Al contrario, le aree del "Tessuto Commerciale Misto – TCM" collocate ai margini del centro urbano, spesso adiacenti o in prossimità di aree verdi a elevata densità arborea o di aree agricole, sono invece caratterizzate da buoni valori biofisici.

Art. 23 Indirizzi normativi. Obiettivi, modalità attuative e di intervento, regole urbanistiche ed ecosistemiche

Il Documento di Piano definisce, per i Tessuti insediativi della "Città storica" e per i Tessuti insediativi della "Città consolidata e di completamento", indirizzi e obiettivi finalizzati alla definizione dell'elaborato normativo del Piano delle Regole. Gli indirizzi normativi di seguito riportati configurano nello specifico per i differenti tessuti urbani: gli obiettivi, le modalità attuative e le regole urbanistiche ed ecosistemiche che dovranno essere utilizzati per le diverse categorie di intervento ammesse nei tessuti della "Città storica" e della "Città consolidata di completamento".
Le regole, gli indici e i parametri da applicarsi nei vari tessuti non sono quelle di seguito riportate ma sono quelle contenute nelle norme di attuazione elaborato Elab. 02_02-P.d.R.-P.d.S. - Norme di Attuazione.pdf.

In particolare, verranno definiti:
Categorie di intervento e modalità di attuazione: indicano le differenti categorie di intervento edilizio consentite per ogni tessuto, come di seguito specificate, e le relative procedure attuative;
Indici e parametri urbanistici: fissano le quantità di edificabilità massima consentita in relazione alle modalità di intervento e le eventuali premialità attivabili nel perseguimento di specifiche prestazioni ecosistemiche (FEM) o abitative sociali;
Regole morfologiche e funzionali: indicano le altezze massime realizzabili, con riferimento ai caratteri paesaggistici del tessuto, secondo le articolazioni di cui alla tabella 15, e le destinazioni funzionali non ammesse;
Prestazioni ecosistemiche: definiscono i livelli percentuali minimi di permeabilità dei suoli, le densità arborea e arbustiva, il massimo rapporto di copertura realizzabili. Le prestazioni ecosistemiche minime da realizzare sono definite mediante il FEM, da applicare secondo le modalità stabilite all'articolo 4.

La verifica del rispetto degli indici e parametri urbanistici interessa gli interventi di Nuova costruzione NC, nella fattispecie laddove consentita dell'ampliamento, quelli di Ristrutturazione edilizia RE1 e RE2, con o senza modificazione di destinazione d'uso. La verifica del rispetto delle Regole morfologiche e funzionali e delle Prestazioni ecosistemiche riguarda tutte le categorie di intervento, secondo le articolazioni specificamente disciplinate.

Per ogni Tessuto insediativo le **altezze massime ammissibili** vengono definite, sulla base dei caratteri dei differenti paesaggi varesini, di cui all'art. 10, così come identificati dalla tavola DP_07, secondo l'articolazione di cui alla seguente tabella:

		CS	TUS	TCG	TURD	TUR	IPS	TPA	TCM
		H max	H max	H max	H max	H max	H max	H max	H max
Paesaggi della Montagna	**1.1**		13 m	10 m		10 m			
	1.2		10 m	13 m	16 m	10 m			
Paesaggi Lacuali e Fluviali	**2.1**		10 m			10 m	10 m		7 m
	2.2		10 m		10 m	10 m	10 m	10 m	7 m
Paesaggi Rurali	**3.1**		10 m	10 m	10 m	10 m	10 m		7 m
	3.2		10 m		13 m	10 m	13 m		
	3.3		10 m					10 m	
Paesaggi dei Colli	**4.1**		13 m	10 m	16 m	10 m	16 m		10 m
	4.2		13 m	10 m	16 m	10 m			
Paesaggi Urbani	**5.1**		10 m	13 m	16 m	10 m	16 m	16 m	7 m
	5.2	19 m	16 m	16 m	22 m	13 m			
	5.3		13 m	13 m	19 m	16 m			
	5.4		13 m		13 m	10 m	13 m	10 m	10 m
	5.5		10 m		16 m	10 m			
	5.6			13 m	16 m	10 m	16 m	13 m	10 m

PAESAGGI

1. Paesaggi della Montagna:
1.1 Paesaggio del "Campo dei Fiori", del Sacro Monte e dei borghi montani
1.2 Paesaggio dei nuclei insediativi e delle ville pedemontane

2. Paesaggi Lacustri e Fluviali:
2.1 Paesaggio del Lago
2.2. Paesaggio delle valli fluviali Olona, Bevera e Vellone

3. Paesaggi Rurali:
3.1 Paesaggio rurale della piana di Capolago
3.2 Paesaggio rurale dei nuclei di Calcinate del Pesce, Calcinate degli Orrigoni, Lissago e Mustonate
3.3 Paesaggio agricolo della piana di Luco

4. Paesaggi dei Colli:
4.1 Paesaggio dei colli varesini, dei giardini e dei sistemi insediativi urbani di Varese ovest
4.2 Paesaggio dei colli varesini Miogni e Biumo Superiore

5. Paesaggi Urbani:
5.1 Paesaggio del sistema insediativo urbano Varese sud
5.2 Paesaggio del sistema insediativo urbano centrale
5.3 Paesaggio del sistema urbano degli assi via Crispi/via San Vito Silvestro
5.4. Paesaggio del sistema insediativo urbano degli assi di viale Valganna e viale Belforte
5.5 Paesaggio insediativo urbano di San Fermo
5.6 Paesaggio del sistema insediativo urbano di Varese nord

Tabella 15. Altezze massime per Tessuto insediativo in relazione alle caratteristiche del paesaggio

La definizione delle **categorie d'intervento** è disciplinata dall'art. 27 della L.r. 12/2005 con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 3 del D.p.r. 380/2001 e s.m.i. ("Testo Unico sull'Edilizia").

Per quanto concerne la categoria di intervento della "**Ristrutturazione edilizia - RE**" il PGT di Varese assume e disciplina due differenti intensità dell'intervento. La **Ristrutturazione edilizia RE1** intesa come modalità di intervento che prevede il mantenimento dell'involucro edilizio senza modifiche di volumetria o di SL e di sagoma - salvo nel caso di utilizzazione di eventuali premialità ammesse dal piano – e senza modifica di sedime; la **Ristrutturazione edilizia RE2** che consente una modifica radicale dell'involucro edilizio e delle caratteristiche tipologiche originali, anche con variazione di sagoma e di sedime, fino a configurarsi come intervento di demo-ricostruzione, anche, laddove ammesso, con cambio di destinazione d'uso.
Nell'attuazione delle categorie di intervento **RE2 con cambio di destinazione d'uso**, il PGT prescrive il ricorso a **Permesso di Costruire Convenzionato – PCC** o, nel caso di aree di intervento che abbiano superficie superiore a 2.000 mq, a **Piano Attuativo - PA**.

Per tutti i tessuti insediativi, sia della "Città storica" sia della "Città consolidata e di completamento", fatti salve le disposizioni e i limiti previsti dalla normativa energetica vigente, l'attuazione di tutti gli interventi edilizi dovrà prevedere soluzioni atte a minimizzare le emissioni di CO_2, in applicazione con

la Direttiva europea "**Energy Performance of Buildings Directive – EPBD** (*Casa Green*)" secondo quanto di seguito definito:
- per interventi di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria e RE1, sia per edifici residenziali che non residenziali, è obbligatoria la **riduzione del 20% delle emissioni di CO_2** rispetto ai valori emissivi associati ai limiti di prestazione energetica globale, qualora la normativa sovraordinata ne richieda la verifica;
- per gli interventi di nuova costruzione/ampliamento, ristrutturazione edilizia RE2, ristrutturazione urbanistica è obbligatorio il **raggiungimento della neutralità carbonica** con la realizzazione di edifici a energia zero (ZEB), nonché l'installazione di impianti solari.

Per tutti i tessuti insediativi, sia della "Città storica" sia della "Città consolidata e di completamento", il DdP stabilisce inoltre il **Fattore Ecosistemico Multifunzionale – FEM minimo**, come definito e disciplinato all'art.4, quale soglia prestazionale di riferimento da garantire per il miglioramento delle funzioni ecosistemiche del tessuto. Il raggiungimento del FEM fissato implica l'adozione di soluzioni progettuali basate sulla natura, a elevato valore ecosistemico, secondo le categorie indicate all'art. 4.

Nei "**Tessuti urbani ad elevato valore multisistemico**" del progetto di **Rete Verde e Blu** e per i tessuti ricadenti negli "**Ambiti prioritari di intervento della Rete Verde e Blu strategica"**, individuati nella tavola DP_04 e nella tavola DP_07, ai fini di rafforzare le condizioni ambientali esistenti e contribuire a un'idonea tutela e valorizzazione ecosistemica, viene fissato un **valore FEM minimo obbligatorio più elevato**.

Il FEM costituisce un obiettivo di miglioramento **volontario** nel caso di **interventi di manutenzione straordinaria** e di **ristrutturazione edilizia RE1.** Il raggiungimento del **FEM** è invece **obbligatorio** per gli **interventi di ristrutturazione edilizia RE2,** per le **nuove costruzioni NC,** nella accezione dell'**ampliamento** laddove consentito, e comunque per tutti gli interventi, laddove ammessi, di demolizione e ricostruzione.
Ai sensi dell'art. 8, qualora il raggiungimento del FEM obbligatorio non sia progettualmente realizzabile, previa verifica tecnica, e comunque su valutazione dell'Ufficio tecnico, è possibile procedere alla **monetizzazione** della sola quota differenziale tra il FEM raggiunto dal progetto e il FEM prescritto. Le risorse generate attraverso la monetizzazione dovranno essere appostate nel "**Fondo di quartiere per la transizione ecologica**", di cui all'art. 8.3.

In tutti i Tessuti urbani della "Città consolidata e di completamento" e nel solo "Tessuto prevalentemente residenziale della Città Giardino" della "Città storica" è riconosciuto l'accesso a **premialità edificatorie**, nei limiti e con le modalità stabilite nei commi successivi dalla presente disciplina, nei seguenti casi:
a) negli interventi edilizi fino alla categoria RE1 compresa, qualora il progetto comporti un incremento del valore di **FEM esistente allo stato di fatto** non inferiore a **0,10 punti**;
b) negli interventi di Nuova costruzione NC, nella accezione di ampliamento e negli interventi di categoria RE2, nonché per gli interventi comunque comportanti demolizione e ricostruzione, qualora il valore di **FEM di progetto superi il valore minimo prescritto di almeno 0,10 punti.**

Negli interventi edilizi diretti, fino alla categoria RE1 compresa, laddove il FEM costituisce un obiettivo di miglioramento **volontario**, per poter accedere all'edificabilità premiale, il proponente-progettista deve verificare il valore dell'indice nello **stato di fatto** (condizione *ex-ante*), quale riferimento per valutare l'efficacia migliorativa dell'intervento. Qualora il progetto realizzi un aumento di almeno **0,1 punti** rispetto allo stato di fatto (condizione *ex-post*), - ovvero di **0,12 punti** nel caso in cui l'intervento ricada all'interno dei "**Tessuti urbani ad elevato valore multisistemico**" o negli **Ambiti prioritari di**

intervento della Rete Verde e Blu strategica" del progetto di **Rete Verde e Blu**, individuati nella tavola DP_04 e nella tavola DP_07 - il proponente-progettista può accedere alla **premialità volumetrica,** pari a un **incremento del 10% rispetto alla SL esistente**, da verificare secondo le modalità di cui all'art. 4. La quota premiale edificatoria può essere utilizzata all'interno della sagoma dell'edificio oppure al di fuori di essa ma solo in aderenza e su superficie già impermeabilizzate, e nel rispetto dei parametri morfologici (altezza massima e rapporto di copertura) fissati per il tessuto in cui ricade l'intervento, in coerenza con le caratteristiche e dei valori ambientali e paesaggistici del contesto.

Nei casi di interventi di **ristrutturazione edilizia RE2** e nei casi di **Nuova costruzione NC** nella accezione dell'**ampliamento**, laddove consentito, qualora le soluzioni di progetto comporti un potenziale superamento del **FEM minimo prescritto** di almeno **0,1 punti**, le premialità edificatorie sono così determinate:
a) per interventi **NC/Ampliamento,** la **premialità edificatoria** è pari a un **incremento del 15% rispetto alla SL consentita come quota aggiuntiva;**
b) per interventi **RE2**, **senza cambio d'uso**, la **premialità edificatoria** è pari a un **incremento del 15% rispetto alla SL esistente**
c) per interventi **RE2, con mutamento di destinazione d'uso**, la premialità consente un incremento **di 0,1 mq/mq dell'indice di utilizzazione prescritto per il tessuto di riferimento**.
La quota premiale può essere utilizzata comunque nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici prescritti e dell'altezza massima prevista per il tessuto in cui ricade l'intervento, in coerenza con le caratteristiche morfologiche del contesto e nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici dell'area.

Nel caso di interventi di RE2, all'interno dei Tessuti produttivi e artigianali (TPA) e destinati all'insediamento di Data center (o centri di elaborazione dati), di cui all'art. 7.5, a fini compensativi verrà richiesto il raggiungimento di un FEM pari al doppio di quello minimo prescritto.

Qualora i Tessuti oggetto di intervento siano compresi all'interno di **Ambiti di Rigenerazione**, di cui all'art. 28, per interventi di categoria RE2, con o senza mutamento di destinazione d'uso, è consentita l'attivazione di un'edificabilità premiale aggiuntiva; tale premialità nel caso di interventi senza mutazione d'uso è pari al **10% della SL esistente**, nel caso di intervento con cambio di destinazione d'uso è pari a un incremento del **10%** dell'edificabilità consentita dall'indice di Utilizzazione territoriale previsto, garantendo comunque il rispetto degli altri indici e parametri morfologici e ambientali.
Alla **sola quota di edificabilità premiale aggiuntiva** eventualmente attivabile negli AR si applicano **valori incrementati del 50% del "contributo aggiuntivo per la sostenibilità ambientale e per l'adattamento climatico".**

Per tutti i Tessuti insediativi compresi all'interno degli "**Ambiti prioritari di intervento della Rete Verde e Blu strategica"**, ad esclusione dei "Tessuti ad elevato valore multisistemico", l'applicazione del FEM assume un ruolo rafforzativo ai fini della connessione ecologica e idrologica del sistema urbano. In tali casi, il proponente-progettista è tenuto a includere obbligatoriamente nel progetto almeno una misura appartenente alla categoria 'Sistemi drenanti' o 'Coperture verdi' (di cui all'art. 4), da realizzarsi in coerenza con le condizioni ambientali e morfologiche del sito. Tale requisito assicura che gli interventi nei tessuti situati in tali ambiti strategici contribuiscano in modo diretto e rilevante al miglioramento della gestione delle acque meteoriche, alla riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli e all'incremento della continuità ecologica e al miglioramento del microclima locale, secondo le priorità strategiche indicate per l'ambito dal progetto di RVB.
In tutti i Tessuti insediativi nei casi, laddove consentiti, di interventi di **ristrutturazione edilizia RE2** comportanti demolizione e ricostruzione, **con mutamento di destinazione d'uso**, dovrà essere

garantito il soddisfacimento delle **dotazioni minime di standard** ai sensi di legge sulla base delle destinazioni d'uso previste. La quota minima di standard richiesta potrà essere totalmente monetizzata; tali risorse contribuiranno alla dotazione del "**Fondo di quartiere per la transizione ecologica**", di cui all'art. 8.3.
I mutamenti di destinazione d'uso, con e senza opere edilizie, sono soggetti alle modalità di cui all'art. 52 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni. Il mutamento di destinazione d'uso è comunque sempre soggetto a preventiva comunicazione al Comune.
La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla concessione edilizia, dall'autorizzazione, o dal permesso di costruire, rilasciati ai sensi di legge, ovvero indicata nella Denuncia di inizio attività; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
È da intendersi mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie, ogni modifica degli usi in atto su aree, edifici o unità immobiliari, che siano oggetto di intervento edilizio in un arco di tempo di dieci anni, antecedente o successivo al mutamento

In tutti i Tessuti insediativi nel caso di interventi di **ristrutturazione edilizia RE2** gli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** sono equiparati a quelli statuiti per interventi di **nuova costruzione**; all'interno degli **Ambiti di Rigenerazione** per tali interventi viene inoltre richiesto il "**contributo aggiuntivo per la sostenibilità ambientale e per l'adattamento climatico**", di cui all'art. 8.2. Nel caso di attivazione della quota edificatoria premiale il suddetto contributo, per la solo quota aggiuntiva, viene incrementato del 50%, come già precedentemente disciplinato.
Gli **oneri di urbanizzazione,** per le quote non direttamente scomputate, nonché eventuali **contributi aggiuntivi,** dovuti secondo le disposizioni di cui alla presente disciplina, vengono destinati al "Fondo di quartiere per la transizione ecologica", di cui all'art. 8.3, a sostegno degli interventi prioritari per la città pubblica e per l'adattamento climatico, localizzati all'interno dello stesso AR.

In tutti i Tessuti insediativi nei casi, laddove consentiti, di interventi di ristrutturazione edilizia RE2 comportanti demolizione e ricostruzione, dovrà essere garantita la realizzazione di idonee opere di fognatura, secondo le prescrizioni di cui all'art. 36 della L.r. 62 del 1985 e D. Lgs. 152/2006 (Testo Unico Ambientale) e successive modifiche. Tutti i reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione, secondo quanto previsto dal D. lgs 152 del 1999.
Tutti gli interventi edilizi all'interno dei Tessuti insediativi dovranno comunque rispettare e garantire i principi di invarianza idraulica e idrologica, nei casi e secondo le modalità previste dal Regolamento regionale n. 7 del 23.11.2017, ai sensi dell'art. 58 bis della L.r. 12/2005.

In tutti i Tessuti insediativi l'attuazione degli interventi edilizi e urbanistici, secondo le diverse modalità ammesse, deve perseguire gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica, definiti dall'art. 9 del presente documento.
In tutti i Tessuti insediativi nei casi, qualora consentiti, di interventi di Nuova Costruzione/Ampliamento e di Ristrutturazione edilizia RE2 comportanti demolizione e ricostruzione, non è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati al di fuori del limite di sagoma degli edifici realizzati o ampliati, salvo comprovata impossibilità di soddisfare altrimenti i minimi richiesti di spazi privati per la sosta.

23.1 CITTÀ STORICA

23.1.1 Centro Storico - CS

Obiettivi

Per i tessuti del "Centro Storico" il Documento di Piano individua come obiettivo primario la conservazione, il recupero e valorizzazione delle qualità storico architettoniche del patrimonio esistente, sia per le parti edificate sia per gli spazi aperti. Si prevede il mantenimento delle attività presenti, nel rispetto delle peculiarità insediative e d'uso, e nella garanzia della semplicità procedurale e della efficacia attuativa, anche prevedendo la possibilità ai proprietari di singole unità edilizie di intervenire autonomamente nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici del contesto e perseguendo la conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio.
La valorizzazione e conservazione del patrimonio esistente viene perseguita attraverso misure di tutela attiva dei caratteri storici architettonici degli edifici, attraverso il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici esistenti. L'obiettivo è di giungere a un miglioramento della qualità urbana e delle funzioni presenti attraverso interventi edilizi finalizzati al recupero degli edifici storici, dei prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti nel contesto locale e con riferimento a elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità del territorio comunale.

Categorie di intervento e modalità di attuazione

Nei tessuti del "Centro Storico" non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Tutte le modalità di intervento utilizzate dovranno essere finalizzate al miglioramento architettonico e ambientale dell'edifico nel rispetto dei caratteri morfo-tipologici e costruttivi dei manufatti architettonici e del contesto. Interventi di ampliamento, secondo le modalità premiali consentite nel precedente articolo 23 e interventi di ristrutturazione edilizia RE2, con demolizione e ricostruzione, sono consentiti solo nel caso riguardino edifici degradati e/o che non abbiano caratteristiche di valore o interesse storico architettonico, o ancora che siano in contrasto per aspetti tipo-morfologici o funzionali con il tessuto storico esistente.

Sono ammessi con intervento edilizio diretto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, laddove questa conservi le caratteristiche e l'assetto originario dell'insediamento storico esistente.

Nel caso di interventi **RE2**, quando consentiti, valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici

RE2 senza cambio d'uso: **SL esistente**, più eventuali premialità attivabili (+10% SL per le aree comprese nell'Ambito di Rigenerazione)
RE2 con cambio d'uso: **50% della densità fondiaria media di zona**, ai sensi del DI 1444/68 (+10% SL per le aree comprese nell'Ambito di Rigenerazione).

Regole morfologiche e funzionali

Altezza massima: altezza degli edifici circostanti di valore storico, ai sensi del DI 1444/68.
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **50%** SF

Destinazioni d'uso non ammesse: Agricolo; Commercio, nelle articolazioni C3 C4 oltre i 500mq, C5, C6 e C7; Industria e Artigianato nel caso di attività nocive o con spazi per il deposito all'aperto di materie

prime, semilavorati e prodotti finiti; attrezzature e impianti tecnologici molesti, nonché gli impianti di distribuzione di carburante.

Prestazioni ecosistemiche
Indice di Densità arborea (DA): ≥ **2 alberi ogni 100mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) **≥ 30% SF**
***FEM minimo:* 0,35**

Per i **tessuti** del Centro storico **ad elevato valore multisistemico,** di cui alla componente strutturale del progetto di **RVB**
***FEM minimo:* 0,38**

23.1.2 Tessuto Urbano di antica formazione di valore Storico culturale – TUS

Obiettivi
Per il "Tessuto Urbano di antica formazione di valore Storico culturale – TUS" il Documento di Piano individua come obiettivo primario la conservazione, il recupero e valorizzazione delle qualità storico architettoniche del patrimonio esistente, sia per le parti edificate sia per gli spazi aperti. Si prevede il mantenimento delle attività presenti, nel rispetto delle peculiarità insediative e d'uso, e nella garanzia della semplicità procedurale e della efficacia attuativa, anche prevedendo la possibilità ai proprietari di singole unità edilizie di intervenire autonomamente nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici del contesto e perseguendo la conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio.
La valorizzazione e conservazione del patrimonio esistente viene perseguita attraverso misure di tutela attiva dei caratteri storici architettonici degli edifici, attraverso il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici con il sostegno all'inserimento, soprattutto nei 'Centri civici' e nelle Castellanze, di funzioni di commercio di vicinato e di servizio alla persona, al fine di rafforzare l'attrattività e la vitalità dei centri. L'obiettivo è di giungere a un miglioramento della qualità urbana e delle funzioni presenti attraverso interventi edilizi finalizzati al recupero degli edifici storici, dei prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti nel contesto locale e con riferimento a elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità del territorio comunale.

Categorie di intervento e modalità di attuazione
Nel "Tessuto Urbano di antica formazione di valore Storico culturale – TUS" non sono consentiti interventi di nuova edificazione.
Tutte le modalità di intervento utilizzate dovranno essere finalizzate al miglioramento architettonico e ambientale dell'edifico nel rispetto dei caratteri morfo-tipologici e costruttivi dei manufatti architettonici e del contesto. Interventi di ampliamento, secondo le modalità premiali consentite nel precedente articolo 23 e interventi di ristrutturazione edilizia RE2, con demolizione e ricostruzione, sono consentiti solo nel caso riguardino edifici degradati e/o che non abbiano caratteristiche di valore e interesse storico architettonico, o ancora che siano in contrasto o incompatibili per aspetti tipo-morfologici o funzionali con il tessuto storico esistente o infine per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale.

Sono ammessi con intervento edilizio diretto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, laddove questa conservi le caratteristiche e l'assetto originario dell'insediamento storico esistente.

Nel caso di interventi **RE2,** quando consentiti, valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici
RE2 senza cambio d'uso: **SL esistente**, più eventuali premialità attivabili (+10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione)
RE2 con cambio d'uso: **50% della densità fondiaria media di zona**, ai sensi del DI 1444/68 (+10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione)

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **altezza degli edifici circostanti di valore storico, ai sensi del DI 1444/68.**
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **40%** SF
Destinazioni d'uso non ammesse: Agricolo; Commercio, nelle articolazioni C3 C4 oltre i 500mq, C5, C6 e C7; Industria e Artigianato nel caso di attività nocive o con spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti; attrezzature e impianti tecnologici molesti, nonché gli impianti di distribuzione di carburante.

Prestazioni ecosistemiche
Indice di densità arborea (DA): ≥ **2 alberi ogni 100mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) **≥ 20% SF**
***FEM minimo:* 0,35**

Per i **tessuti** del Tessuto Urbano di antica formazione di valore Storico culturale – TUS **ad elevato valore multisistemico,** di cui alla componente strutturale del progetto di **RVB**
***FEM minimo:* 0,38**

23.1.3 Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico – PVS

Obiettivi
Per il tessuto delle "Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico – PVS" il Documento di Piano individua come obiettivo primario la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri paesaggistico/ambientali e delle qualità storico architettoniche del patrimonio esistente, sia per le parti edificate sia per i sistemi di spazi aperti, con particolare attenzione al valore culturale degli insediamenti e alla rilevanza paesaggistica delle aree a parco. Si prevede il mantenimento, la conservazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio, degli spazi aperti e del patrimonio arboreo vegetazionale, anche al fine di consentirne possibilità d'uso compatibili con la natura stessa di tali insediamenti e con i caratteri paesaggistici del contesto. La valorizzazione e la conservazione del patrimonio esistente viene perseguita attraverso misure di tutela attiva dei caratteri storici architettonici degli edifici, attraverso il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree verdi e dei parchi garantendo attività d'uso compatibili con l'eccezionalità dei valori architettonici e paesaggistici a fini sociali, culturali e pubblici.

Categorie di intervento e modalità di attuazione
Nel tessuto delle "Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico – PVS" non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

Tutte le modalità di intervento utilizzate dovranno essere finalizzate al miglioramento architettonico e ambientale dell'edifico e del sistema di spazi aperti di pertinenza, nel rispetto dei caratteri morfo-tipologici e costruttivi dei manufatti architettonici e del contesto.
Interventi di ampliamento, secondo le modalità premiali consentite nel precedente articolo 23, e interventi di ristrutturazione edilizia RE1 conservativi sono consentiti solo nel caso riguardino edifici accessori degradati che non abbiano caratteristiche di valore e interesse storico architettonico, o ancora che siano in contrasto o incompatibili per aspetti tipo-morfologici o funzionali con il tessuto esistente o infine per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale, comunque con mantenimento della volumetria esistente.

Sono ammessi con intervento edilizio diretto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia RE1 solo nelle casistiche sopra riportate, laddove sia possibile conservare le caratteristiche e l'assetto originario dell'insediamento storico esistente.

Nel caso di interventi **RE1** valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici
SL esistente, più eventuali premialità attivabili (+10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione)

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: **esistente**
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **30% SF**
Destinazioni d'uso non ammesse: Agricolo; Commercio, nelle articolazioni C1, C3 C4, C5, C6 e C7; Industria e Artigianato; attrezzature e impianti tecnologici molesti, nonché gli impianti di distribuzione di carburante.

Prestazioni ecosistemiche
Indice di densità arborea (DA) **≥ esistente**
*Indice di Permeabilità IP(*SF) **≥ esistente**

Tutti gli insediamenti del tessuto delle "Parchi e ville di rilevante interesse storico e architettonico – PVS" sono compresi nella componente strutturale del progetto di **RVB**
FEM minimo: **0,55**

22.1.4 Tessuto prevalentemente residenziale della "Città Giardino" – TCG

Obiettivi
Per il "Tessuto prevalentemente residenziale della Città Giardino – TCG" il Documento di Piano individua come obiettivo primario la conservazione e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici e delle qualità ambientali e morfologiche del patrimonio esistente, sia per le parti edificate sia per i sistemi di spazi aperti, con particolare attenzione al valore ambientale degli insediamenti e alla rilevanza paesaggistica delle aree a verde. Si prevede il mantenimento la conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio, degli spazi aperti e del patrimonio arboreo vegetazionale, anche al fine di consentirne possibilità d'uso compatibili con la natura stessa di tali insediamenti e con i caratteri paesaggistici del contesto. La valorizzazione e conservazione del patrimonio esistente viene perseguita attraverso misure di tutela

attiva dei caratteri architettonici degli edifici, attraverso la riqualificazione e la valorizzazione delle aree verdi garantendo attività d'uso compatibili con l'eccezionalità dei valori paesaggistici.

Categorie di intervento e modalità di attuazione
Nel "Tessuto prevalentemente residenziale della Città Giardino – TCG" non sono consentiti interventi di nuova edificazione.
Tutte le modalità di intervento utilizzate dovranno essere finalizzate al miglioramento delle qualità ambientali degli insediamenti con specifica attenzione al rafforzamento delle dotazioni di verde e di alberature, nel rispetto dei caratteri morfo-tipologici e identitari del tessuto.
Sono consentiti interventi di ampliamento, secondo le modalità premiali consentite nel precedente articolo 23, e interventi di ristrutturazione edilizia RE1, e RE2 nel caso di manufatti accessori, rustici ed edifici degradati o incompatibili con il tessuto storico di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale, comunque con mantenimento della volumetria esistente.

Sono ammessi con intervento edilizio diretto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia RE1 e RE2, laddove sia possibile conservare le caratteristiche ambientali e l'assetto originario dell'insediamento esistente.

Nel caso di interventi **RE1** e **RE2** valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici
RE1: **SL esistente**, più eventuali premialità attivabili (+10%SL per miglioramento del FEM esistente; +10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione)
RE2: **SL esistente**, più eventuali premialità attivabili (+15%SL per superamento FEM obbligatorio di 0,1; +10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione)

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla **tabella 15**
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **30% SF**

Destinazioni d'uso non ammesse: Agricolo; Commercio, nelle articolazioni C3 C4, C5, C6 e C7; Industria e Artigianato; attrezzature e impianti tecnologici molesti, nonché gli impianti di distribuzione di carburante.

Prestazioni ecosistemiche
Indice di densità arborea (DA) ≥ **2 alberi/100 mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) ≥ **50% SF**
***FEM minimo:* 0,50**

Per le aree del "Tessuto prevalentemente residenziale della Città giardino" individuati come **Tessuti ad elevato valore multisistemico,** di cui alla componente strutturale del progetto di **RVB**
***FEM minimo:* 0,60**

23.2 CITTÀ CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

23.2.1 Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale Denso – TURD

Obiettivi

Per il "Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale Denso – TURD" il Documento di Piano prevede il mantenimento dell'esistente promuovendo, laddove vi siano situazioni di degrado e/o sottoutilizzo insediativo e/o di incompatibilità funzionale con il contesto, l'attivazione di processi di riqualificazione edilizia direttamente finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e urbana, e al perseguimento di finalità di interesse pubblico, sia connesse al miglioramento delle prestazioni ecologiche ambientali del tessuto, in sinergia con il progetto della Rete Verde e Blu, sia rispetto all'attivazione di risorse per la rigenerazione e il potenziamento della città pubblica, finalizzate all'adattamento climatico degli spazi urbani, al miglioramento dell'offerta per una più ampia inclusività sociale abitativa, all'incremento della qualità degli spazi di socialità e della mobilità attiva, in coerenza con le indicazioni strategiche degli Ambiti di Rigenerazione urbana.

Categorie di intervento e modalità di attuazione

Nel "Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale Denso – TURD" non sono consentiti interventi di nuova edificazione su aree inedificate ai fini dell'azzeramento del consumo di suolo.
Sono ammessi interventi di ampliamento dell'esistente, secondo le modalità premiali illustrate nel precedente articolo 23, con mantenimento delle funzioni esistente. Sono ammessi, inoltre, interventi di ristrutturazione edilizia nelle categorie RE1, con mantenimento dell'esistente e RE2, con demolizione e ricostruzione con o senza cambio di destinazione d'uso. Nello specifico gli interventi di ristrutturazione edilizia RE2 con demolizione e ricostruzione sono ammessi al fine di realizzare il raggiungimento di obiettivi di qualità urbanistica, architettonica e ambientale, mediante la sostituzione dei tessuti degradati e/o incongrui con l'intorno dal punto di vista funzionale, con particolare attenzione al perseguimento di obiettivi di incremento delle prestazioni ecosistemiche del tessuto, di minimizzazione delle emissioni di CO_2, secondo quanto disposto dalla presente disciplina all'art. 21, e di riqualificazione e miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia RE2, di demolizione e ricostruzione e/o con cambio d'uso, i nuovi edifici dovranno garantire il raggiungimento della neutralità carbonica. Nell'ambito dell'intervento RE2 potranno essere consentiti e realizzate premialità volumetriche secondo le modalità previste in relazione al superamento del valore FEM prescritto, nel rispetto degli indici e dei parametri morfologici del tessuto.

Sono ammessi con intervento edilizio diretto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia RE1 e RE2. Nel caso di interventi RE2 con cambio d'uso la modalità attuativa prevede il Permesso di costruire convenzionato (PCC) o, nel caso di aree con superficie fondiaria superiore ai 2.000 mq, il Piano Attuativo (PA).

Nel caso di interventi **RE1** e **RE2** valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici

RE1: **SL esistente**, più eventuali premialità attivabili (+10% SL per miglioramento del FEM esistente; +10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione);

RE2 senza cambio d'uso: **SL esistente**, più eventuali premialità attivabili (+15% SL per superamento FEM obbligatorio di 0,1; +10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione);

RE2 con cambio d'uso

1. Se la SL esistente sul lotto di intervento risulta **minore** di quella determinata dall'indice fondiario **0,65 mq/mq** viene applicato il seguente indice di Utilizzazione edificatoria:

UT ≤ 0,6 mq/mq, più eventuali premialità attivabili (**+0,1 mq/mq** per superamento FEM obbligatorio di 0,1; **+10% SL** per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione), fino a un **Utmax ≤ 0,77 mq/mq**

2. Se la SL esistente sul lotto di intervento risulta **maggiore** di quella determinata dall'indice fondiario **0,65 mq/mq** viene applicato il seguente indice di Utilizzazione edificatoria:
   UT ≤ 0,9 mq/mq, di cui **0,1 mq/mq** per *edilizia da programmi a elevata inclusività sociale*, più eventuali premialità attivabili (**+0,1 mq/mq** per superamento FEM obbligatorio di 0,1; **+10% SL** per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione), fino a un **Utmax ≤ 1,1 mq/mq**

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla **tabella 15**
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **40% SF**
- Per interventi di **RE2 senza cambio d'uso** o **con cambio d'uso** con **UTmax 0,77mq/mq**

Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **50% SF**
- Per interventi di **RE2 con cambio d'uso** con **UTmax 1,1mq/mq**

Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **60% SF**

Destinazioni d'uso non ammesse: Agricolo; Commercio, nelle articolazioni C4 oltre i 500mq, C5, C6 e C7; Industria e Artigianato, nel caso di attività nocive o con spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti; attrezzature e impianti tecnologici molesti, nonché gli impianti di distribuzione di carburante.

Prestazioni ecosistemiche
Indice di densità arborea (DA) ≥ **4 alberi/100 mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) ≥ **55% SF**
- Per interventi di **RE2 senza cambio d'uso** o **con cambio d'uso** con **UTmax 0,77mq/mq**

Indice di densità arborea (DA) ≥ **3 alberi/100 mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) ≥ **40% SF**
- Per interventi di **RE2 con cambio d'uso** con **UTmax 1,1mq/mq**

Indice di densità arborea (DA) ≥ **2 alberi/100 mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) ≥ **30% SF**
***FEM minimo:* 0,40**

Per le aree del "Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale Denso – TURD" individuati come **Tessuti ad elevato valore multisistemico,** di cui alla componente strutturale del progetto di **RVB**
***FEM minimo:* 0,45**

22.2.2 Tessuto urbano prevalentemente residenziale – TUR

Obiettivi
Per il "Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale – TUR" il Documento di Piano prevede il mantenimento dell'esistente promuovendo, laddove vi siano situazioni di degrado e/o sottoutilizzo insediativo e/o di incompatibilità funzionale con il contesto, l'attivazione di processi di riqualificazione edilizia direttamente finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e urbana, e al perseguimento di finalità di interesse pubblico, sia connesse al miglioramento delle prestazioni

ecologiche ambientali del tessuto, in sinergia con il progetto della Rete Verde e Blu, sia rispetto all'attivazione di risorse per la rigenerazione e il potenziamento della città pubblica, finalizzate all'adattamento climatico degli spazi urbani, al miglioramento dell'offerta per una più ampia inclusività sociale abitativa, all'incremento della qualità degli spazi di socialità e della mobilità attiva, in coerenza con le indicazioni strategiche degli Ambiti di Rigenerazione urbana.

Categorie di intervento e modalità di attuazione

Nel "Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale – TUR" non sono consentiti interventi di nuova edificazione su aree inedificate ai fini dell'azzeramento del consumo di suolo.

Sono ammessi interventi di ampliamento dell'esistente, secondo le modalità premiali illustrate nel precedente articolo 23, con mantenimento delle funzioni esistente. Sono ammessi, inoltre, interventi di ristrutturazione edilizia nelle categorie RE1, con mantenimento dell'esistente e RE2, con demolizione e ricostruzione con o senza cambio di destinazione d'uso. Nello specifico gli interventi di ristrutturazione edilizia RE2 con demolizione e ricostruzione sono ammessi al fine di realizzare il raggiungimento di obiettivi di qualità urbanistica, architettonica e ambientale, mediante la sostituzione dei tessuti degradati e/o incongrui con l'intorno dal punto di vista funzionale, con particolare attenzione al perseguimento di obiettivi di incremento delle prestazioni ecosistemiche del tessuto, di minimizzazione delle emissioni di CO_2, secondo quanto disposto dalla presente disciplina all'art. 21, e di riqualificazione e miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia RE2, di demolizione e ricostruzione e/o con cambio d'uso, i nuovi edifici dovranno garantire il raggiungimento della neutralità carbonica.

Nell'ambito dell'intervento RE2 potranno essere consentiti e realizzate premialità volumetriche secondo le modalità previste in relazione al superamento del valore FEM prescritto, nel rispetto degli indici e dei parametri morfologici del tessuto.

Sono ammessi con intervento edilizio diretto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia RE1 e RE2. Nel caso di interventi RE2 con cambio d'uso la modalità attuativa prevede il Permesso di costruire convenzionato (PCC) o, nel caso di aree con superficie fondiaria superiore ai 2.000 mq, il Piano Attuativo (PA).

Nel caso di interventi **RE1** e **RE2** valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici

RE1: **SL esistente**, più eventuali premialità attivabili (+10%SL per miglioramento del FEM esistente; +10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione);

RE2 senza cambio d'uso: **SL esistente**, più eventuali premialità attivabili (+15%SL per superamento FEM obbligatorio di 0,1; +10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione);

RE2 con cambio d'uso

1. Se la SL esistente sul lotto di intervento risulta **minore** di quella determinata dall'indice fondiario **0,45 mq/mq** viene applicato il seguente indice di Utilizzazione edificatoria:
   UT ≤ 0,4 mq/mq, più eventuali premialità attivabili (**+0,1 mq/mq** per superamento FEM obbligatorio di 0,1; **+10% SL** per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione), fino a un
   Utmax ≤ 0,55 mq/mq

2. Se la SL esistente sul lotto di intervento risulta **maggiore** di quella determinata dall'indice **0,45 mq/mq** viene applicato il seguente indice di Utilizzazione edificatoria:

UT ≤ 0,60 mq/mq, **di cui 0,1 mq/mq** per *edilizia da programmi a elevata inclusività sociale*, più eventuali premialità attivabili (**+0,1 mq/mq** per superamento FEM obbligatorio di 0,1; **+10% SL** per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione), fino a un **UTmax ≤ 0,77 mq/mq**

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla **tabella 15**
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **40% SF**
- Per interventi di **RE2 senza cambio d'uso** o **con cambio d'uso** con **UTmax 0,55mq/mq**

Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **45% SF**
- Per interventi di **RE2 con cambio d'uso** con **UTmax 0,77mq/mq**

Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **50% SF**

Destinazioni d'uso non ammesse: Agricolo; Commercio, nelle articolazioni C5, C6 e C7; Industria e Artigianato, nel caso di attività nocive o con spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti; attrezzature e impianti tecnologici molesti, nonché gli impianti di distribuzione di carburante.

Prestazioni ecosistemiche
Indice di densità arborea (DA) ≥ **4 alberi/100 mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) ≥ **60% SF**

- Per interventi di **RE2 senza cambio d'uso** o **con cambio d'uso** con **UTmax 0,55mq/mq**

Indice di densità arborea (DA) ≥ **4 alberi/100 mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) ≥ **50% SF**
- Per interventi di **RE2 con cambio d'uso** con **UTmax 0,77 mq/mq**

Indice di densità arborea (DA) ≥ **3 alberi/100 mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) ≥ **40% SF**
FEM minimo: 0,45

Per le aree del "Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale – TUR" individuati come **Tessuti ad elevato valore multisistemico,** di cui alla componente strutturale del progetto di **RVB**
***FEM minimo:* 0,50**

22.2.3 Tessuto Produttivo e Artigianale – TPA

Obiettivi
Per il "Tessuto Produttivo e Artigianale – TPA" il Documento di Piano prevede il mantenimento e il potenziamento delle funzioni produttive esistenti. In questi tessuti non sono ammesse nuove costruzioni se non nella accezione di **ampliamento per un massimo del 10% della SL esistente delle attività esistenti**, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici e ambientali di seguito definiti.

Categorie di intervento e modalità di attuazione
Nel "Tessuto Produttivo e Artigianale – TPA" non sono consentiti interventi di nuova edificazione su aree inedificate ai fini dell'azzeramento del consumo di suolo.
Sono ammessi interventi di ampliamento dell'esistente per una quota pari al 10% della SL esistente, cui si possono sommare eventualità premialità, secondo le modalità premiali illustrate nel precedente

articolo 23, con mantenimento delle funzioni in essere e nel rispetto degli indici e dei parametri definiti. Sono ammessi, inoltre, interventi di ristrutturazione edilizia nelle categorie RE1, con mantenimento dell'esistente e RE2, con demolizione e ricostruzione senza cambio di destinazione d'uso, al fine di realizzare il raggiungimento di obiettivi di qualità urbanistica, architettonica e ambientale, con particolare attenzione al perseguimento di obiettivi di incremento delle prestazioni ecosistemiche del tessuto, di minimizzazione delle emissioni di CO_2, secondo quanto disposto dalla presente disciplina all'art. 21, e di riqualificazione e miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio.
Nell'ambito dell'intervento RE2 potranno essere consentiti e realizzate premialità volumetriche secondo le modalità previste in relazione al superamento del valore FEM prescritto, nel rispetto degli indici e dei parametri morfologici del tessuto.
Nel caso di interventi di RE2 destinati all'insediamento di Data center (o centri di elaborazione dati), di cui all'art. 7.5, a fini compensativi verrà richiesto il raggiungimento di un FEM pari al doppio di quello minimo prescritto.

Sono ammessi con intervento edilizio diretto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia RE1, RE2 nuova costruzione NC, nella fattispecie dell'ampliamento del 10% delle strutture esistenti.

Nel caso di interventi **RE1, RE2 e NC/A** valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici
RE1: **SL esistente**, più eventuali premialità attivabili (+10% SL per miglioramento del FEM esistente);

NC/A: ampliamento del **10% "una tantum"** della **SL esistente** più eventuali premialità attivabili (+15% della quota di ampliamento per superamento FEM obbligatorio di 0,1);

RE2 con o senza cambio d'uso: **SL esistente** +10% "una tantum", più eventuali premialità attivabili (+15% SL esistente per superamento FEM obbligatorio di 0,1).

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla **tabella 15**
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **60% SF**

Destinazioni d'uso non ammesse: Agricolo; Residenza, Commercio, nelle articolazioni C3 C4 oltre i 500mq, C5, C6 e C7, Attrezzature e impianti tecnologici molesti.

Prestazioni ecosistemiche
Indice di densità arborea (DA) ≥ **2 alberi/100 mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) ≥ **20% SF**
***FEM minimo:* 0,20**

Per le aree del "Tessuto Produttivo e Artigianale – TPA" individuati come **Tessuti ad elevato valore multisistemico,** di cui alla componente strutturale del progetto di **RVB**
***FEM minimo:* 0,25**

22.2.4 Insediamenti Produttivi e artigianali Sparsi - IPS

Obiettivi

Per gli "Insediamenti Produttivi Sparsi – IPS" il Documento di Piano prevede il mantenimento delle funzioni produttive esistenti e la rigenerazione urbanistica e ambientale del patrimonio degradato e sottoutilizzato. In questi tessuti non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti per una quota pari al 10% della SL esistente, cui si possono sommare eventualità premialità, secondo le modalità illustrate nel precedente articolo 23, con mantenimento delle funzioni in essere e nel rispetto degli indici e dei parametri definiti.
Nel caso di attività in stato di sottoutilizzo o dismesse sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso, anche nelle modalità RE2, nel rispetto degli indici e dei parametri previsti. Tutti gli interventi ammessi, di ampliamento e di ristrutturazione RE2 devono garantire le prestazioni ambientali ed ecosistemiche richieste (FEM) al fine di garantire maggiore permeabilità al suolo e realizzare soluzioni che riducano l'impatto delle aree sigillate.

Sono ammessi con intervento edilizio diretto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e nuova costruzione NC, nella fattispecie dell'ampliamento del 10% delle strutture esistenti.

Nel caso di interventi RE2 con cambio d'uso la modalità attuativa prevede il Permesso di costruire convenzionato (PCC) o, nel caso di aree con superficie fondiaria superiore ai 2.000 mq, il Piano Attuativo (PA).

Nel caso di interventi **RE1, RE2** senza cambio d'uso e **NC/A** valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici
RE1: **SL esistente**, più eventuali premialità attivabili (+10% SL per miglioramento del FEM esistente);

NC/A: ampliamento del **10% "una tantum"** della **SL esistente** più eventuali premialità attivabili (+15% della quota di ampliamento per superamento FEM obbligatorio di 0,1);

RE2 senza cambio d'uso: **SL esistente** +10% "una tantum" più eventuali premialità attivabili (+15%SL per superamento FEM obbligatorio di 0,1);

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla **tabella 15**
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **60% SF**

Prestazioni ecosistemiche
Indice di densità arborea (DA) ≥ **2 alberi/100 mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) ≥ **20% SF**
***FEM minimo:* 0,20**

Per le aree degli "Insediamenti Produttivi Sparsi – IPS" individuati come **Tessuti ad elevato valore multisistemico,** di cui alla componente strutturale del progetto di **RVB**
***FEM minimo:* 0,25**

Nel caso di interventi **RE2 con cambio d'uso** valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici

1. Se la SL esistente sul lotto di intervento risulta **minore** di quella determinata dall'indice fondiario **0,65 mq/mq** viene applicato il seguente indice di Utilizzazione edificatoria:
   UT ≤ 0,6 mq/mq, più eventuali premialità attivabili **(+0,1 mq/mq** per superamento FEM obbligatorio di 0,1; **+10% SL** per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione), fino a un
   Utmax ≤ 0,77 mq/mq

2. Se la SL esistente sul lotto di intervento risulta **maggiore** di quella determinata dall'indice fondiario **0,65 mq/mq** viene applicato il seguente indice di Utilizzazione edificatoria:
   UT ≤ 0,9 mq/mq, **di cui 0,1 mq/mq** per *edilizia da programmi a elevata inclusività sociale*, più eventuali premialità attivabili **(+0,1 mq/mq** per superamento FEM obbligatorio di 0,1; **+10% SL** per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione), fino a un
   Utmax ≤ 1,1 mq/mq

Regole morfologiche e funzionali

Altezza massima: si applica quella prevista per il TURD, definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla **tabella 15**

- Per interventi con **UTmax 0,77mq/mq**

Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **50% SF**

- Per interventi con **UTmax 1,1mq/mq**

Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **60% SF**

Prestazioni ecosistemiche

- Per interventi con **UTmax 0,77mq/mq**

Indice di densità arborea (DA) ≥ **3 alberi/100 mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) ≥ **40% SF**

- Per interventi con **UTmax 1,1mq/mq**

Indice di densità arborea (DA) ≥ **2 alberi/100 mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) ≥ **30% SF**
***FEM minimo:* 0,40**

Per le aree degli "Insediamenti Produttivi Sparsi – IPS" individuati come **Tessuti ad elevato valore multisistemico,** di cui alla componente strutturale del progetto di **RVB,** nell'ambito dell'intervento RE2 con cambio d'uso
***FEM minimo:* 0,45**

Destinazioni d'uso non ammesse: Agricolo; Commercio, nelle articolazioni C3, C4 oltre i 500mq, C5, C6 e C7; Attrezzature e impianti tecnologici molesti.

22.2.5 Tessuto Commerciale Misto - TCM

Obiettivi

Per il "Tessuto Commerciale Misto - TCM" il Documento di Piano prevede il mantenimento delle funzioni commerciali esistenti; non sono consentiti interventi di nuova edificazione su aree libere ai fini dell'azzeramento del consumo di suolo. Sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti per una quota

massima del 10% della SL esistente solamente nel caso di superamento del FEM obbligatorio prescritto di almeno 0,1, nel rispetto degli indici e dei parametri definiti.
Nel caso di attività in stato di sottoutilizzo o dismissione sono consentiti interventi RE2 di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso, nel rispetto degli indici e dei parametri di seguito specificamente previsti e nel perseguimento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche richieste (FEM) al fine di garantire maggiore permeabilità al suolo, realizzare soluzioni che riducano l'impatto delle aree sigillate, incrementare la dotazione arborea. Tutti gli interventi devono garantire il raggiungimento di obiettivi di qualità urbanistica, architettonica e ambientale, con particolare attenzione al perseguimento di incremento delle prestazioni ecosistemiche del tessuto, di minimizzazione delle emissioni di CO_2, secondo quanto disposto dalla presente disciplina all'art. 20, e di riqualificazione e miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio.

Sono ammessi con intervento edilizio diretto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 e nuova costruzione NC, nella fattispecie dell'ampliamento del 10% delle strutture esistenti.
Nel caso di interventi RE2 con cambio d'uso la modalità attuativa prevede il Permesso di costruire convenzionato (PCC) o, nel caso di aree con superficie fondiaria superiore ai 2.000 mq, il Piano Attuativo (PA).

Nel caso di interventi **RE1, RE2** senza cambio d'uso e **NC/A**, valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici
RE1: **SL esistente**, più eventuali premialità attivabili (+10% SL per miglioramento del FEM esistente);

NC/A: ampliamento del **10% "una tantum"** della **SL esistente** più eventuali premialità attivabili (+15% della quota di ampliamento per superamento FEM obbligatorio di 0,1);

RE2 senza cambio d'uso: **SL esistente** +10% "una tantum" più eventuali premialità attivabili (+15%SL per superamento FEM obbligatorio di 0,1);

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla **tabella 15**
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **50% SF**

Prestazioni ecosistemiche
Indice di densità arborea (DA) ≥ **2 alberi/100 mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) ≥ **20% SF**
***FEM minimo:* 0,30**

Per le aree del "Tessuto Commerciale Misto - TCM" individuate come **Tessuti ad elevato valore multisistemico,** di cui alla componente strutturale del progetto di **RVB**
***FEM minimo:* 0,35**

Nel caso di interventi **RE2 con cambio d'uso** valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici
UT ≤ 0,5 mq/mq, più eventuali premialità attivabili (**+0,1 mq/mq** per superamento FEM obbligatorio di 0,1; **+10% SL** per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione), fino a un
Utmax ≤ 0,66 mq/mq

Regole morfologiche e funzionali
Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla **tabella 15**
Rapporto di copertura (*RC*) ≤ **50% SF**

Prestazioni ecosistemiche
Indice di densità arborea (DA) ≥ **3 alberi/100 mq SP** (SF)
*Indice di Permeabilità IP(*SF) ≥ **40% SF**
***FEM minimo:* 0,35**

Per le aree del "Tessuto Commerciale Misto - TCM" individuati come **Tessuti ad elevato valore multisistemico,** di cui alla componente strutturale del progetto di **RVB.**
***FEM minimo:* 0,40.**

TITOLO V | RETE VERDE E BLU

Art. 24 Principi generali e componenti

La **Rete Verde e Blu multifunzionale (RVB)**, restituita nella tavola **DP_04**, in scala 1:10.000 (2 fogli), si configura come dispositivo strutturale e strategico per il consolidamento e rafforzamento del telaio ambientale della città e per orientare i processi di trasformazione adattiva delle aree urbane agli impatti del cambiamento climatico. Il progetto, rispondente all'obiettivo Varese città verde, biodiversa e adattiva ai cambiamenti climatici, si basa sul concetto di 'natura nelle città' o 'natura urbana', secondo il quale gli ecosistemi naturali e la biodiversità possono coesistere e contribuire al benessere delle persone all'interno degli ambienti urbani. Questo approccio integra la pianificazione urbanistica, la gestione delle risorse naturali limitate, la conservazione della biodiversità e il coinvolgimento della comunità per creare città più resilienti, salubri e sostenibili.
La RVB recepisce le analisi del quadro conoscitivo riguardanti la qualità degli spazi aperti, il sistema dei paesaggi, le qualità ecosistemiche del territorio e il rischio idraulico, definendo obiettivi strategici e indirizzi operativi con l'intento di guidare e supportare il mantenimento, la valorizzazione e la transizione adattiva del territorio per accrescere il benessere collettivo. La RVB costituisce un elaborato del documento di piano e ha ricadute normative e progettuali significative sulla città consolidata, pubblica e della trasformazione, nonché sul sistema degli spazi aperti naturali e agricoli.
Il processo di costruzione e caratterizzazione della rete si fonda sulla conoscenza ecosistemica e sulle analisi delle vulnerabilità riportate all'interno del quadro conoscitivo. In particolare, la RVB è l'esito del processo di valutazione e mappatura multisistemica degli ecosistemi urbani, della vulnerabilità idraulica ai fenomeni di pioggia intensa e della vulnerabilità al fenomeno di isola di calore, rappresentata negli elaborati QC_02.4, QC_02.05 e QC_02.02. Il primo documento considera gli ecosistemi urbani come sistemi complessi e interconnessi, comprendendo sia gli aspetti naturali che quelli sociali e infrastrutturali presenti nelle città. Il secondo supporta la ricognizione delle aree vulnerabili a fenomeni di ruscellamento che generano situazioni di allagamento temporaneo. Il terzo infine mette in evidenza le aree che risultano soggette ai fenomeni di isola di calore urbano, dove si verificano temperature elevate durante periodi di caldo intenso.
L'analisi dei valori multisistemici – intesa come la valutazione delle capacità delle are urbane di fornire simultaneamente un ampio spettro di Servizi ecosistemici, così come delineato dalla Commissione Europea (2013) – è stata eseguita a partire dalla produzione di un primo indice composito che considera la qualità ambientale (*Habitat Quality*), la capacità di raffrescamento (*Cooling Capacity*), la capacità di controllo dell'erosione (*Sediment Retention*) e la capacità di assorbimento delle acque (*Stormwater management*).
L'analisi stratificata dei singoli Servizi Ecosistemici erogati ha consentito di mappare e interpretare la distribuzione spaziale della capacità multisistemica degli ambienti naturali, seminaturali e costruiti nel territorio comunale di Varese. Questo passaggio ha consentito di identificare, da un lato, le aree ad elevato valore multisistemico, e dall'altro, quelle caratterizzate da significative vulnerabilità in termini idraulici e di raffrescamento urbano.
La prima componente, definita **strutturale**, si configura come telaio ambientale portante della città, inteso come l'insieme degli spazi aperti e costruiti che garantiscono un elevato livello di erogazione dei SE tale da configurare l'assetto ecosistemico ed ambientale della città e garantirne il suo funzionamento biofisico. Ne fanno parte anzitutto il sistema delle aree protette e la città giardino, caratterizzata da un'elevata biodiversità grazie alla favorevole localizzazione delle aree naturali varesine. Inoltre, essa comprende i sistemi territoriali del Sacro Monte e del Lago di Varese, il sistema dei parchi e delle ville,

includendo le aree verdi private di qualità, i paesaggi agricoli e fluviali che caratterizzano il contesto urbano nelle sue dimensioni connettive con le grandi dorsali ecologiche della Rete Ecologica Regionale e Provinciale.
Gli ambiti omogenei caratterizzano **i tre principali framework della RVB strutturale: naturale, agroforestale, urbana**. Ciascun framework è suddiviso a sua volta in **4 caratteri prevalenti (ecologico, fruitivo, rurale e tessuti urbani ad elevato valore multisistemico)** che definiscono la vocazione e la specificità delle aree, al fine di delineare obiettivi strategici ed azioni progettuali specifici per i diversi ambiti (art. 24) volti al mantenimento e alla valorizzazione della Rete stessa. La rete verde strutturale determina azioni regolative tramite modalità di intervento dirette per la città consolidata o programmatiche per la città pubblica.

La seconda componente, definita **strategica**, individua le aree a basso valore multisistemico, ovvero quelle nelle quali è necessario un intervento migliorativo per la loro trasformazione adattiva. La componente strategica della RVB definisce una visione progettuale volta a guidare l'adattamento della città, mettendo in relazione le dimensioni strategiche pubbliche e private con le aree maggiormente vulnerabili. In particolare, l'analisi e l'interpretazione delle aree ad elevato rischio idraulico e delle aree vulnerabili al fenomeno di isola di calore urbano hanno permesso di individuare alcuni ambiti prioritari di intervento per avviare la trasformazione adattiva del territorio.
Sono stati identificati **sette ambiti prioritari della RVB multifunzionale strategica**, dove la concentrazione di aree vulnerabili, aree della città della trasformazione e città pubblica, determina opportunità per attivare interventi sul territorio di natura pubblica e privata.
La rete verde strategica definisce obiettivi strategici, indirizzi operativi e azioni progettuali specifiche (art. 25) volte al miglioramento delle prestazioni ambientali in termini di trattenimento e drenaggio delle acque meteoriche e di raffrescamento urbano.
La rete verde strategica definisce azioni regolative sia nell'ambito dell'attuazione diretta di azioni volte alla regolazione dei tessuti urbani ma, prevalentemente, azioni programmatiche relative alla trasformazione della città pubblica e agli ambiti della città della trasformazione (AT) dove l'azione della Rete può determinare significative ricadute relative alla trasformazione dei suoli e all'aumento delle condizioni di sicurezza e salubrità della città.

Art. 25 Obiettivi strategici, indirizzi operativi, azioni progettuali

Sulla base dei risultati del QC e dei principi generali delineati all'art. 24, il DdP delinea per ogni ambito della RVB: **(i) carattere, (ii) obiettivi strategici, (iii) indirizzi operativi e/o (iv) azioni progettuali**. Le diverse configurazioni specificano le ricadute della RVB sui tessuti della città consolidata e sugli spazi aperti della città pubblica. Facendo ciò, forniscono il fondamento operativo per la definizione di strumenti regolativo-progettuali nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.
Come precisato all'art. 24, le caratterizzazioni degli ambiti 'strutturali' e 'strategici' differiscono a seconda delle finalità che le azioni di progetto della rete definiscono. Sono prevalentemente dedicate al rafforzamento e mantenimento della qualità ecosistemica esistente nella componente strutturale e prevalentemente dedicate alle azioni di adattamento e trasformazione nella componente strategica.
Per quanto riguarda gli **ambiti strutturali**, il DP riconosce: *(i) funzione prevalente, carattere e descrizione dell'ambito, (ii) obiettivi strategici da perseguire in fase di attuazione del piano, e (iii) indirizzi operativi per il perseguimento degli obiettivi strategici.*
Per quanto riguarda gli **ambiti strategici**, il DP riconosce: *(i) identificazione spaziale e carattere dell'ambito strategico, (ii) obiettivi strategici e priorità d'intervento da perseguire in fase di attuazione del piano, e (iii) azioni progettuali per il perseguimento degli obiettivi strategici.*

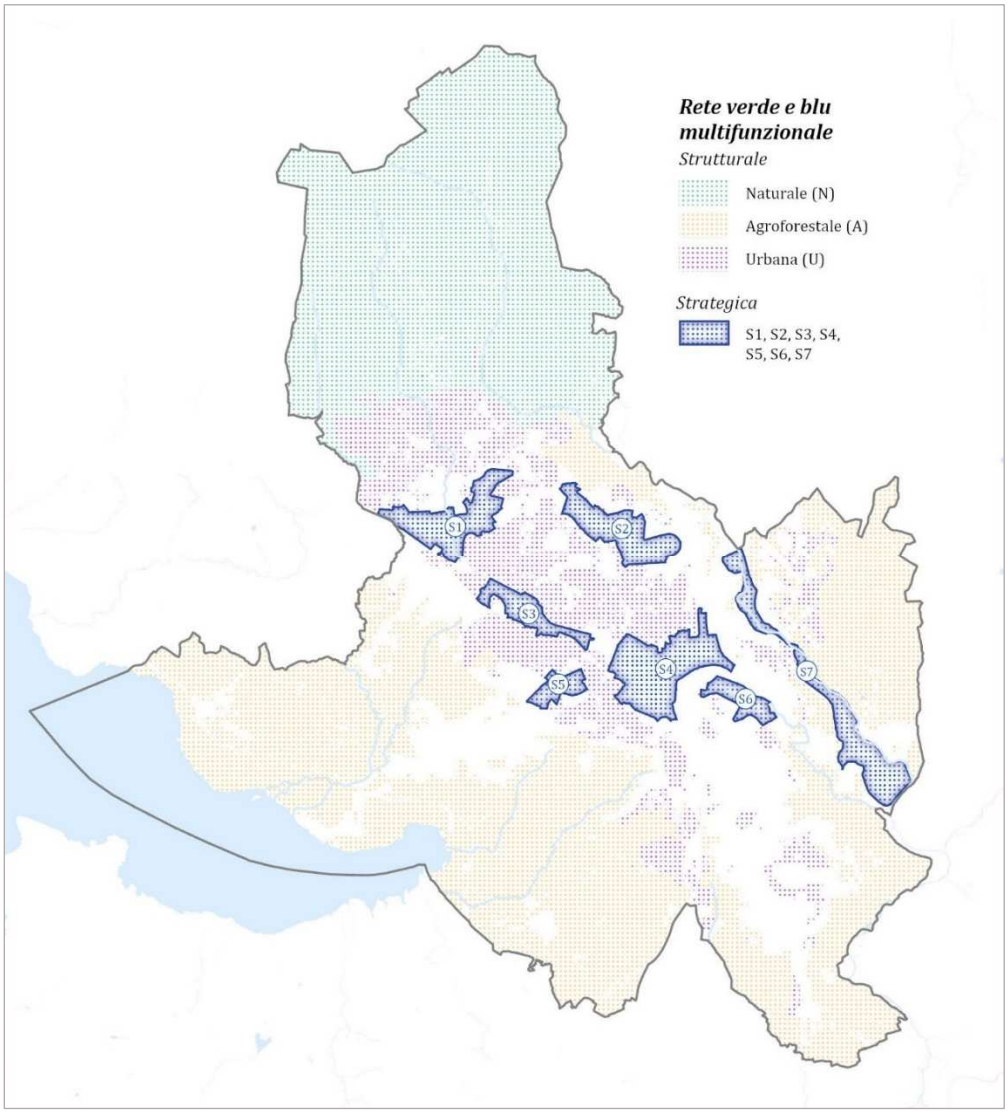


Figura 37. Rete verde e blu multifunzionale: Ambiti strutturali e strategici

25.1 Ambiti strutturali

Il DP identifica dodici ambiti strutturali afferenti a **tre funzioni prevalenti**:

(i) naturale: comprende le aree naturali nello stato di fatto con valori multisistemici elevati, importanti per la conservazione del capitale naturale e per la tutela della biodiversità, così come i benefici a essa associati.

(ii) agroforestale: comprende le aree agricole, naturali e seminaturali nello stato di fatto con valori ecosistemici importanti in termini di produttività dei suoli e ricchezza di biodiversità.

(iii) urbana: comprende le aree urbane nello stato di fatto appartenenti alla città storica, città consolidata, città pubblica e della trasformazione con valori ecosistemici importanti per la vivibilità e il benessere collettivo.

Queste sono funzioni sono definite da **quattro caratteri**, di seguito descritti:

(i) ecologica: aree boscate ed arbustive ad alto valore ecologico, caratterizzate da elevati livelli di biodiversità e dalla presenza di habitat di qualità. Esse concorrono alla definizione della componente ecologica della RVB, in coerenza con il progetto di rete ecologica. Tali aree risultano da conservare e valorizzare, evitando ulteriori pressioni antropiche.

(ii) fruitiva: Aree di rilevanza paesaggistica e culturale, destinate alla fruizione del paesaggio e dei luoghi identitari del territorio. Questo carattere include anche le aree della città pubblica dedicate a funzioni e servizi di interesse collettivo.

(iii) rurale: Aree agricole ad elevata naturalità, di diverse dimensioni e tipologie, che comprendono prati stabili, orti urbani, seminativi semplici e coltivazioni con alberi da frutto. Queste aree si concentrano in particolare negli ambiti a prevalente funzione rurale.

(iv) tessuti multisistemici: Porzioni del sistema insediativo caratterizzate da una significativa presenza di aree verdi private, le quali contribuiscono a un elevato valore multisistemico, nonostante il carattere edificato dei lotti. Queste aree sono riconoscibili all'interno dei tessuti in Rete Verde e Blu, come individuati nell'elaborato DP_07 Tessuti insediativi, Ambiti di Trasformazione e Paesaggi.

Risultano dodici ambiti strutturali della RVB, frutto dell'intersezione delle tre funzioni prevalenti con i quattro caratteri.

	Ecologica	**Fruitiva**	**Rurale**	**Tessuti**
Naturale	N1	N2	N3	N4
Agroforestale	A1	A2	A3	A4
Urbana	U1	U2	U3	U4

Tabella 16. I dodici ambiti strutturali della RVB

Di seguito vengono presentati i dodici ambiti strutturali. Per ogni ambito, il carattere è declinato rispetto al contesto.

25.1.1 Ambiti strutturali con funzione prevalente NATURALE (N)

N1, ambito ecologico
Carattere. L'ambito N1 include le aree boscate a elevato pregio ecologico situate all'interno del perimetro del Parco Regionale Campo dei Fiori, rilevanti per la conservazione della biodiversità, il mantenimento della qualità ecologica degli habitat. Oltre al loro valore naturalistico, queste aree rivestono un significativo ruolo dal punto di vista storico-culturale, in quanto parte integrante del paesaggio tutelato nell'ambito del sito UNESCO "Sacri Monti del Piemonte e della Lombardia", nonché per la presenza di visuali panoramiche di interesse paesaggistico riconosciute a livello regionale come Visuali Sensibili.

Obiettivi strategici. L'attenzione è rivolta alla valorizzazione e alla tutela della componente forestale, promuovendo una gestione resiliente in grado di rispondere agli effetti dei cambiamenti climatici.

L'obiettivo è mantenere e potenziare la biodiversità attraverso la connessione tra le aree protette e, allo stesso tempo, rendere accessibile questo patrimonio con modalità di fruizione compatibili con la qualità ecosistemica.

Indirizzi operativi. Gli interventi riguardano la forestazione con specie autoctone, la cura e la manutenzione della rete dei sentieri e la creazione di fasce tampone e di aree verdi lungo i margini urbani.

N2, ambito fruitivo

Carattere. L'ambito N2 comprende porzioni di territorio connotate da un'elevata valenza paesaggistica, storico-culturale e identitaria, legate alla tradizione del paesaggio locale. Tali aree sono caratterizzate da un articolato sistema di percorsi pedonali e ciclabili, tra cui si segnalano in particolare la Via Francisca del Lucomagno e la Via Crucis, con le numerose cappelle devozionali, elementi di interesse storico e religioso. L'offerta fruitiva è inoltre caratterizzata dalla presenza di spazi della città pubblica, destinati a funzioni e servizi collettivi.

Obiettivi strategici. Si punta ad accrescere il potenziale ricreativo e fruitivo, valorizzare gli elementi storici e identitari del patrimonio naturale e costruito, e promuovere connessioni lente, anche di scala sovralocale.

Indirizzi operativi. Le azioni comprendono la tutela e valorizzazione degli itinerari ciclabili e pedonali esistenti, insieme alla protezione delle visuali sensibili e dei belvederi lungo i sentieri.

N3, ambito rurale

Carattere. L'ambito N3 comprende porzioni di territorio a destinazione agricola con elevato valore naturale e paesaggistico, situate in posizione di margine tra i nuclei storici montani e le adiacenti aree boscate. Si tratta di superfici prevalentemente naturali, caratterizzate dalla presenza di prati stabili e seminativi semplici, che, più che per la loro funzione produttiva, assumono un ruolo strategico nella conservazione della biodiversità e nella continuità ecologica del paesaggio. All'interno di questo ambito ricadono anche alcune aree AVAL che rafforzano la funzione ambientale e paesaggistica del contesto rurale.

Obiettivi strategici. Si intende favorire pratiche agricole resilienti ai cambiamenti climatici, garantendo la salvaguardia delle risorse naturali in continuità con il Sacro Monte. Al tempo stesso, si vuole preservare il patrimonio agricolo dall'impermeabilizzazione e promuovere la biodiversità attraverso forme di agricoltura sostenibile.

Indirizzi operativi. Sono previsti il potenziamento della vegetazione di margine, l'adozione di tecniche di agricoltura conservativa e la creazione di fasce boscate e arbustive con funzione di schermatura e mitigazione.

N4, ambito urbano – tessuti multisistemici

Carattere. L'ambito N4 comprende gli isolati del tessuto urbano caratterizzati da una significativa presenza di aree verdi private, in coerenza con il contesto naturale in cui sono inseriti. La presenza di spazi aperti, vegetati e permeabili contribuisce al riconoscimento di elevati valori ecosistemici.
All'interno di questo ambito si collocano i nuclei storici, le Castellanze, i parchi e ville di interesse storico e architettonico e il tessuto residenziale della città giardino.

Obiettivi strategici. L'obiettivo è preservare la permeabilità del suolo, garantire la presenza di spazi aperti e impedire la saldatura delle aree urbanizzate, soprattutto lungo le infrastrutture lineari. Si vuole inoltre favorire la trasformazione adattiva dell'ambiente costruito, incrementando il valore multisistemico dei tessuti urbani tramite soluzioni basate sulla natura.

Indirizzi operativi. Le azioni comprendono la rigenerazione del patrimonio costruito con efficientamento energetico, l'uso di materiali ecocompatibili, l'installazione di sistemi per energie rinnovabili, la realizzazione di tetti verdi, fasce vegetali lungo la viabilità, pavimentazioni drenanti e interventi di forestazione urbana con specie autoctone.

25.1.2 Ambiti strutturali con funzione prevalente AGROFORESTALE (A)

A1, ambito ecologico
Carattere. L'ambito A1 include le superfici boscate adiacenti al tessuto agricolo e in prossimità del reticolo idrografico, caratterizzate da elevato valore ecologico ed ecosistemico. Inoltre, la presenza di filari alberati assume un ruolo strategico quale elemento lineare di connessione ecologica tra aree naturali e seminaturali, contribuendo significativamente alla continuità del paesaggio e al mantenimento della rete ecologica.

Obiettivi strategici. L'attenzione è rivolta alla valorizzazione e tutela della componente forestale, alla promozione di una gestione resiliente, al mantenimento della biodiversità tramite connessioni ecologiche e al consolidamento delle sponde per contenere fenomeni erosivi.

Indirizzi operativi. Gli interventi previsti includono la forestazione con specie autoctone, la manutenzione dei sentieri e la creazione di filari alberati e arbustivi per rafforzare i corridoi ecologici esistenti.

A2, ambito fruitivo
Carattere. L'ambito A2 comprende aree ed elementi di rilevanza paesaggistica e culturale orientati alla fruizione pubblica e privata. Al suo interno si trovano componenti tipiche del paesaggio rurale e urbano, tra cui agriturismi, accanto a spazi riconducibili alla città pubblica, quali percorsi sentieristici rurali, aree verdi, orti urbani, parchi e giardini storici, nonché aree attrezzate per lo sport. Tali elementi concorrono alla valorizzazione del paesaggio e al rafforzamento della qualità ambientale e sociale del territorio.

Obiettivi strategici. Si punta a valorizzare gli elementi identitari del paesaggio rurale attraverso il recupero del patrimonio storico-culturale, accrescere il potenziale ricreativo e promuovere connessioni lente a scala locale e sovralocale.

Indirizzi operativi. Le azioni comprendono la tutela e valorizzazione degli itinerari ciclabili e pedonali campestri e l'integrazione delle reti sentieristiche con strutture ricettive per favorire forme di turismo sostenibile.

A3, ambito rurale
Carattere. L'ambito A3 interessa la componente agricola più significativa del territorio varesino, localizzata in un contesto naturalistico di pregio e influenzata dalla prossimità del lago. Le superfici agricole presenti mantengono un elevato livello di naturalità, da preservare e valorizzare in coerenza con gli obiettivi della RVB.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di seminativi, oliveti, frutteti e prati stabili, che concorrono al mantenimento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio. Al suo interno sono inoltre comprese alcune aree AVAP e AVAL che, allo stato di fatto, hanno funzione agricola, pur mantenendo un elevato valore ambientale e paesaggistico.

Obiettivi strategici. Si intende tutelare il paesaggio rurale, preservandolo dalla forestazione spontanea, e promuovere un'agricoltura resiliente ai cambiamenti climatici, capace di tutelare il suolo, mitigare i fenomeni erosivi e mantenere i servizi ecosistemici. Viene inoltre sostenuta la multifunzionalità del patrimonio agricolo.

Indirizzi operativi. Gli interventi prevedono l'adozione di tecniche di agricoltura conservativa e la creazione di fasce arboree e arbustive con funzione di schermatura.

A4, ambito urbano – tessuti multisistemici
Carattere. L'ambito A4 comprende lotti urbani consolidati caratterizzati da una significativa presenza di spazi aperti vegetati e superfici permeabili private, che svolgono un ruolo rilevante nel rafforzare la resilienza urbana e nel contribuire al riconoscimento di elevati valori ecosistemici.
All'interno di questo ambito ricadono prevalentemente porzioni del tessuto urbano consolidato, oltre ad alcune aree appartenenti al sistema dei parchi e delle ville di interesse storico e architettonico.

Obiettivi strategici. Si vuole preservare la permeabilità del suolo e impedire la saldatura delle aree urbanizzate, favorendo la transizione adattiva del costruito e incrementando il valore multisistemico dei tessuti urbani attraverso soluzioni basate sulla natura. A questi si aggiunge la tutela del paesaggio, intesa come salvaguardia e valorizzazione della qualità percettiva e identitaria degli spazi aperti e dei contesti storici e architettonici presenti.

Indirizzi operativi. Sono previsti interventi di rigenerazione edilizia con efficientamento energetico, uso di materiali ecocompatibili, installazione di energie rinnovabili, tetti verdi e sistemi di raccolta delle acque meteoriche. Si aggiungono fasce tampone vegetali, pavimentazioni drenanti e interventi di forestazione urbana.

25.1.3 Ambiti strutturali con funzione prevalente URBANA (U)

U1, ambito ecologico
Carattere. L'ambito U1 comprende aree boscate naturali e seminaturali inserite all'interno del tessuto urbano, che contribuiscono in modo rilevante al capitale naturale della città.
Oltre alle superfici forestali, sono incluse in questo ambito anche le aree AVAP con copertura arborea, che rafforzano la funzione ecologica del sistema urbano. In questo contesto, il sistema dei filari alberati svolge un ruolo strategico nel garantire connessione e continuità ecologica tra le diverse aree verdi urbane, contribuendo al mantenimento e alla valorizzazione del significativo valore ecosistemico.

Obiettivi strategici. Gli obiettivi riguardano il contenimento dell'espansione urbana, la conservazione della biodiversità tramite connessioni tra aree boscate e la limitazione delle pressioni antropiche che possono determinare frammentazione degli habitat e perdita di specie, con regolamentazioni specifiche e percorsi dedicati.

Indirizzi operativi. Gli interventi includono la creazione di fasce verdi ai margini urbani, la messa a dimora di filari alberati e la regolamentazione dei percorsi fruibili rispetto alle zone naturali.

U2, ambito fruitivo

Carattere. L'ambito U2 comprende aree seminaturali o urbanizzate della città pubblica caratterizzate da un'elevata qualità ambientale. La significativa presenza di aree verdi in contesti densamente urbanizzati è garantita dal sistema delle ville e dei parchi, alcuni dei quali a natura pubblica e inclusi in questo ambito. Tali elementi, connotati da un forte valore naturalistico, storico, culturale e identitario, rappresentano una delle componenti distintive della città giardino di Varese.
Questi, insieme ai parchi e giardini urbani e agli edifici pubblici, concorrono a definire la trama urbana della fruizione, configurando un sistema integrato di spazi aperti al servizio della collettività.

Obiettivi strategici. L'obiettivo è aumentare il potenziale ricreativo e fruitivo, garantire la permeabilità del suolo nei nuovi interventi, favorire connessioni lente per l'accesso alle aree collettive e valorizzare gli elementi storici e identitari del patrimonio costruito e naturale.

Indirizzi operativi. Le azioni comprendono la tutela e valorizzazione degli itinerari ciclabili e pedonali urbani e la creazione di fasce arboree e arbustive a funzione mitigativa. Oltre a ciò, possono essere previste soluzioni basate sulla natura (NBS) per migliorare comfort microclimatico e ridurre consumi energetici.

U3, ambito rurale

Carattere. L'ambito U3 comprende un numero limitato di aree agricole e di orti urbani intercluse all'interno del tessuto della città consolidata. Tali aree rivestono un significativo valore tradizionale e paesaggistico, oltre a svolgere una funzione produttiva. In particolare, esse si collocano principalmente a nord del centro urbano, presentano dimensioni contenute e includono anche alcune aree AVAL con funzioni agricole.

Obiettivi strategici. Si intende promuovere una gestione agricola adattiva ai cambiamenti climatici, capace di tutelare il suolo, mitigare i fenomeni erosivi e mantenere i servizi ecosistemici. Allo stesso tempo, si mira a preservare il patrimonio agricolo dalle pressioni antropiche che comportano l'impermeabilizzazione del suolo.

Indirizzi operativi. Gli interventi prevedono la valorizzazione della componente multisistemica delle aree agricole urbana e periurbana, anche attraverso l'impianto di filari alberati per favorire la continuità dei corridoi ecologici, oltre alla promozione di orti urbani comunitari e pratiche agricole sostenibile.

U4, ambito urbano – tessuti multisistemici

Carattere. L'ambito U4 comprende lotti urbani consolidati caratterizzati da una significativa presenza di aree verdi private e da ampie superfici permeabili, che contribuiscono agli elevati valori multisistemici riscontrati. Data la natura strettamente urbana dell'ambito, al suo interno sono presenti quasi tutte le tipologie di tessuto identificate nell'elaborato **DP_07**, a eccezione di quelle a destinazione produttiva e artigianale.

Obiettivi strategici. Si punta a preservare la permeabilità del suolo, mantenere spazi aperti e impedire la saldatura delle aree urbanizzate, favorendo la transizione adattiva dell'ambiente costruito e incrementando il comfort climatico attraverso soluzioni basate sulla natura.

Indirizzi operativi. Gli interventi comprendono la rigenerazione edilizia con efficientamento energetico, l'uso di tecniche di bioedilizia, l'installazione di energie rinnovabili, la realizzazione di tetti verdi o *cool roofs*, il restauro di facciate con materiali riflettenti o vegetazione verticale, sistemi di raccolta delle acque meteoriche, fasce tampone arboree, pavimentazioni drenanti e forestazione urbana con specie autoctone.

25.2 Ambiti prioritari di intervento della RVB strategica

Il Documento di Piano individua sette ambiti prioritari, per i quali vengono descritti carattere, obiettivi strategici e azioni progettuali. Queste ultime, pur essendo localmente definite in relazione alle specificità di ciascun ambito, fanno riferimento a un **set di tipologie di intervento ricorrenti**, concepite come strumenti flessibili e adattabili per la gestione sostenibile delle acque meteoriche, la mitigazione del cambiamento climatico e il miglioramento della qualità urbana.

1. **Strada verde.** Strada di quartiere con *rain garden*, pavimentazioni permeabili e alberature ravvicinate (copertura ≥ 40%). Favorisce infiltrazione locale, comfort termico e socialità di vicinato, con sicurezza per utenti deboli (zone 30, attraversamenti rialzati).
2. **Strada della pioggia.** Asse viario principale che convoglia e regola i flussi idrici verso parchi o piazze della pioggia. Integra trincee drenanti, aiuole di accumulo, filari alberati (copertura ampia), piste ciclabili e fermate TPL. Infrastruttura resiliente e connettiva.
3. **Percorso rinfrescante.** Tracciato pedonale/ciclabile ombreggiato (copertura ≥ 30–40%), con pavimentazioni chiare e permeabili, microzone verdi e giochi d'acqua. Garantisce comfort climatico e connessione con parchi e piazze rinfrescanti.
4. **Piazza della pioggia.** Spazio pubblico multifunzionale con bacini di laminazione integrati, rain garden e pavimentazioni drenanti (≥ 60–70%). In caso di pioggia trattiene acqua, in asciutto diventa luogo di socialità e attività.
5. **Parco blu.** Area verde con bacini o laghetti temporanei (profondità 50–100 cm), vegetazione ripariale e percorsi sicuri. Gestisce piene intense, riduce il rischio di alluvioni e offre spazi ricreativi e naturalistici.
6. **Piazza rinfrescante.** Spazio urbano con vegetazione diffusa (≥ 40–50%), pavimentazioni permeabili e ad alta riflettanza, fontane o giochi d'acqua. Migliora il microclima e la vivibilità estiva, mantenendo funzioni sociali.
7. **Depavimentazione diffusa.** Rimozione di superfici impermeabili secondarie (parcheggi in eccesso, piazzali), sostituite da verde, alberi e pavimentazioni drenanti. Migliora infiltrazione, microclima e vivibilità di quartiere.
8. **Depavimentazione strategica.** Interventi mirati in spazi urbani chiave (piazze, scuole, edifici pubblici) per trasformarli in infrastrutture verdi-blu multifunzionali, capaci di assorbire eventi intensi e aumentare la resilienza climatica.
9. **Aree di espansione fluviale.** Spazi naturali lungo i fiumi per accogliere piene straordinarie. Morfologie naturali, vegetazione ripariale e percorsi ecologici rafforzano biodiversità e sicurezza idraulica.
10. **Giardini fluviali.** Spazi pubblici multifunzionali che accolgono esondazioni eccezionali (profondità 30–50 cm), con percorsi rialzati, sedute e vegetazione resiliente. Conciliano laminazione controllata e fruizione quotidiana.

Di seguito, si riportano i **7 ambiti prioritari strategici**:

S1 - Ambito Manin

Carattere

L'ambito strategico S1 Manin comprende il quartiere Avigno e le aree limitrofe al polo scolastico di via Manin. L'area presenta un profilo di vulnerabilità climatica complesso, legato alla ridotta capacità di infiltrazione delle acque meteoriche, a una rete di drenaggio sottodimensionata e alla presenza di punti di accumulo lungo le vie Borghi e Bolchini.

All'interno dell'ambito si distinguono due importanti centralità pubbliche urbane: il polo scolastico di via Manin e il polo sportivo. Quest'ultimo, individuato dal DdP come ambito strategico della città pubblica (cfr. art. 30), rappresenta un'occasione significativa di trasformazione e riqualificazione. La parte settentrionale è caratterizzata da un sistema di centralità di quartiere sviluppato lungo via Carrano.

L'intersezione con le strategie relative alla mobilità attiva favorisce la creazione di sinergie multisettoriali, con molteplici benefici per il quartiere.

Obiettivi strategici

Le strategie di intervento mirano a rafforzare la resilienza idraulica e climatica dell'ambito attraverso un insieme integrato di azioni. Si punta a migliorare il drenaggio urbano mediante interventi diffusi di depavimentazione e l'introduzione di strade verdi, promuovendo negli ambiti privati il mantenimento e l'incremento della capacità di infiltrazione e ritenzione delle acque meteoriche.

Per ridurre la pressione sulla rete idrica, è prevista la realizzazione di bacini di detenzione superficiale, ispirati al modello delle "piazze della pioggia" o dei "parchi blu", in particolare nell'area dello stadio e nelle zone limitrofe. Contestualmente, la creazione di "strade della pioggia" lungo le principali linee di drenaggio superficiale contribuirà a consolidare un sistema diffuso e sostenibile di gestione delle acque meteoriche.

Il piano di gestione del rischio idraulico ha proposto la realizzazione di una vasca volano e, in questo contesto, è possibile integrare tale ipotesi con uno studio specifico volto a esplorare soluzioni di gestione superficiale degli eventi meteorici, in coerenza con l'approccio di adattamento multifunzionale delineato dal presente piano.

Azioni progettuali

1. Realizzazione di una strada della pioggia lungo via Manin, con depavimentazione dei parcheggi esistenti e integrazione di giardini della pioggia per favorire l'infiltrazione e il deflusso superficiale delle acque meteoriche durante eventi estremi.
2. Creazione di una piazza della pioggia o parco blu in zona stadio, preferibilmente integrata nel disegno complessivo dell'ambito strategico dello stadio; in alternativa, nel piazzale Alcide De Gasperi, per la detenzione superficiale temporanea delle acque durante eventi meteorologici di media–estrema intensità.
3. Realizzazione di strade verdi lungo le vie Staffi, Astico, Carrano e Vellone, al fine di incrementare le superfici permeabili e migliorare la vivibilità dello spazio della strada.
4. Realizzazione di una strada della pioggia lungo via Borghi, per convogliare le acque meteoriche e ridurre il carico sulla rete di drenaggio esistente.
5. Costruzione di un parco della pioggia nell'area pubblica di via Borghi, dotato di aree di detenzione superficiale temporanea, destinato alla gestione di eventi meteorologici estremi e al potenziamento della resilienza urbana.

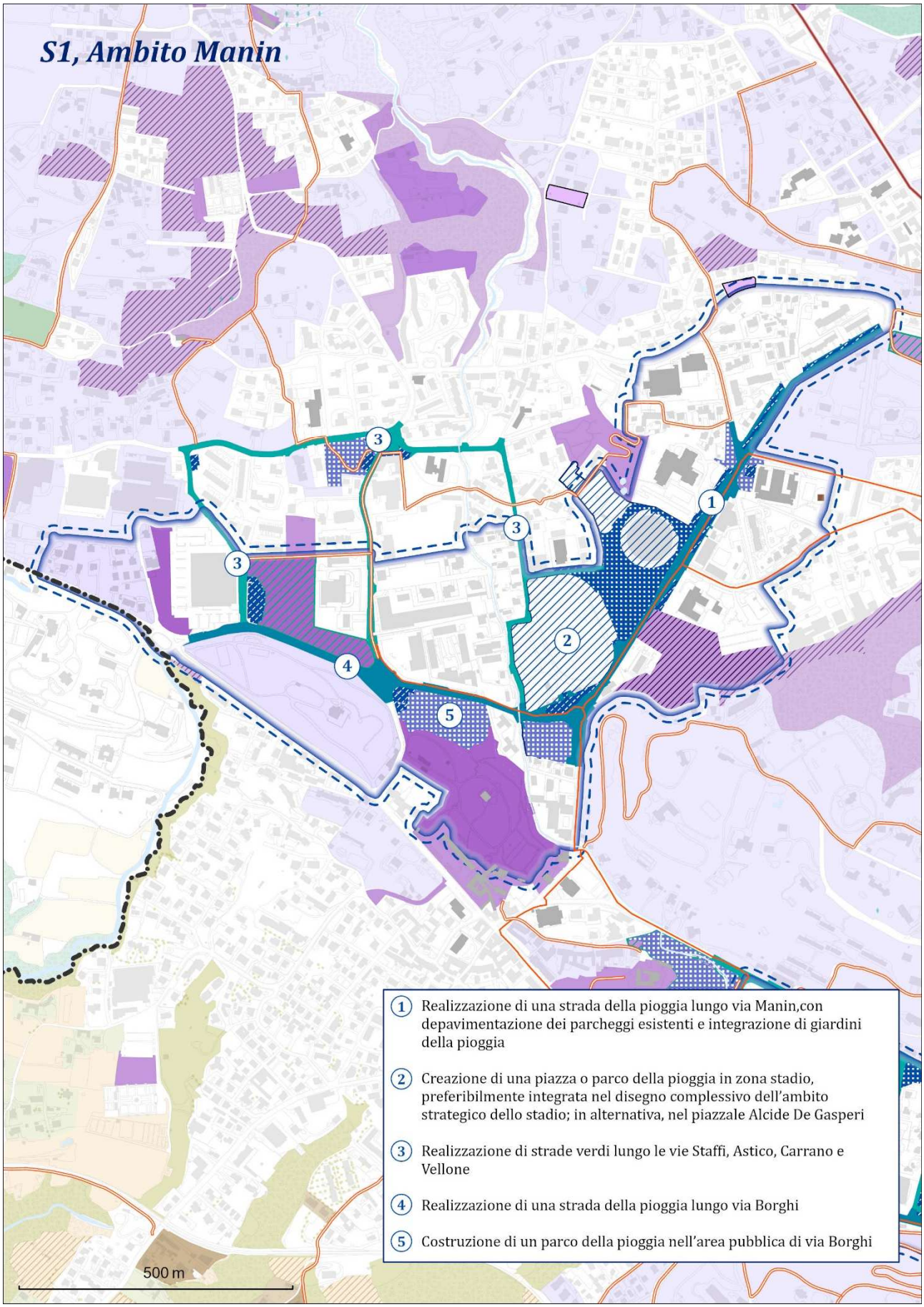


Figura 38. S1 - Ambito Manin

S2 - Ambito Sangallo-Ippodromo.

Carattere

L'ambito strategico S2 Sangallo-Ippodromo comprende il quartiere Sangallo e Ippodromo. L'area presenta un profilo di vulnerabilità climatica caratterizzato da allagamenti localizzati e nodi critici dell'infrastruttura di drenaggio. L'asse di via Aguggiari si delinea come linea di drenaggio naturale, favorendo il ruscellamento superficiale, così come via Appiani. Proprio intorno a via Appiani si concentrano le centralità pubbliche dell'ambito, in particolare scuole e impianti sportivi, fornendo l'opportunità di creare sinergie pubblico/private. L'ambito strategico della città pubblica "ippodromo" fornisce un'ulteriore opportunità di trasformazione nell'ambito.

Obiettivi strategici

Le strategie di intervento mirano a rafforzare la resilienza idraulica e climatica dell'ambito attraverso un insieme coordinato di azioni. In particolare, si punta a migliorare il drenaggio urbano mediante la depavimentazione diffusa dei parcheggi e l'introduzione di strade verdi. Questi interventi rappresentano una priorità nell'ambito, data la limitata presenza di spazi aperti pubblici e la buona capacità di infiltrazione riscontrata nelle aree private, che dovranno essere salvaguardate e valorizzate dal Piano delle Regole.

Per ridurre la pressione sulla rete idrica è inoltre prevista la realizzazione di bacini di detenzione superficiale, ispirati al modello delle "piazze della pioggia" o dei "parchi blu", con particolare attenzione all'area dell'ippodromo. Contestualmente, la creazione di una strada della pioggia lungo via Aguggiari contribuirà a consolidare un sistema diffuso e sostenibile di gestione delle acque meteoriche.

Azioni progettuali

1. Realizzazione di strade verdi lungo le vie Cimabue, Appiani, Ippodromo e traverse, al fine di incrementare le superfici permeabili e migliorare la vivibilità dello spazio della strada.
2. Depavimentazione dei parcheggi pubblici lungo via Aguggiari e incremento delle *performance* di raffrescamento degli stessi tramite piantumazione di alberi.
3. Creazione di una piazza della pioggia o parco blu in zona ippodromo, preferibilmente integrata nel disegno complessivo dell'ambito strategico dell'ippodromo.
4. Realizzazione di una strada della pioggia lungo via Aguggiari, con depavimentazione dei parcheggi esistenti e integrazione di giardini della pioggia per favorire l'infiltrazione e limitare il deflusso superficiale delle acque meteoriche durante eventi estremi.
5. Ridefinizione del parco comunale in via Appiani, angolo Cimabue, come "parco della pioggia" per favorire il trattenimento superficiale delle acque meteoriche.

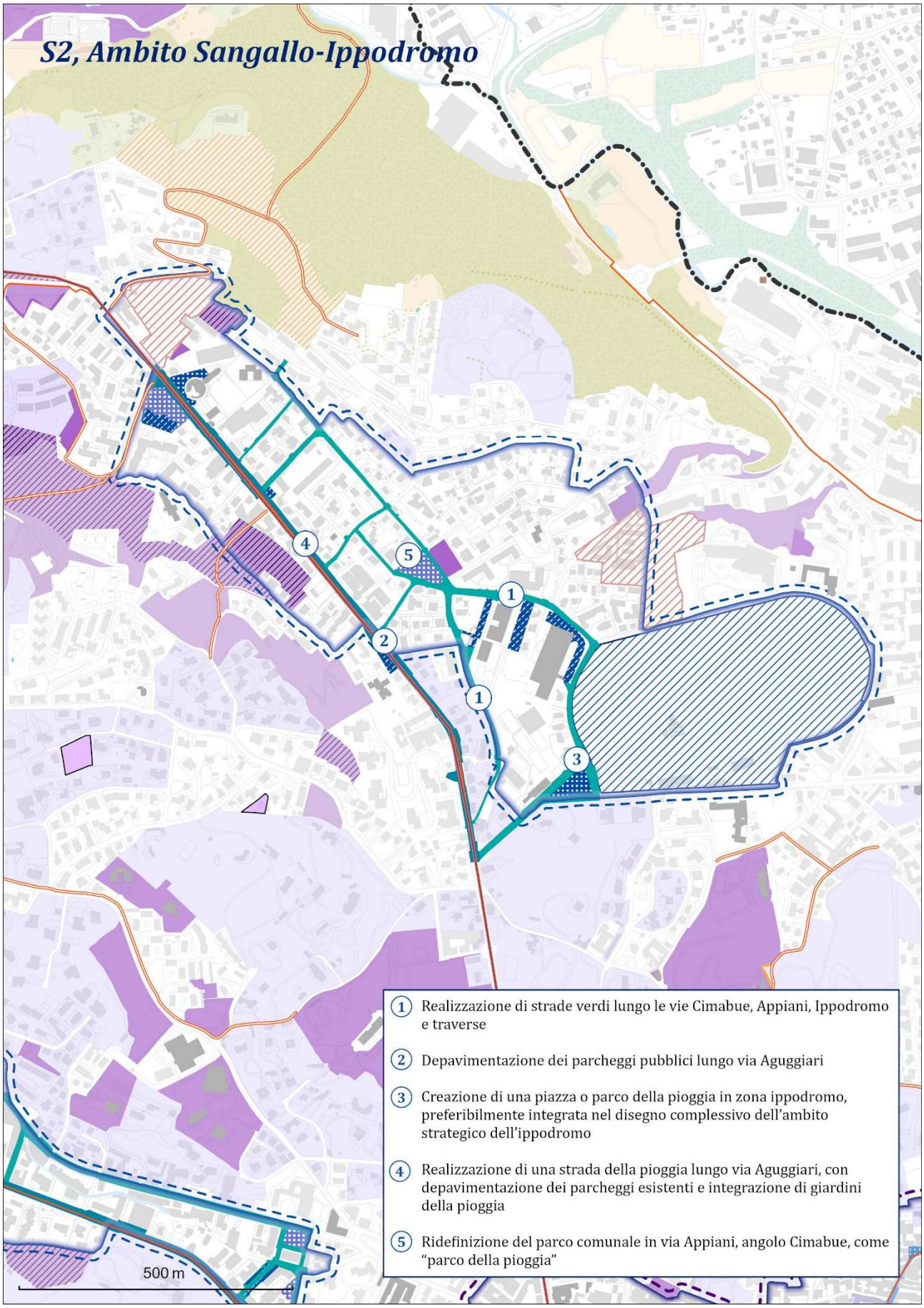


Figura 39 - S2 Ambito San Gallo-Ippodromo

S3 - Ambito Sanvito-Crispi

Carattere

L'ambito strategico S3 Sanvito–Crispi comprende la porzione territoriale situata tra i due assi viari principali. L'area presenta un profilo di vulnerabilità climatica critico, caratterizzato da una scarsa capacità di gestione del deflusso delle acque meteoriche, dall'insufficienza della rete di drenaggio nel far fronte ai volumi di pioggia e dalla presenza di frequenti allagamenti dovuti alla fuoriuscita del torrente Vellone. Entrambi gli assi, in particolare via Sanvito nella porzione sud, si configurano come linee di drenaggio naturali, convogliando le acque meteoriche in superficie durante eventi piovosi intensi. Nonostante queste criticità, l'ambito offre significative opportunità di trasformazione, già in parte avviate. L'area di trasformazione "ex-Aermacchi", per la quale è stato approvato un piano attuativo, prevede la riapertura del torrente Vellone con la creazione di una fascia verde di rispetto. A ciò si aggiunge la previsione di un ulteriore ambito di trasformazione nella zona di piazzale Staffora.

Obiettivi strategici

Le strategie di intervento puntano a rafforzare la resilienza idraulica e climatica dell'ambito, mitigando il rischio idrologico connesso all'esondazione del torrente Vellone e introducendo sistemi di gestione superficiale delle acque meteoriche. In particolare, si prevede la creazione di un Parco del torrente Vellone, che orienti gli interventi di depavimentazione e rinverdimento lungo le sponde del corso d'acqua, e la ridefinizione degli assi Sanvito e Crispi come strade della pioggia, attraverso interventi di depavimentazione diffusa dei parcheggi e la realizzazione di giardini della pioggia.

Azioni progettuali

1. Creazione di un parco lineare lungo il torrente Vellone, finalizzato alla gestione dinamica delle piene mediante la rifunzionalizzazione degli spazi aperti esistenti e l'introduzione di prescrizioni progettuali specifiche negli ambiti di trasformazione.
2. Realizzazione di strade della pioggia lungo via Sanvito, con depavimentazione dei parcheggi esistenti e inserimento di giardini della pioggia per favorire l'infiltrazione e il deflusso superficiale durante eventi estremi.
3. Ridefinizione del parco comunale della Brunella, su via Crispi, come parco della pioggia destinato alla detenzione superficiale temporanea delle acque meteoriche.
4. Realizzazione di strade verdi lungo via Crispi, via della Brunella, via Salvo d'Acquisto, via Proserpio e via Oldofredi, per incrementare le superfici permeabili e migliorare la qualità ambientale e la vivibilità dello spazio pubblico.

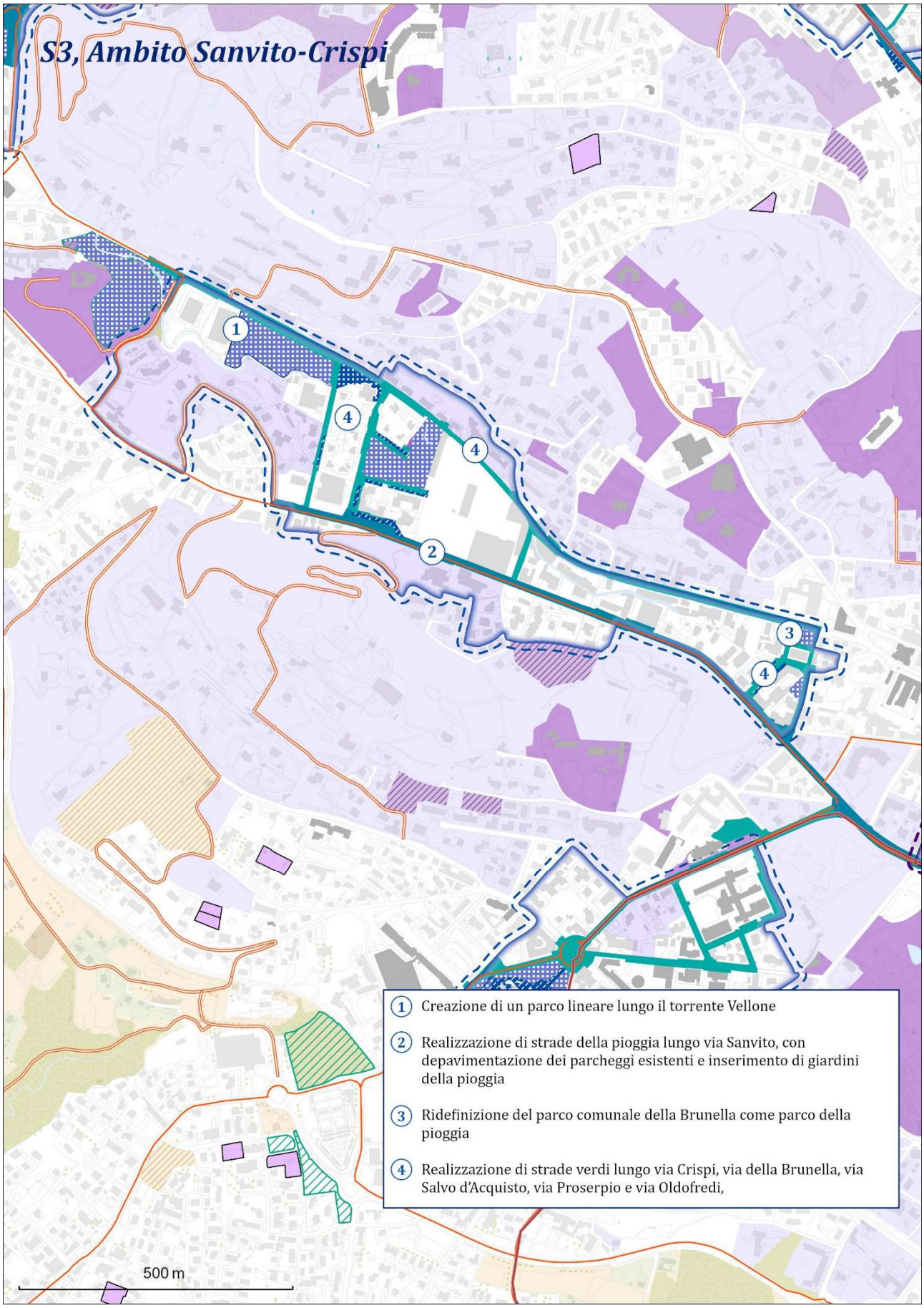


Figura 40 - S3 Ambito San Vito-Crispi

S4 - Ambito Centro Storico

Carattere

L'ambito strategico S4 Centro Storico comprende il cuore storico della città di Varese e il quartiere di Biumo Inferiore. L'area si distingue per il profilo di vulnerabilità più critico, caratterizzato da una ridotta capacità di gestione del deflusso superficiale, dal sottodimensionamento della capacità della rete di drenaggio di far fronte a importanti volumi di pioggia, dalla presenza di aree di accumulo idrico e da condizioni di basso comfort termico. Il contesto storico–architettonico costituisce un'ulteriore sfida per la definizione e l'attuazione degli interventi.

Accanto a tali criticità, emergono però rilevanti opportunità di trasformazione: gli ambiti di rigenerazione della città pubblica di piazza della Repubblica e del polo scolastico di via Como, insieme all'ambito di trasformazione dell'area delle stazioni, rappresentano occasioni strategiche di riqualificazione urbana. Inoltre, l'intersezione con le strategie relative alla mobilità attiva apre la strada a sinergie multisettoriali, in grado di migliorare le connessioni tra il centro storico e il quartiere di Biumo Inferiore.

Obiettivi strategici

Le strategie di intervento mirano a rafforzare la resilienza idraulica e climatica dell'ambito, intervenendo prioritariamente sul miglioramento del drenaggio urbano nelle aree intorno al centro storico e nel quartiere di Biumo Inferiore, nonché sull'incremento del comfort termico nelle zone più centrali. In particolare, si propone la realizzazione di un sistema di tetti verdi a corona dell'area pedonale del centro storico, con il duplice obiettivo di favorire la gestione superficiale delle acque di ruscellamento e incrementare l'ombreggiamento tramite alberature.

Nel cuore del centro storico, l'introduzione di materiali e dispositivi flessibili – come coperture tessili temporanee o alberature in vaso – può contribuire a migliorare il comfort urbano durante i mesi più caldi senza generare interventi eccessivamente impattanti sul contesto storico-architettonico. Inoltre, la ridefinizione di piazza della Repubblica come piazza rinfrescante e dell'area antistante alla stazione come piazza della pioggia rappresenta l'occasione per attivare due progetti pilota in grado di mostrare concretamente le potenzialità delle strategie di adattamento climatico.

Azioni progettuali

1. Realizzazione di strade verdi lungo via Veratti, via Vetera, via Dandolo, via Milano, via Cavour, via Carrobbio, via Caroli, via Merini e via Turati, al fine di incrementare le superfici permeabili e migliorare la vivibilità dello spazio pubblico.
2. Creazione di piazze della pioggia multifunzionali nelle aree pubbliche connesse alle strade verdi, per garantire spazi dedicati alla gestione dinamica degli eventi meteorici e al tempo stesso alla socialità, progettate con particolare attenzione al comfort climatico degli utenti.
3. Realizzazione di una strada della pioggia lungo l'asse Marcobi–Moro–Milano, con depavimentazione dei parcheggi esistenti e inserimento di giardini della pioggia per favorire infiltrazione e deflusso superficiale delle acque meteoriche durante eventi estremi
4. Realizzazione di una piazza/parco della pioggia in piazzale Trento, finalizzata alla detenzione dei volumi idrici in occasione di eventi meteorici intensi.
5. Riconfigurazione di piazza della Repubblica come piazza rinfrescante, attraverso l'integrazione di elementi fissi e dispositivi flessibili capaci di migliorare il comfort microclimatico.
6. Realizzazione di un percorso rinfrescante nell'area pedonale del centro di Varese, con soluzioni orientate a ridurre le isole di calore e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

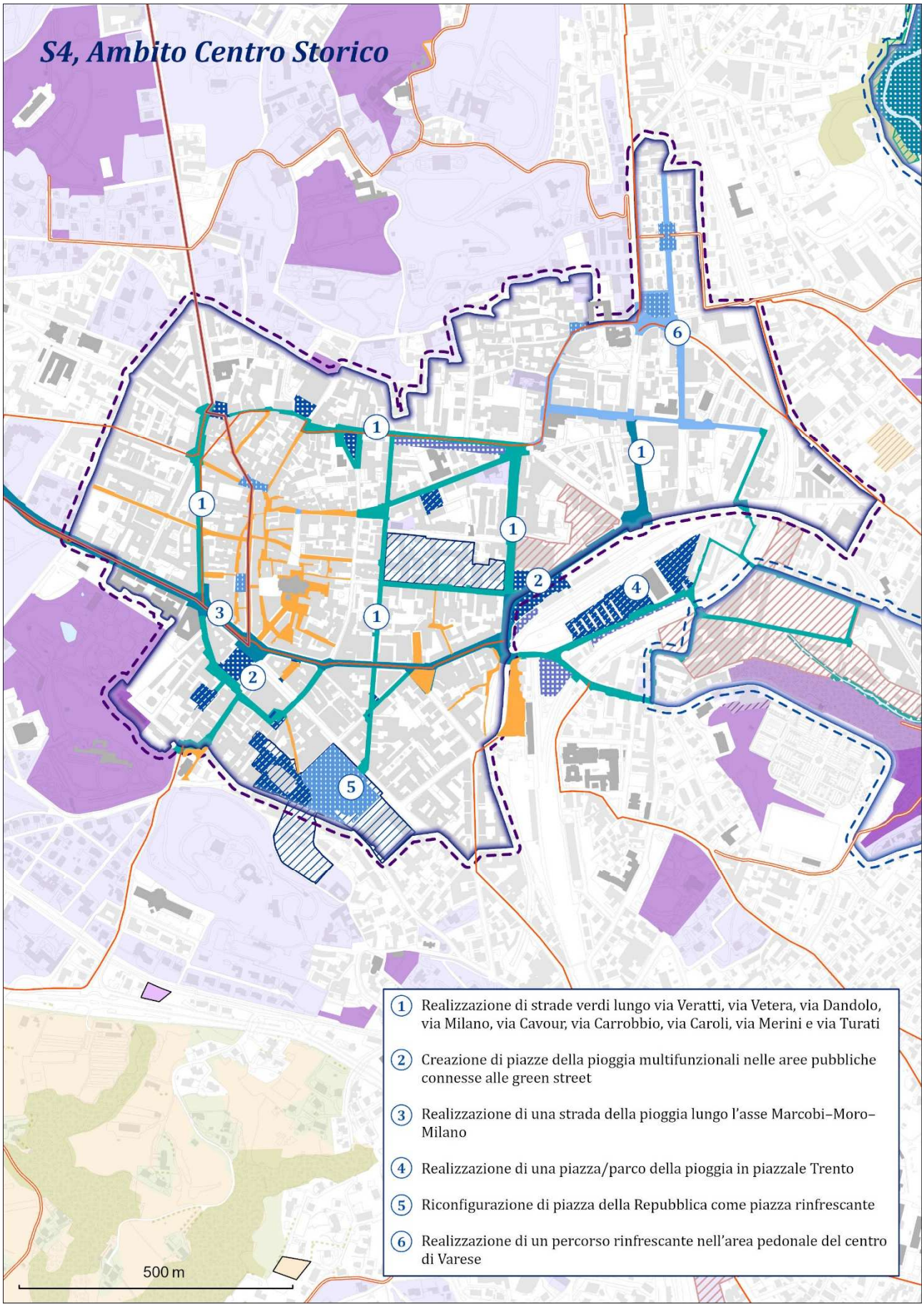


Figura 41 - S4 Ambito Centro Storico

S5 - Ambito Libertà

Carattere

L'ambito strategico S5 Libertà comprende le aree intorno a piazzale Libertà, viale XXV Aprile e viale Monte Rosa. L'area presenta un profilo di vulnerabilità climatica segnato da allagamenti localizzati e da nodi critici dell'infrastruttura di drenaggio. La presenza concentrata di edifici scolastici, funzioni pubbliche rende questo ambito particolarmente rilevante per la definizione di strategie integrate di adattamento e rigenerazione.

Obiettivi strategici

Le strategie di intervento mirano a rafforzare la resilienza idraulica e climatica dell'ambito attraverso un insieme coordinato di azioni. In particolare, si punta a migliorare il drenaggio urbano mediante la depavimentazione diffusa dei parcheggi e l'introduzione di strade verdi. Per ridurre la pressione sulla rete idrica è inoltre prevista la realizzazione di bacini di detenzione superficiale, ispirati al modello delle "piazze della pioggia" e dei "parchi blu", con particolare attenzione all'area intorno a piazzale Libertà.

Azioni progettuali

1. Realizzazione di strade verdi lungo viale XXV Aprile, viale Monte Rosa e relative traverse, per incrementare le superfici permeabili e migliorare la qualità ambientale e la vivibilità dello spazio stradale.
2. Depavimentazione dei parcheggi pubblici lungo via Ghiringhelli e piazzale Libertà, con incremento delle performance microclimatiche attraverso la piantumazione di nuovi alberi.
3. Creazione di una piazza della pioggia o parco blu in zona piazzale Libertà con funzioni di detenzione superficiale delle acque meteoriche e di spazio pubblico multifunzionale.

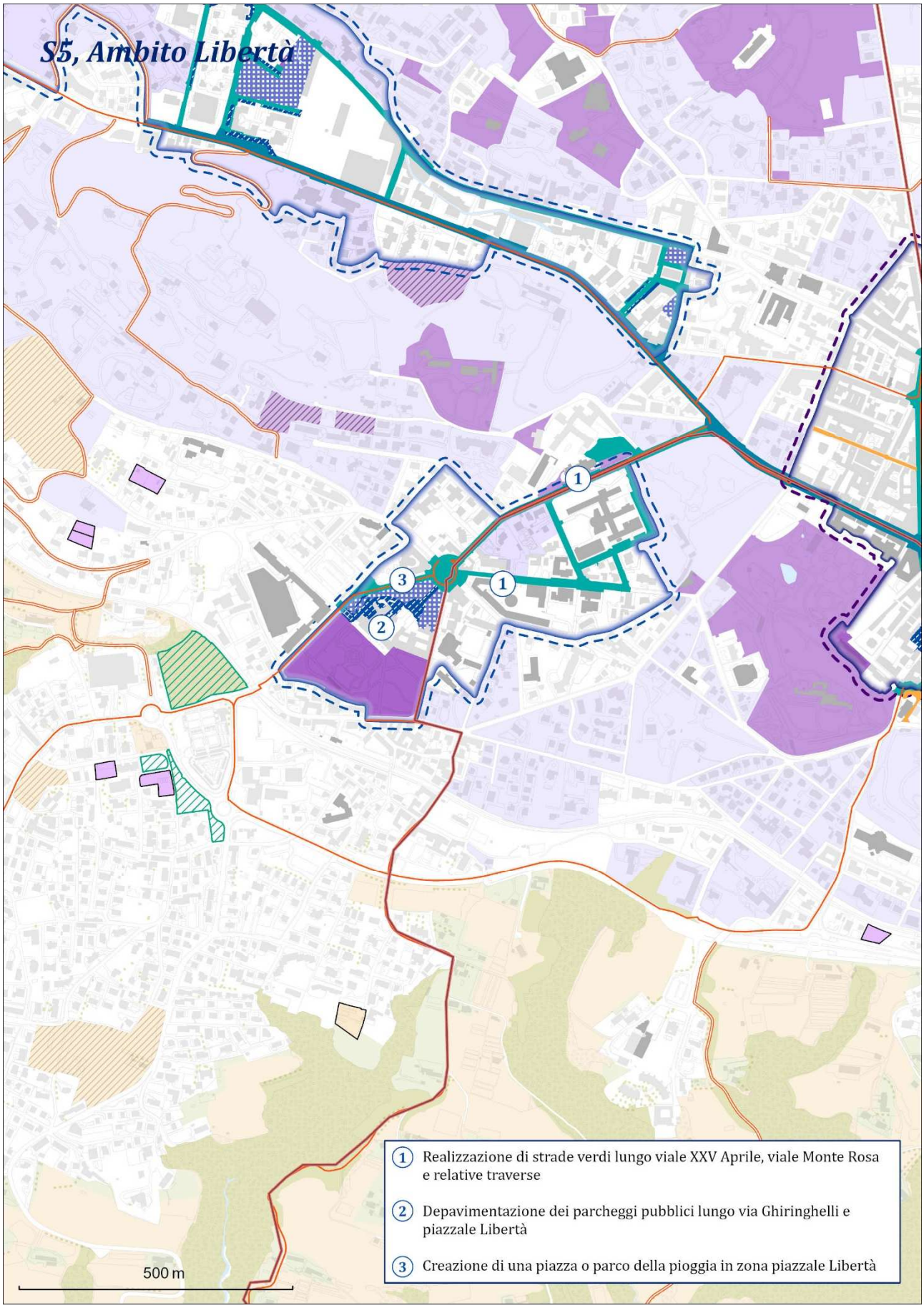


Figura 42 - S5 Ambito Libertà

S6 - Ambito Monte Santo

Carattere

L'ambito strategico S6 via Monte Santo comprende le aree situate a sud della stazione, tra il torrente Vellone e il sedime ferroviario. L'area è particolarmente esposta al rischio di alluvioni causate dall'esondazione del corso d'acqua. La presenza dell'Ambito di Trasformazione delle stazioni e dell'ambito di rigenerazione della città pubblica "Macello" rappresenta un'importante occasione di riqualificazione e trasformazione urbana.

Obiettivi strategici

Le strategie di intervento mirano a riqualificare l'area incrementando la capacità di infiltrazione delle superfici urbane e restituendo spazio al torrente, al fine di garantire aree multifunzionali per l'allagamento temporaneo e la gestione sostenibile degli eventi di piena.

Azioni progettuali

1. Interventi di depavimentazione diffusa negli ambiti urbani, con miglioramento delle prestazioni ambientali attraverso specifiche indicazioni nelle schede d'ambito.
2. Realizzazione di un parco lineare lungo il torrente, finalizzato alla rinaturalizzazione e alla valorizzazione della dinamicità fluviale, rafforzando al contempo la relazione tra la città e il corso d'acqua.

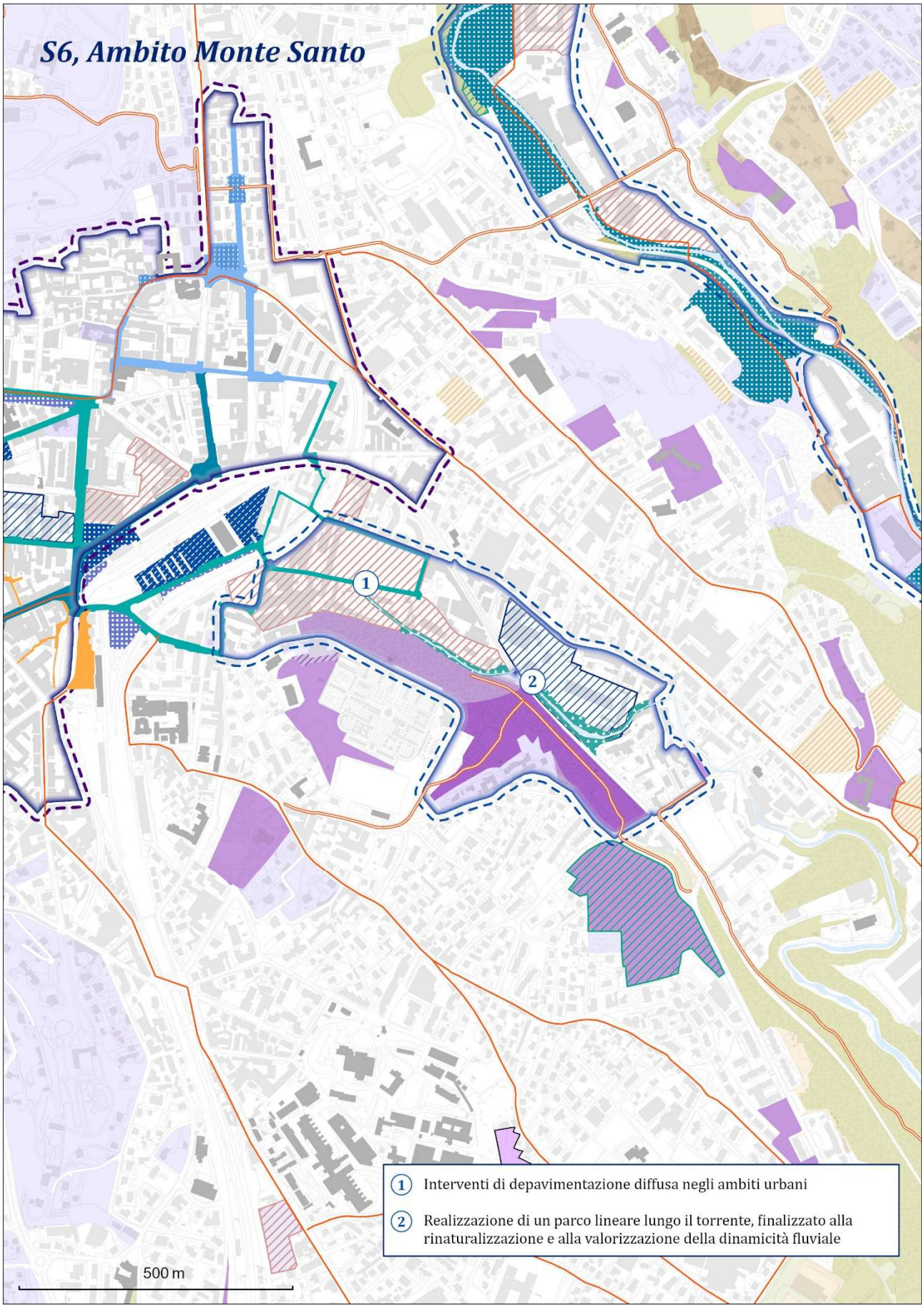


Figura 43 - S6 Ambito Monte Santo

S7 - Ambito Valle Olona

Carattere

L'ambito strategico S7 Valle Olona comprende il sistema territoriale lungo l'asta fluviale, caratterizzato da un elevato rischio di allagamento connesso alle esondazioni del fiume. La presenza di aree di trasformazione a nord della sezione fluviale offre un'importante opportunità di riduzione delle superfici impermeabili e di riqualificazione ambientale, con la possibilità di integrare interventi di adattamento climatico e rigenerazione paesaggistica. La valle si configura dunque come un ambito strategico in cui le criticità idrauliche possono trasformarsi in occasioni per ricucire il rapporto tra città e fiume.

Obiettivi strategici

L'obiettivo principale è la creazione di un parco lineare capace di favorire le dinamiche fluviali e, al contempo, garantire la presenza di spazi e attività fruibili dalla cittadinanza. A nord, il parco si caratterizzerà come un fiume più accessibile e vissuto, con funzioni urbane e ricreative integrate; a sud, assumerà una configurazione più naturale, destinata a garantire l'espansione fluviale e la salvaguardia degli ecosistemi. In particolare, dovrà realizzarsi la messa in sicurezza delle aree soggette a rischio idraulico alla confluenza Olona-Bevera e della ricomposizione della Rete Verde e Blu, con particolare attenzione alla contiguità con il varco della Rete Ecologica Provinciale.

Azioni progettuali

1. Realizzazione di un percorso ciclopedonale continuo lungo l'asta dell'Olona, quale infrastruttura di mobilità lenta e di connessione ecologica.
2. Interventi di de–impermeabilizzazione e di gestione locale delle acque meteoriche negli ambiti di trasformazione situati nella parte nord, con l'obiettivo di ridurre la pressione sulla rete di drenaggio e sul torrente Olona.
3. Creazione di parchi multifunzionali allagabili nella parte nord della valle, capaci di coniugare funzioni sociali e di tempo libero con la gestione temporanea delle piene.
4. Realizzazione, nella parte sud, di aree umide per la gestione delle esondazioni, la riduzione del rischio idraulico e la valorizzazione della biodiversità fluviale.
5. Realizzazione nella parte sud di opere di sistemazione idraulica del fiume Olona e delle relative aree golenali attraverso interventi di rinaturalizzazione e riqualificazione del tratto fluviale, contribuendo alla formazione del corridoio ecologico, al miglioramento della qualità delle acque e al recupero paesistico-ambientale del fiume.
6. Previsione e realizzazione di interventi di depavimentazione di aree a parcheggio esistenti nella parte sud;

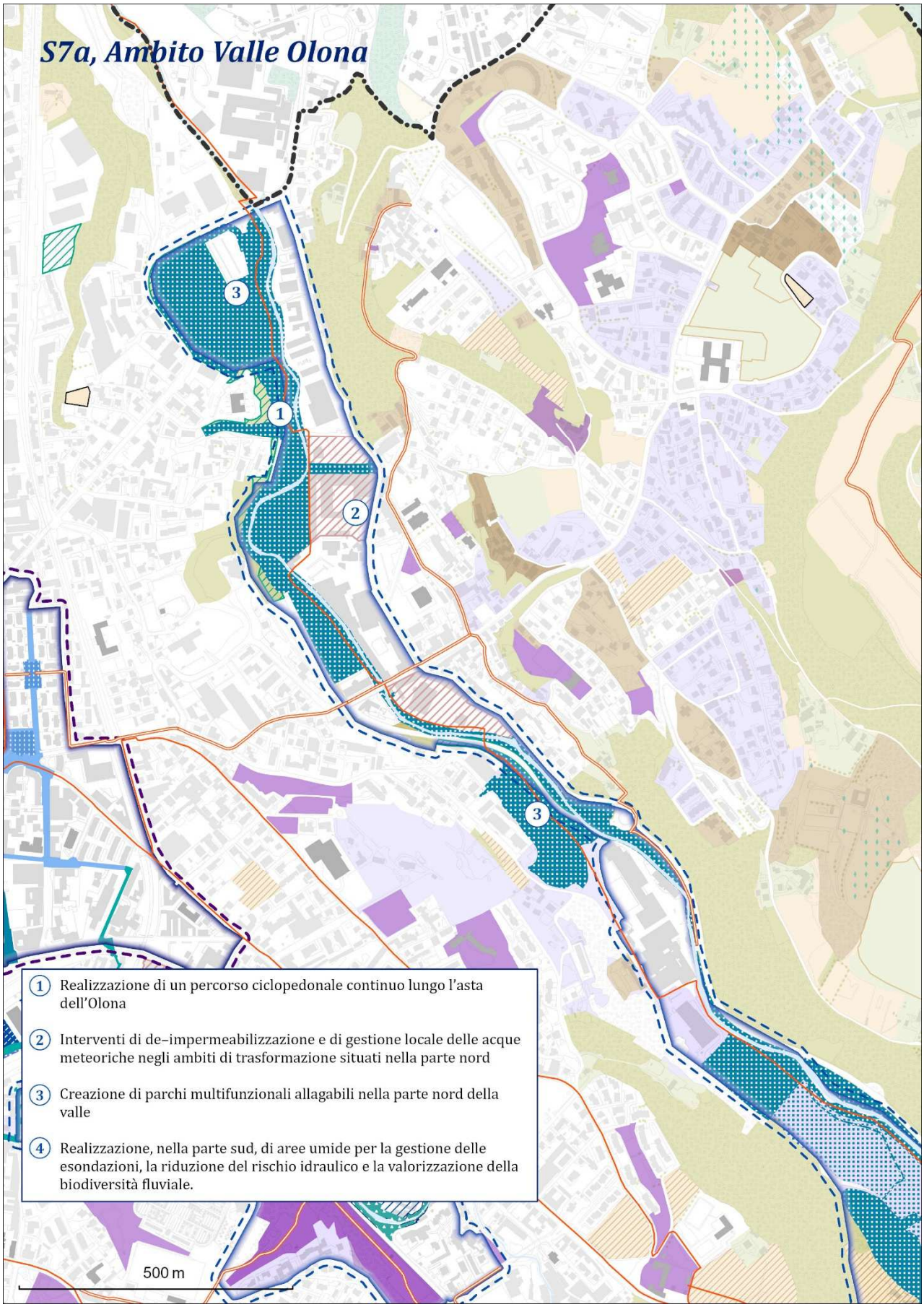


Figura 44 - S7a Ambito Valle Olona

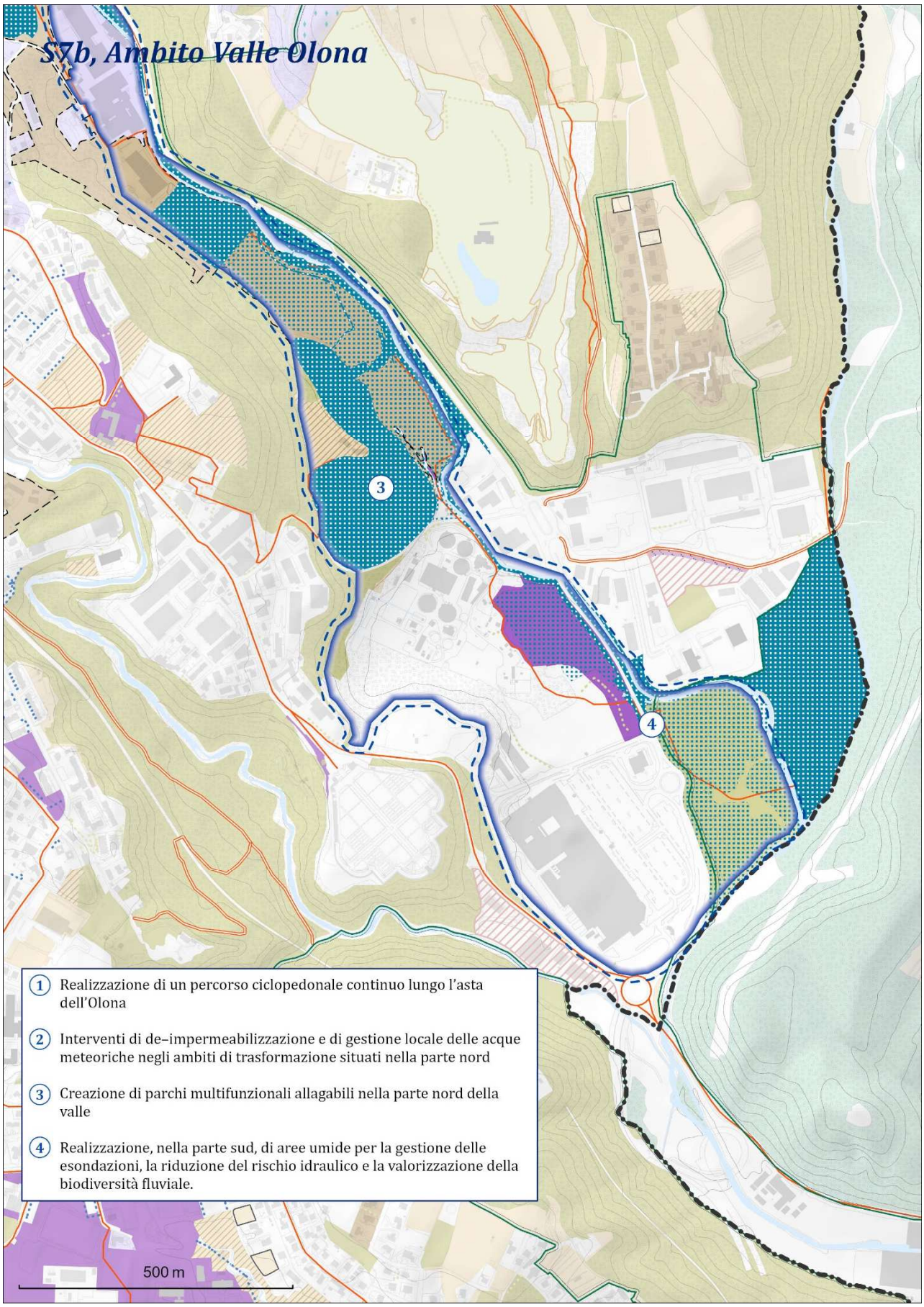


Figura 45 - S7b Ambito Valle Olona

TITOLO VI | RETE ECOLOGICA COMUNALE

Art. 26 Principi generali, obiettivi strategici e componenti

La **Rete Ecologica Comunale (REC)**, restituita nell'elaborato **DP_05**, in scala 1:10.000 (2 fogli), è pensata come un **sistema integrato di habitat naturali** la cui funzione principale è la tutela della biodiversità, con particolare attenzione alle specie animali e vegetali a rischio. Intervenire sulla rete ecologica significa favorire o potenziare i collegamenti e gli scambi ecologici tra aree e componenti naturali oggi isolate, contribuendo così a ridurre la frammentazione del territorio e i suoi impatti negativi sulla diversità biologica.
La REC recepisce, integra e dettaglia alla scala comunale le indicazioni provenienti dalla rete ecologica regionale (RER), provinciale (REP) e quella individuata dal PTC del Campo dei Fiori.
La REC costituisce il principale dispositivo territoriale per la tutela, la valorizzazione e la ricomposizione degli ecosistemici naturali, finalizzato alla **conservazione della biodiversità**, al miglioramento della qualità ecologica e paesaggistica del territorio e alla promozione di un equilibrio funzionale tra le aree naturali, agricole, periurbane e urbanizzate.
Il progetto di **Rete Ecologica** si estende sull'intero territorio comunale, configurandosi come un **sistema unitario e integrato** che connette tra loro gli ambiti e gli elementi di **naturalità diffusa** presenti nel territorio. La REC si configura quindi come **strumento di conservazione attiva** del capitale naturale, e, allo stesso tempo, **strumento operativo di progetto** per indirizzare la transizione ecologica e climatica del territorio urbano in accordo con il progetto di RVB.
La REC assume un carattere conoscitivo-ricognitivo in quanto integra e riconosce il Sistema delle Aree protette e gli elementi strutturali esistenti che garantiscono la conservazione della biodiversità, al tempo stesso contempla azioni progettuali sinergiche allo sviluppo della Rete Verde e Blu per la creazione di un sistema di connessioni territoriali tra aree di valore evitando fenomeni di frammentazione, saldatura urbana e conurbazione diffusa.

Gli **obiettivi strategici** della REC, in accordo con quanto definito a livello sovralocale (REP) e regionale (RER) si articolano come segue:

- Salvaguardare e potenziare la connettività ecologica tra ecosistemi naturali, seminaturali e agricoli, riducendo la frammentazione e garantendo la continuità dei corridoi ecologici alla scala locale, in coerenza con la RER e REP;
- Tutelare e incrementare la diversità biologica e la qualità ecologica degli habitat, assicurando la sopravvivenza e la funzionalità dei sistemi ambientali;
- Valorizzare e rafforzare le aree boscate e gli ambiti ad elevata naturalità, attraverso azioni di manutenzione, rinaturazione e forestazione;
- Ripristinare e recuperare le aree degradate, in particolare quelle compromesse da usi impropri o da attività estrattive, anche attraverso interventi mitigativi degli impatti derivanti dagli insediamenti esistenti e di nuova realizzazione;
- Promuovere l'adozione di *Nature-based solution* per accrescere la presenza della natura all'interno della città e la coesistenza tra funzioni urbane, paesaggio e sistemi ambientali;
- Accrescere la resilienza climatica del territorio, promuovendo il raccordo con infrastrutture verdi e blu multifunzionali (in primis di carattere locale);
- Sostenere le attività agricole multifunzionali come presidio ecologico e paesaggistico, riconoscendone il ruolo nella gestione delle risorse naturali e nella produzione di servizi ecosistemici;

- Assicurare la coerenza e l'integrazione multilivello tra la scala comunale e le reti ecologiche di rango superiore, garantendo l'allineamento delle politiche locali con gli obiettivi regionali e nazionali di sostenibilità e adattamento climatico.

La REC, in modo analogo alla RER, si compone e si articola in **quattro elementi fondamentali** interconnessi tra loro:

- **Elementi di primo livello (*core areas*)**: ovvero le aree ad alta naturalità che presentano una elevata qualità di habitat e concorrono al mantenimento delle funzioni ecologiche locali e sovralocali, e alla conservazione della biodiversità.
  Esse comprendono:
  - *Sistema delle aree protette:* Parco Regionale del Campo dei Fiori, Siti Rete natura 2000 (Grotte del Campo dei Fiori, Monte Legnone e Chiusarella, il lago di Varese e le Alnete del lago di Varese), Aree prioritarie per la biodiversità;
  - *Elementi di primo livello della RER*, ovvero "elementi di maggiore valore ambientale delle aree prioritarie e funzionali ad una loro migliore integrazione ", recepite all'interno delle core areas primarie della REP, le quali sono principalmente localizzate a nord del comune in corrispondenza con il Campo dei fiori, a sud ovest in concomitanza delle sponde del fiume Bardello e del torrente Roggia Nuovo; a sud est in corrispondenza del fiume Olona e della Valle corrispondente.
  - *Aree umide* localizzate nelle aree ripariali del sistema idrico principale, quali elementi decisivi per la funzionalità ecologica del territorio in quanto complessi microhabitat capaci di ospitare una grande quantità di specie animali e vegetali.
  - *Aree boscate* presenti nel tessuto urbano e caratterizzate da elevata biodiversità. Esse risultano maggiormente esposte alle pressioni antropiche e richiedono pertanto maggiore tutela al fine di garantire il mantenimento di tale qualità.

- **Elementi di secondo livello (*buffer areas*):** ovvero aree che svolgono la funzione di completamento e di fasce di protezione (zone cuscinetto, o zone di transizione) in quanto collocate attorno alle aree ad alta naturalità al fine di garantire l'indispensabile gradualità degli habitat.
  Esse comprendono:
  - *Reticolo idrico principale*
  - *Elementi di secondo livello della REP, quali core areas secondarie, zone tampone e zone di completamento,* localizzati in corrispondenza del reticolo idrografico, svolgono una funzione di raccordo e connessione per gli elementi di primo livello.
  - *Rete verde Campo dei Fiori-Ticino*, quale sistema ecologico di connessione volto a garantire la continuità ambientale tra i siti della Rete Natura 2000 e le aree naturali comprese tra il Parco Campo dei Fiori e il Parco Lombardo della Valle del Ticino.
  - *PLIS Parco Cintura Verde Sud Varese e Parco Valle della Bavera*, nei quali sono comprese anche aree classificate di primo livello, in ragione del loro elevato grado di naturalità. Questi ambiti mantengono una forte vocazione paesaggistica ed ecologica, orientata alla tutela e al potenziamento degli elementi di alto valore ambientale, al recupero e alla rigenerazione delle aree urbane degradate e alla creazione di corridoi ecologici.
  - *Spazi aperti naturali e seminaturali* che detengono un elevato grado di naturalità e che appartengono alla città pubblica presenti in maniera diffusa su tutto il territorio comunale. In particolare, il comune di Varese si contraddistingue per la ricchezza di aree verdi di qualità intercluse all'interno del tessuto urbano consolidato, si riconoscono e individuano

tra queste le aree verdi, i parchi e giardini storici, i parchi e giardini di quartiere, gli orti urbani e le aree di laminazione.

- *Aree agricole* caratterizzate da elementi di naturalità principalmente localizzate in concomitanza della pianura lacuale e dedicate ad attività produttive estensive come vigneti, frutteti, oliveti e formazioni ripariali.

- **Corridoi ecologici:** sono strutture lineari e continue del paesaggio, di forma e dimensione variabili, che collegano tra loro le aree a elevata naturalità. Rappresentano un elemento fondamentale delle reti ecologiche, poiché favoriscono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico tra le popolazioni, processi indispensabili per il mantenimento della biodiversità e la riduzione di estinzione delle singole. Si tratta di corridoi che comprendono fasce di territorio permeabile con caratteristiche naturaliformi di matrice varia, sia di natura terrestre che fluviale. La REC distingue due tipologie di territori:
  - *Corridoi esistenti*: articolati in *corridoi terrestri* per i quali sono stati considerati i sistemi di siepi, filari, fasce arboree e arbustive presenti in contesti agricoli e periurbani, che, oltre a costituire tracciati di connessione ecologica per le specie faunistiche meno tolleranti agli spazi aperti, svolgono anche la funzione di habitat rifugio e di transito per organismi che si muovono all'interno della matrice antropizzata (ad esempio superfici agricole o aree marginali) o lungo le linee di margine ecotonali. La larghezza e la continuità strutturale di tali elementi determinano la loro funzionalità ecosistemica: i corridoi di dimensioni ridotte risultano prevalentemente utilizzati da specie tipiche di ambienti aperti o di ecotono, mentre i corridoi di maggiore ampiezza possono ospitare comunità faunistiche e floristiche più complesse, analoghe a quelle caratteristiche degli ecosistemi forestali. I *corridoi fluviali*, individuati in corrispondenza del sistema idrografico primario (fiume) e secondario (torrenti e rii minori), comprendono anche le relative fasce di tutela e pertinenza fluviale. Tali corridoi attraversano un mosaico paesaggistico eterogeneo, che si estende dalla matrice naturale del Parco del Campo dei Fiori a nord fino alle aree urbanizzate comprese nel tessuto urbano consolidato. L'individuazione e la salvaguardia di questi elementi di connessione ecologica rivestono un ruolo strategico non solo per garantire la continuità ecologica e funzionale del transito di specie terrestri e acquatiche, ma anche per la tutela e la gestione sostenibile delle fasce fluviali, soggette a dinamiche morfologiche ed evolutive legate ai processi naturali del corso d'acqua.
  - *Corridoi di progetto:* si individuano cinque corridoi finalizzati al miglioramento e al consolidamento della connessione ecologica, sia in ambito ambientale che urbano. Tali corridoi risultano particolarmente esposti a pressioni e interferenze di origine antropica e pertanto necessitano di una progettazione integrata e unitaria, volta alla tutela, riqualificazione e valorizzazione delle aree coinvolte nelle connessioni ecologiche. I cinque corridoi di progetto sono classificati in base alla loro vocazione funzionale, distinguendo tra corridoi a prevalente valenza ambientale e corridoi di connessione urbana. La prima categoria comprende due corridoi ecologici che favoriscono l'interconnessione tra sistemi naturali e seminaturali. Il primo, localizzato a ovest, svolge la funzione di collegamento ecologico tra il Parco Regionale Campo dei Fiori e la Valle Olona, attraversando il sistema lacustre del Lago di Varese. Il secondo, situato a est, si sviluppa lungo l'asta fluviale dell'Olona e si caratterizza per un'elevata valenza ecologica e paesaggistica, determinata dalla presenza del fiume e delle aree ripariali, pur risultando fortemente vulnerabile a causa delle pressioni antropiche derivanti dagli insediamenti produttivi e commerciali limitrofi. I corridoi di connessione urbana si collocano invece all'interno del tessuto

urbanizzato di Varese, caratterizzato da una diffusa presenza di aree verdi con valore naturalistico ed ecologico rilevante. In questo contesto, i corridoi individuati mirano a ricomporre e potenziare le connessioni seminaturali per favorire la continuità ecologica in direzione longitudinale e trasversale, collegando le aree di primo livello poste agli estremi del territorio comunale, in coerenza con le strategie e le progettualità della Rete Verde e Blu (RVB).

- ***Stepping stones***, ovvero aree di significativo valore naturalistico presenti nel tessuto urbano e periurbano della città, le quali offrono punti di rifugio e di appoggio per trasferimenti di organismi tra grandi bacini di naturalità quando non esistano corridoi naturali continui. Dove opportunamente allineate, tali insiemi di unità possono fungere da corridoio di connessione, oppure porre le basi, come in questo caso, per il disegno di potenziali corridoi ecologici. Le aree stepping stones della REC di Varese sono state identificate tramite l'estrazione e selezione delle aree con elevati valori di qualità dell'habitat (>0,5). La metodologia per la definizione di tali valori è descritta all'interno del quadro conoscitivo in riferimento alla modellazione dei servizi ecosistemici.

- **Varchi da mantenere e deframmentare:** al fine di provvedere alla tutela e al mantenimento delle aree libere ai margini del tessuto urbano costruito, sono stati recepiti gli elementi delle reti ecologiche sovraordinate quali varchi da mantenere e da deframmentare. Questi si configurano come elementi di connessione residuali, minacciati dai fenomeni di urbanizzazione diffusa, la cui occlusione completerebbe l'effetto barriera nei confronti dei flussi locali di specie. A complemento del progetto a scala locale, sono stati individuati quattro varchi di progetto, i quali, associati ai potenziali corridoi ecologici, suggeriscono linearità e connessioni da mantenere e tutelare.

Oltre a tali elementi, il progetto di REC integra anche alcune strategie e azioni del progetto di RVB.

Art. 27 Sinergie con la Rete Verde e Blu

La REC e RVB costituiscono le due **strategie prioritarie del PGT**, attraverso le quali vengono definiti interventi operativi e azioni progettuali volti a rafforzare i servizi ecosistemici e le relazioni tra le componenti ecologiche, paesaggistiche e insediative, orientando le trasformazioni urbane verso principi di sostenibilità e adattamento climatico.
Entrambe le reti concorrono alla costruzione di un sistema ecologico-ambientale continuo e interconnesso, capace di garantire connessione ecologica, qualità paesaggistica e fruibilità degli spazi aperti, assicurando allo stesso tempo coerenza e continuità funzionale con le strategie di scala sovralocale.
La RVB, definita al Titolo V, costituisce la **cornice strategica e strutturale del sistema ambientale comunale**, quale dispositivo di riferimento per la gestione integrata delle strategie ecologiche e delle trasformazioni urbane. Le sue aree derivano da una valutazione dei valori ecosistemici e delle vulnerabilità territoriali, che ne conferisce una matrice ecologico-ambientale solida.
La REC rappresenta la struttura ecologica portante del territorio comunale, orientata al consolidamento della biodiversità, alla connessione tra habitat naturali e seminaturali e alla riduzione della frammentazione ecologica. Essa opera come rete funzionale di supporto alla RVB, garantendo la continuità ecologica e biologica indispensabile al mantenimento degli equilibri ecosistemici.

In questo quadro, RVB e REC si configurano come strumenti complementari e sinergici: la RVB definisce la visione strategica e multifunzionale del sistema ambientale, orientata alla qualità, alla fruibilità e al benessere urbano, mentre la REC ne approfondisce la dimensione ecologica e naturalistica, traducendone gli indirizzi in azioni puntuali di tutela, connessione e rinaturazione.
Il progetto di REC comprende e integra tra le sue strategie anche alcuni elementi costitutivi della RVB, in particolare, sono stati individuati quali elementi sinergici tra REC e RVB:

- Tessuto della Città storica ad elevato valore multisistemico, in particolare:
    - Parchi e ville di rilevante interesse storico e architettonico - PVS (Art. 20)
    - Tessuto prevalentemente residenziale della "Città giardino" - TCG (Art. 20)

  Entrambi i tessuti sono riconosciuti per il loro valore storico culturale e ambientale di eccezionale valore del sistema insediativo varesino. Sono caratterizzati da un valore multisistemico rilevante per il contesto urbano in cui sono collocate;

- Aree di valore ambientale e paesaggistico AVAP (Art. 21), aree a verde privato di rilevante qualità ecologica dove non è consentita l'edificazione;
- Aree di valore ambientale e locale AVAL (Art. 21), aree a verde privato di piccola dimensione utili a mantenere la qualità ecologica urbana, per cui non è consentita l'edificazione.
- Ambiti prioritari di intervento della RVB strategica (Art. 25), aree prioritarie del progetto della RVB al fine di mitigare il rischio idraulico e il fenomeno di isola di calore urbano. All'interno degli ambiti sono previsti interventi spazializzati e targetizzati in base alle specificità di ognuno, prevendendo un significativo incremento della dotazione arboreo/arbustiva e della capacità di drenaggio e accumulo delle acque piovane.

TITOLO VII | AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

Art. 28 Individuazione e disposizioni generali

Il Documento di Piano, nella tavola **DP_03** "Struttura dei sistemi territoriali e dispositivi strategici", in scala 1:15.000, e nelle tavole tematiche **DP_04**, **DP_05**, **DP_07**, in scala 1:10.000 (2 fogli), individua ai sensi della L.r. 18/2019 e delle relative integrazioni e modificazione alla L.r. 12/2005, gli "Ambiti di Rigenerazione urbana (AR)" del PGT di Varese. Gli Ambiti di Rigenerazione urbana costituiscono, insieme alla "Rete Verde e Blu multifunzionale", alla "Città della Trasformazione" (AT, PAV, aree di progetto per verde e servizi e Ambiti strategici per la Rigenerazione) e agli "Interventi prioritari per il sistema della mobilità attiva", i **dispositivi strategici attuativi e gestionali** del PGT.

Gli AR comprendono porzioni di città prevalentemente consolidata, in cui possono essere presenti diversi gradi di abbandono, sottoutilizzo o di degrado, sia dell'edificato e dei tessuti insediativi, sia degli spazi aperti e/o delle aree e delle attrezzature pubbliche o di interesse generale, di cui il DdP prevede una strategia di rigenerazione sociale e ambientale, integrata e diacronica, connotata da differenti livelli e intensità d'azione. In tali ambiti, infatti, sono presenti e agiscono in modo coordinato i diversi dispositivi strategici del DdP: le trasformazioni intensive degli "Ambiti di Trasformazione", le azioni prioritarie degli "Ambiti di intervento della rete verde e blu strategica", gli spazi pubblici e gli assi viabilistici soggetti agli "Interventi per il sistema della mobilità attiva". Dispositivi che individuano azioni prioritarie da realizzare all'interno degli Ambiti della Rigenerazione urbana, e che promuovono un processo sinergico e diffuso di riorganizzazione e riqualificazione della città pubblica, che coinvolge il sistema degli spazi aperti e del verde, la riorganizzazione degli assi viabilistici con la creazione di nuovi centralità urbane e una trama capillare di connessioni per il sistema della mobilità attiva, la trasformazione delle aree dismesse e sottoutilizzate degli Ambiti di Trasformazione e gli interventi puntuali e molecolari di ristrutturazione edilizia e urbanistica del patrimonio costruito. Tutte queste azioni trovano negli Ambiti della Rigenerazione e nelle tavole DP_08 "Schemi di assetto e di indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri", in scala 1:5.000 lo strumento di gestione e coordinamento programmatico e spaziale dell'azione di piano, in cui gli interventi privati, sia di carattere intensivo, previsti nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, sia diffusi e molecolari, realizzabili nei tessuti urbani esistenti, laddove si possono attuare interventi di ristrutturazione edilizia nelle modalità previste, contribuiscono, attraverso una specifica finalizzazione delle risorse generate dalla fiscalità urbanistica locale, alla realizzazione degli interventi di rigenerazione della città pubblica nei suoi caratteri sociali, ambientali, ecologici e di mobilità attiva.

Le "Schede di assetto e di indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri" costituiscono in tal senso un elaborato operativo gestionale destinato al coordinamento strategico tra il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi nel quale le differenti azioni del piano vengono coerentemente integrate e indirizzate al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione della città consolidata e pubblica, da attuare direttamente o in modalità indiretta (pianificazione attuativa o permessi di costruire convenzionati) rispetto ad un disegno organico dello spazio pubblico e del verde, finalizzato a migliorare la qualità urbana, il benessere dei cittadini e la resilienza dei sistemi urbani agli impatti del cambiamento climatico.
Tali elaborati forniscono un riferimento spaziale e programmatico al processo trasformativo della città, quale processo organico e coordinato all'interno di una visione spaziale unitaria, per la rigenerazione di quelle porzioni di città dove si concentrano le principali potenzialità trasformative, molecolari diffuse e intensive strategiche.

Oneri e incentivi

All'interno degli Ambiti di Rigenerazione **non sono previste riduzioni degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** dovuti per gli interventi privati di Ristrutturazione edilizia, secondo le differenti accezioni disciplinate dal PGT.

Nel caso di interventi edilizi relativi alla categoria della Ristrutturazione edilizia RE2 sono previsti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria equiparati a quelli statuiti per interventi di nuova edificazione; viene inoltre richiesto il "contributo aggiuntivo per la sostenibilità ambientale e per l'adattamento climatico", secondo le modalità e nell'entità fissate per gli Ambiti di Trasformazione, da destinare, come le altre contribuzioni urbanistiche, al "Fondo di quartiere per la transizione ecologica", di cui all'art. 12, a sostegno degli interventi prioritari per la città pubblica localizzati all'interno dello stesso AR.

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia RE2, con o senza mutamento di destinazione d'uso, è consentita l'attivazione di una **edificabilità premiale**; tale premialità nel caso di interventi senza mutazione d'uso è pari al **10% della SL esistente**, nel caso di intervento con cambio di destinazione d'uso è pari a un incremento del **10% dell'edificabilità consentita dall'indice di Utilizzazione territoriale** previsto, garantendo comunque il rispetto degli altri indici e parametri morfologici e ambientali.

Art. 29 Obiettivi e azioni prioritarie per gli AR

La definizione degli obiettivi strategici e delle azioni prioritarie urbanistiche, edilizie e ambientali previste all'interno degli Ambiti di Rigenerazione urbana AR fanno riferimento all'elaborato DP_08 "Schemi di assetto e di indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri", in scala 1:5.000, quale strumento di gestione e coordinamento programmatico e spaziale della rigenerazione dei quartieri di Varese.

In particolare, gli "Schemi di assetto e di indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri" individuano gli obiettivi da perseguire e le azioni prioritarie da realizzare (con riferimento ai contenuti degli altri dispositivi strategici) a cui verranno prioritariamente destinate le risorse contributive prodotte dagli interventi privati all'interno dell'Ambito stesso.

Questi stessi interventi, o una parte di essi, potranno essere direttamente realizzati dai privati, a scomputo oneri, a valle di un convenzionamento connesso al rilascio dei titoli abilitativi diretti della strumentazione attuativa indiretta (PA, PII o PCC).

AR 1 - Comparto stazioni, viale Belforte

L'Ambito di Rigenerazione AR 1 comprende la porzione di città relativa al comparto delle stazioni ferroviarie (ATS 1, ATS 2, ATS 3) e i tessuti urbani gravitanti sull'asse di Viale Belforte. L'ambito rappresenta un nodo strategico per la connessione fra trasporto pubblico, funzioni urbane e sistemi di mobilità lenta, essendo caratterizzato dalla presenza di numerose barriere infrastrutturali che ne frammentano la continuità spaziale e percettiva.

La rigenerazione dovrà perseguire un progressivo miglioramento della qualità dello spazio pubblico, con interventi mirati a incrementare la dotazione di aree verdi, alberature e spazi aperti multifunzionali.

La creazione di un sistema integrato di spazi pubblici e percorsi ciclopedonali dovrà garantire la continuità urbana e superare le barriere presenti, collegando i principali nodi di trasporto, le funzioni commerciali e residenziali, e favorendo la fruizione sostenibile dell'area.

Gli interventi dovranno promuovere la rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, migliorando la qualità architettonica e paesaggistica dei fronti urbani e integrando soluzioni di mobilità attiva, spazi di aggregazione e verde urbano. L'ambito dovrà inoltre essere concepito come elemento di raccordo con

la Rete Verde e Blu e le reti di mobilità, contribuendo alla tutela ambientale, alla resilienza urbana e alla valorizzazione paesaggistica complessiva.
L'obiettivo complessivo è trasformare AR 1 in un ambito accessibile, attrattivo e integrato, dove il miglioramento dello spazio pubblico, la continuità del verde e la mobilità attiva creano le condizioni per una rigenerazione urbana sostenibile e per la valorizzazione del ruolo strategico del comparto delle stazioni nella città di Varese. Partecipano al progetto di rigenerazione dell'ambito AR 1 e concorrono alla realizzazione degli obiettivi strategici e delle azioni progettuali prioritarie i dispositivi strategici di seguito elencati:

Ambiti prioritari di intervento della Rete Verde e Blu Strategica:
- *S4 Ambito Centro Storico*
- *S6 Ambito Monte Santo*

Ambiti di Trasformazione:
- *ATS 1 – Comparto Stazioni*
- *ATS 2 - Comparto Stazioni*
- *ATS 3 - Comparto Stazioni*

Ambiti strategici di rigenerazione della Città Pubblica:
- *d) Via Como, via Rainoldi*
- *e) Ex macello civico*

Obiettivi strategici

- Migliorare la qualità dello spazio pubblico, con attenzione alla fruibilità, sicurezza e comfort urbano;
- Incrementare la dotazione di aree verdi e alberature, integrandole nei tessuti urbani ad alta densità;
- Creare un sistema capillare di percorsi ciclopedonali, superando barriere infrastrutturali e migliorando la connettività;
- Riqualificare i tessuti urbani esistenti, migliorandone la qualità architettonica e paesaggistica;
- Collegare le polarità urbane, il comparto delle stazioni e i servizi locali attraverso percorsi di mobilità attiva;
- Favorire l'integrazione con la Rete Verde e Blu con i percorsi pedonali e ciclabili della città;
- Promuovere la fruizione sostenibile e l'accessibilità degli spazi pubblici e delle infrastrutture esistenti;
- Coniugare rigenerazione urbana, tutela ambientale e valorizzazione del comparto delle stazioni come nodo strategico della città.

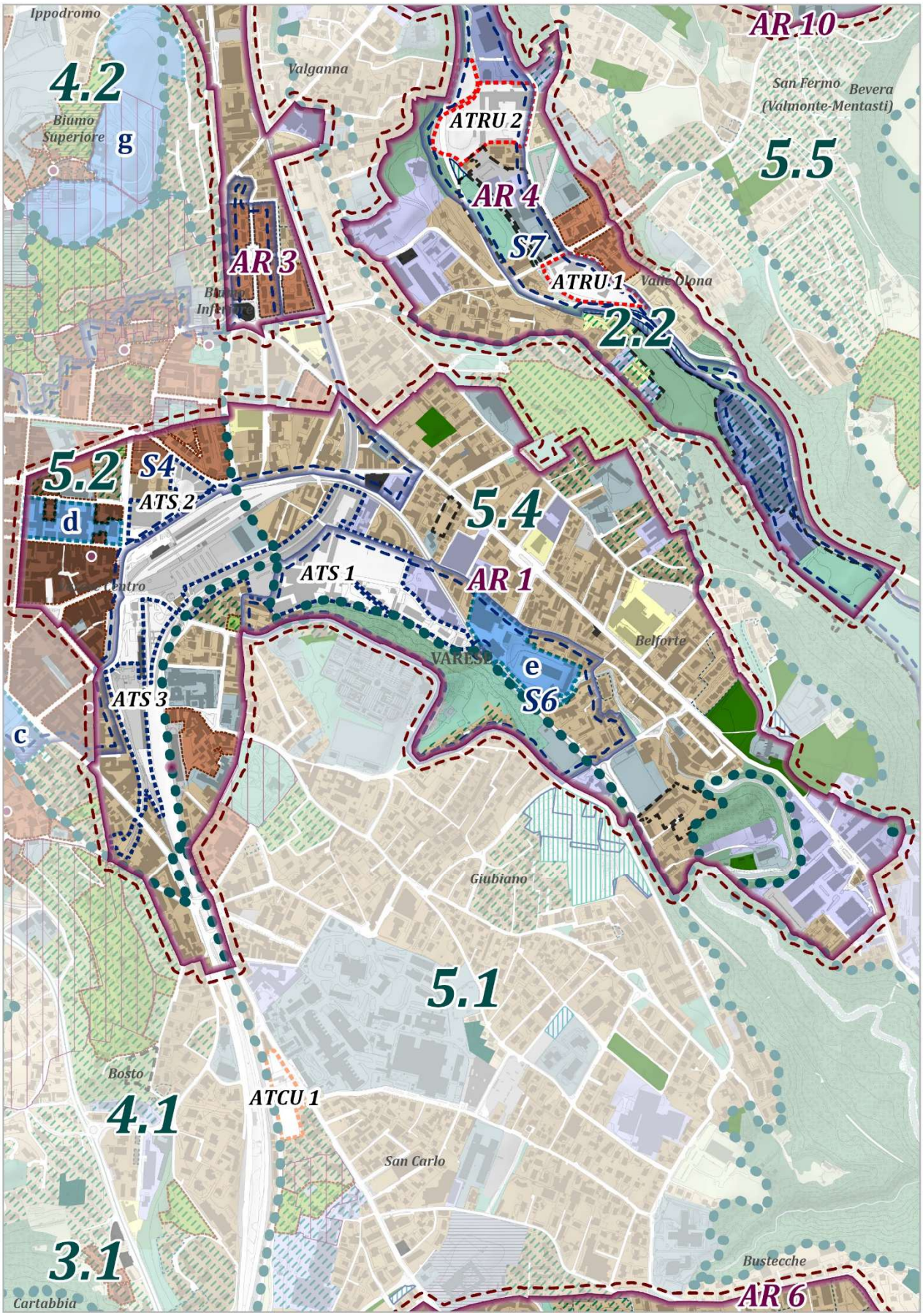


Figura 46 - AR 1 - Comparto stazioni, viale Belforte (estratto cartografico tavola DP_07 - scala 1:10.000)

AR 2 - Via Sanvito Silvestro, via Crispi

L'Ambito di Rigenerazione AR 2 comprende i tessuti urbani compresi tra i due assi viabilistici di Via Sanvito Silvestro e Via Crispi. L'area si caratterizza per un'alta densità urbanistica e ospita importanti interventi di trasformazione in corso, come quello dell'ex sito produttivo dell'Aermacchi (PAV), che rappresentano opportunità strategiche per la rigenerazione complessiva dell'ambito.
Il torrente Vellone, elemento centrale del sistema ambientale urbano e del progetto di Rete Verde e Blu, attraversa l'area con tratti a cielo aperto alternati a tratti interclusi o tombinati. La riqualificazione di questo corso d'acqua costituisce un intervento prioritario, mirato al recupero paesaggistico e ambientale e alla creazione di un nuovo sistema di spazi pubblici lineari lungo il suo tracciato, favorendo la fruizione pedonale e ciclabile, la continuità ecologica e la connessione con le aree verdi circostanti.
La rigenerazione dovrà prevedere la ridefinizione delle sezioni stradali di via Sanvito Silvestro e via Crispi, con interventi volti a migliorare la sicurezza, incrementare la fruibilità pedonale e ciclabile, e dotare l'ambito di nuove alberature, giardini pubblici e micro-spazi verdi. La futura trasformazione delle strutture carcerarie di via Morandi dovrà essere integrata nel progetto, valutando opportunità di apertura di nuovi spazi pubblici, servizi di quartiere e collegamenti verdi.
L'obiettivo complessivo è trasformare AR 2 in un ambito accessibile, ambientalmente integrato e socialmente attrattivo, in cui il recupero paesaggistico, la tutela ambientale e la mobilità attiva contribuiscono a rafforzare la qualità urbana e la coesione dei tessuti urbani ad alta densità. Partecipano al progetto di rigenerazione dell'ambito AR 2 e concorrono alla realizzazione degli obiettivi strategici e delle azioni progettuali prioritarie, i dispositivi strategici di seguito elencati:

Ambiti prioritari di intervento della Rete Verde e Blu Strategica:
- *S4 Ambito Sanvito - Crispi*

Ambiti di Trasformazione:
- *ATCU 4 – P.le Staffora*

Obiettivi strategici

- Recuperare e valorizzare il torrente Vellone, integrandolo nella Rete Verde e Blu e migliorandone la fruibilità pubblica;
- Ridefinire le sezioni stradali di via Sanvito Silvestro e via Crispi, incrementando sicurezza e percorribilità pedonale e ciclabile;
- Incrementare la dotazione di alberature, giardini e micro-aree verdi, migliorando la qualità ambientale e paesaggistica dell'ambito;
- Integrare le opportunità legate alla trasformazione delle strutture carcerarie di via Morandi, creando nuovi spazi pubblici e servizi di quartiere;
- Favorire la continuità ecologica e ambientale, collegando spazi verdi, corsi d'acqua e percorsi di mobilità lenta;
- Promuovere la mobilità attiva, con percorsi pedonali e ciclabili integrati nei collegamenti urbani e ambientali;
- Coniugare rigenerazione urbana, tutela ambientale e fruizione pubblica, aumentando la qualità della vita e la coesione sociale.

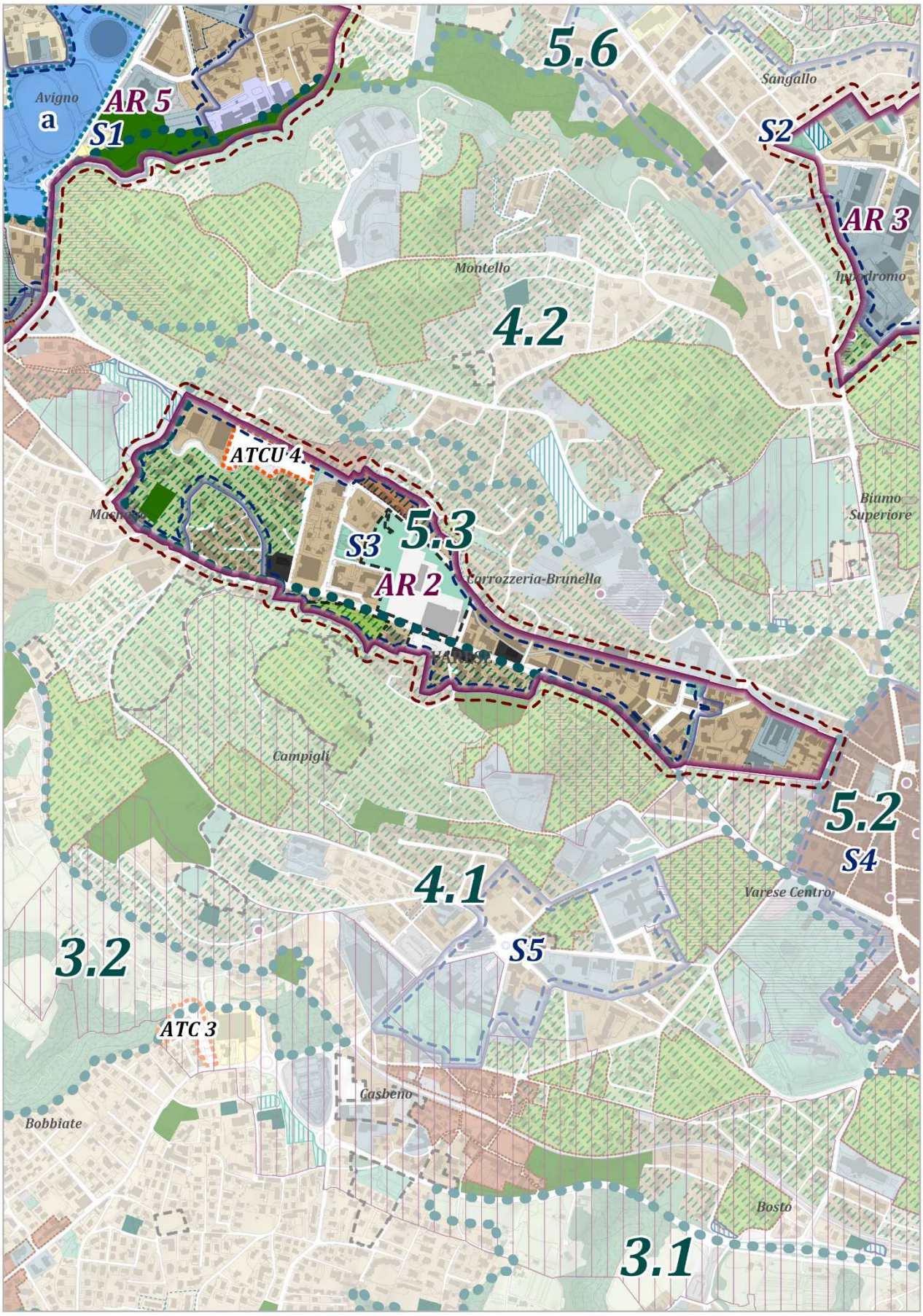


Figura 47 - AR 2 - Via Sanvito Silvestro, via Crispi (estratto cartografico tavola DP07 - scala 1:10.000)

AR 3 - Ippodromo, viale Valganna

L'Ambito di Rigenerazione AR 3 comprende i tessuti urbani e le aree circostanti l'asse viabilistico di Viale Valganna, includendo l'Ippodromo di Varese e le porzioni di città limitrofe a questa grande attrezzatura urbana. L'ambito riveste un ruolo strategico nella costruzione di una nuova polarità urbana per il verde e lo sport, integrando attrezzature pubbliche, spazi aperti e servizi di quartiere.
Il progetto di rigenerazione dovrà prevedere la ridefinizione dell'asse di Viale Valganna e dei fronti urbani, con interventi mirati a migliorare la qualità dello spazio pubblico, incrementare le superfici pedonali e ciclabili, e favorire la permeabilità tra gli edifici e le aree verdi circostanti. Il recupero progressivo del tessuto urbano lungo l'asse dovrà combinare interventi di ristrutturazione edilizia con la valorizzazione di spazi aperti e aree verdi urbane, in connessione con la RVB e con la tutela delle valenze ambientali locali.
L'Ippodromo, gli spazi pubblici limitrofi e i servizi presenti dovranno costituire un polo attrattivo multifunzionale, integrando funzioni sportive, ricreative e di socialità, rafforzando al contempo le connessioni con le aree residenziali e con le reti pedonali e ciclabili esistenti.
L'obiettivo complessivo è trasformare l'AR 3 in una polarità urbana attrattiva, ecologicamente integrata e socialmente vitale, capace di coniugare rigenerazione urbana, valorizzazione del verde e delle attrezzature sportive, tutela ambientale e mobilità sostenibile. Partecipano al progetto di rigenerazione dell'ambito AR 3 e concorrono alla realizzazione degli obiettivi strategici e delle azioni progettuali prioritarie i dispositivi strategici di seguito elencati:

Ambiti prioritari di intervento della Rete Verde e Blu Strategica:
- *S2 Ambito San Gallo - Ippodromo*
- *S4 Ambito Centro Storico*

Ambiti di Trasformazione:
- *ATCU 5 – Via Albani/Scuderie*

Ambiti strategici di rigenerazione della Città Pubblica:
- *b) Ippodromo*

Obiettivi strategici

- Ridefinire Viale Valganna e i fronti urbani, migliorando la qualità dello spazio pubblico e la percezione del quartiere;
- Recuperare e valorizzare il tessuto urbano esistente, con interventi di ristrutturazione edilizia e integrazione con gli spazi aperti;
- Riconfigurare l'Ippodromo e le aree limitrofe come nuova polarità urbana per sport, verde e socialità;
- Incrementare la permeabilità degli spazi aperti e la fruibilità pedonale e ciclabile;
- Creare connessioni con la rete ecologica urbana, integrando verde pubblico, fasce naturali e corridoi ecologici;
- Migliorare la mobilità attiva, con percorsi pedonali e ciclabili collegati ai principali nodi urbani;
- Promuovere la tutela ambientale e la rinaturalizzazione di aree verdi e spazi aperti;
- Integrare funzioni sportive, ricreative e sociali, rafforzando il ruolo dell'ambito come polo attrattivo per il quartiere e la città.

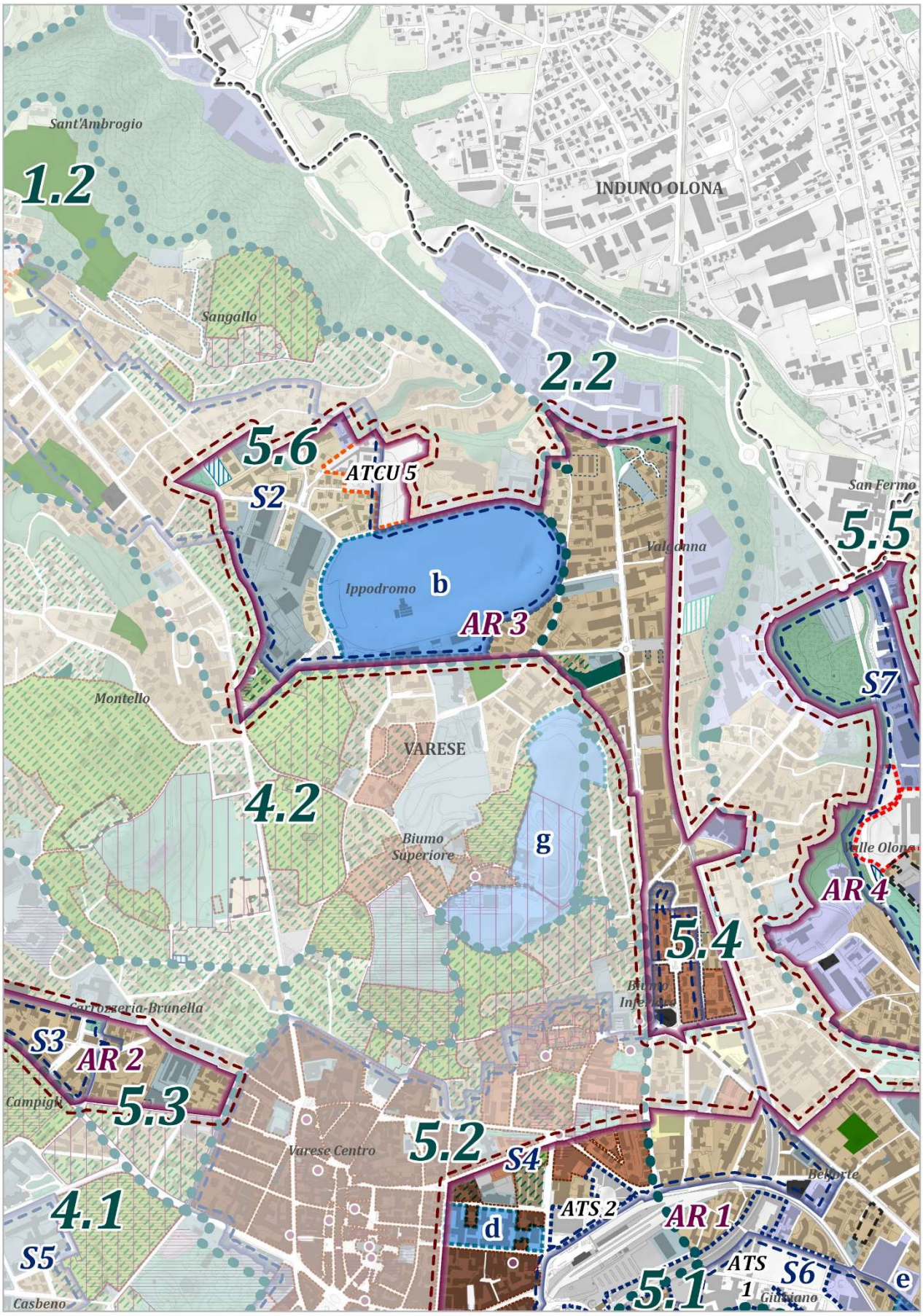


Figura 48 - AR - 3 Ippodromo, viale Valganna (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000)

AR 4 - Valle Olona

L'Ambito di Rigenerazione AR 4 interessa le aree maggiormente urbanizzate della valle del Olona, comprese tra via Peschiera, via Dalmazia e via Merano. L'ambito si caratterizza per una complessa interrelazione tra spazi produttivi attivi e dismessi, servizi urbani e locali, aree naturali e infrastrutture ad alto impatto ambientale e paesaggistico, che richiede un approccio integrato per la rigenerazione urbana e ambientale.

La rigenerazione dovrà prevedere il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, valorizzando i nuclei storici esistenti e promuovendo la fruizione degli spazi verdi lungo il corso dell'Olona. Particolare attenzione dovrà essere dedicata al recupero della continuità ecologica e paesaggistica, attraverso la definizione di nuove connessioni tra aree naturali, spazi verdi urbani e percorsi pedonali e ciclabili. Gli interventi dovranno garantire la riconnessione dei corridoi ambientali interrotti da infrastrutture e insediamenti produttivi, contribuendo al rafforzamento della rete ecologica e alla tutela delle valenze ambientali della valle.

La rigenerazione dovrà integrare funzioni residenziali, produttive e servizi pubblici, migliorando la qualità degli spazi aperti e la percezione di sicurezza, promuovendo una mobilità attiva con percorsi pedonali e ciclabili che collegano le polarità urbane e i nodi della Valle Olona. L'obiettivo complessivo è trasformare l'AR 4 in un ambito accessibile, ecologicamente integrato e socialmente vitale, capace di coniugare rigenerazione urbana, tutela ambientale e fruizione pubblica. Partecipano al progetto di rigenerazione dell'ambito AR4 e concorrono alla realizzazione degli obiettivi strategici e delle azioni progettuali prioritarie i dispositivi strategici di seguito elencati:

Ambiti prioritari di intervento della Rete Verde e Blu Strategica:

- *S7 Ambito Valle Olona*

Ambiti di Trasformazione:

- *ATRU 1 – Ex conceria Ghiringhelli/Dogana*
- *ATRU 2 – Ex Fraschini, via Merano*

Obiettivi strategici

- Migliorare la qualità dello spazio pubblico, integrando i nuclei storici e le aree lungo il corso dell'Olona;
- Recuperare e valorizzare la continuità degli spazi verdi naturali, definendo nuove connessioni ambientali e paesaggistiche;
- Rafforzare la rete ecologica, garantendo continuità dei corridoi fluviali naturali;
- Integrare le funzioni produttive, residenziali e dei servizi locali, migliorando accessibilità e fruizione;
- Ridurre l'impatto delle infrastrutture ad alto impatto ambientale attraverso soluzioni di rinaturalizzazione e mitigazione paesaggistica;
- Favorire la mobilità attiva, con percorsi pedonali e ciclabili integrati nel sistema urbano e naturale;
- Incrementare la coesione urbana e sociale, valorizzando le polarità esistenti e creando nuovi spazi di aggregazione;
- Coniugare rigenerazione urbana e tutela ambientale, migliorando la resilienza ecologica della valle e la qualità della vita dei residenti.

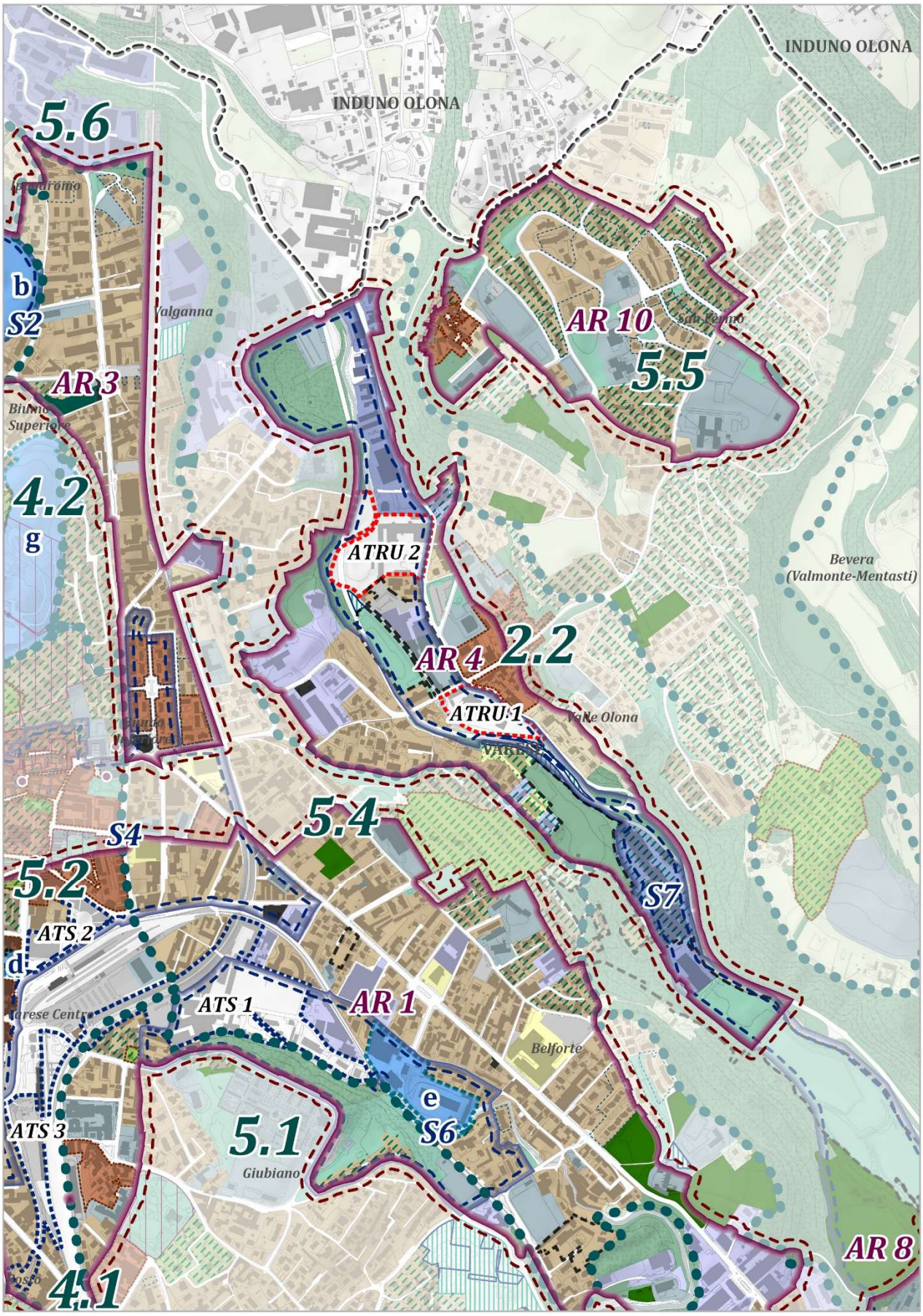


Figura 49 - AR - 4 Valle Olona (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000)

AR 5 - Masnago, Avigno

L'Ambito di Rigenerazione AR 5 comprende le aree urbane dei quartieri Masnago e Avigno, gravitanti attorno alla polarità urbana costituita dallo Stadio Franco Ossola, dal Palazzetto dello Sport e dalle polarità scolastiche di valenza locale e sovralocale presenti nell'area. L'ambito riveste un ruolo strategico per la costruzione di una nuova centralità urbana, capace di aggregare funzioni sportive, educative, ricreative e sociali, sia per i quartieri interessati sia per l'intera città.
Il progetto di rigenerazione dovrà prevedere il recupero delle aree e degli impianti e delle attrezzature sportive e scolastiche, integrandole con un generale miglioramento della qualità dello spazio pubblico. L'intervento punta a incrementare le superfici pedonali e ciclabili, la permeabilità degli spazi aperti e a realizzare un sistema di aree verdi connesse con le zone di valenza ambientale presenti nell'ambito, costituendo così una struttura significativa del progetto complessivo di Rete Verde e Blu urbana.
Particolare attenzione sarà dedicata alla connessione dei nuovi spazi verdi e dei percorsi pedonali/ciclabili con i corridoi naturali esistenti, garantendo la continuità ecologica e la fruibilità pubblica. Gli interventi dovranno integrare la dimensione sportiva, educativa e sociale con la tutela ambientale e la valorizzazione dei corsi d'acqua presenti, inserendosi nella rete ecologica più ampia che collega i quartieri con il sistema verde della città di Varese. Il progetto di miglioramento dello spazio pubblico è direttamente connesso alla realizzazione degli interventi prioritari per il sistema della mobilità attiva, favorendo percorsi sostenibili e sicuri tra le diverse polarità urbane. Partecipano al progetto di rigenerazione dell'ambito AR 5 e concorrono alla realizzazione degli obiettivi strategici e delle azioni progettuali prioritarie i dispositivi strategici di seguito elencati:

Ambiti prioritari di intervento della Rete Verde e Blu Strategica:
- *S1 Ambito Manin*

Ambiti strategici di rigenerazione della Città Pubblica:
- *Masnago - Sport*

Obiettivi strategici

- Recuperare e valorizzare gli impianti e le attrezzature sportive e scolastiche, integrandole in una polarità urbana attrattiva;
- Migliorare la qualità dello spazio pubblico, incrementando superfici pedonali e ciclabili;
- Incrementare la permeabilità degli spazi aperti, riducendo le barriere fisiche e visive;
- Creare un sistema integrato di aree verdi, connesso con le aree di valenza ambientale presenti nell'ambito;
- Rafforzare la Rete Verde e Blu, garantendo continuità ecologica e connessione con il sistema del verde cittadino;
- Integrare la fruizione sportiva, educativa e ricreativa con la tutela ambientale, valorizzando i corsi d'acqua e le fasce naturali;
- Favorire la mobilità attiva, con percorsi pedonali e ciclabili sicuri e ben collegati tra le polarità urbane;
- Incrementare la funzionalità e attrattività dei quartieri Masnago e Avigno, rafforzandone la coesione sociale e urbana.

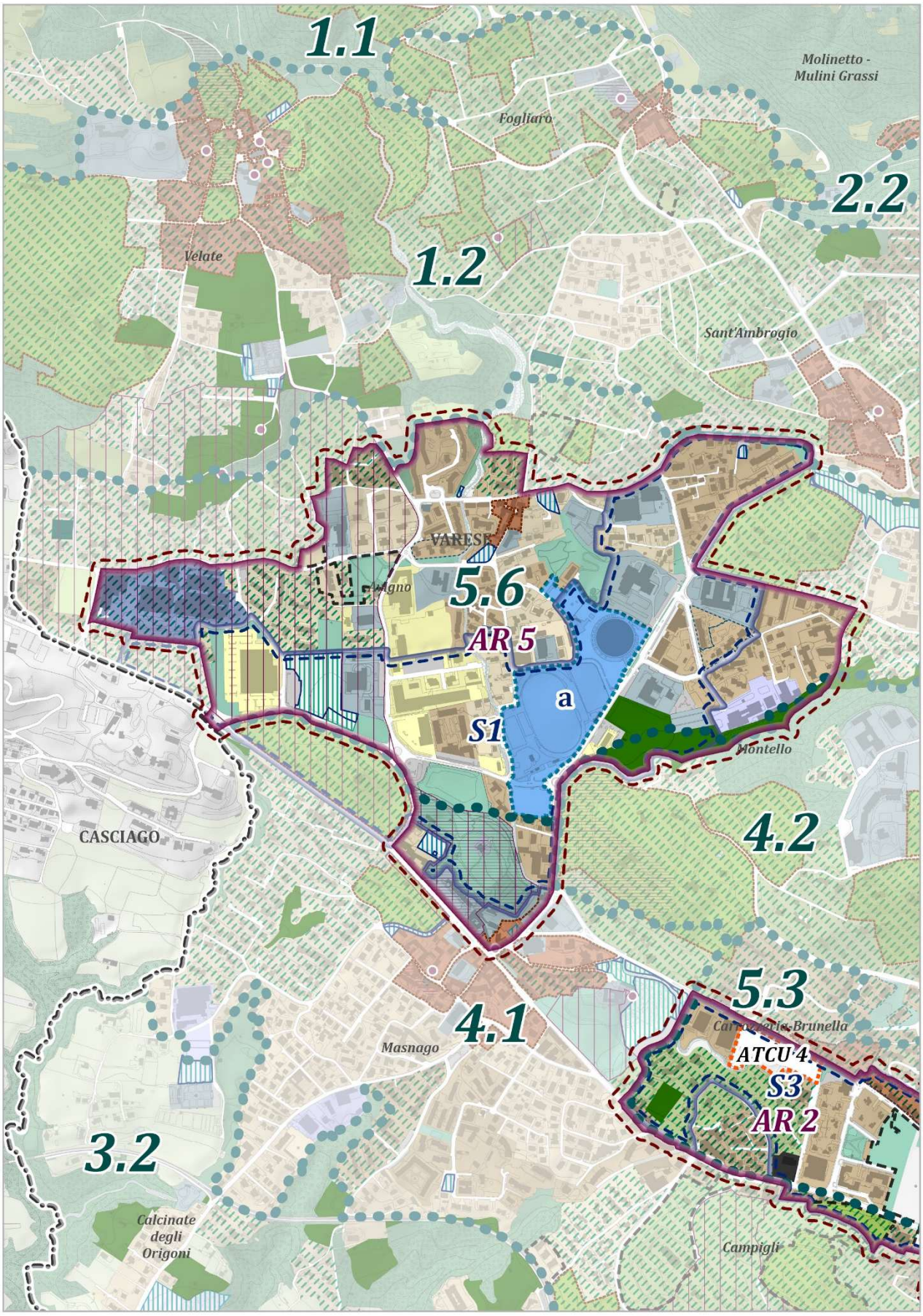


Figura 50 - AR - 5 Masnago, Avigno (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000)

AR 6 - Viale Borri, Università

L'Ambito di Rigenerazione AR 6 interessa le aree urbanizzate comprese tra Bizzozero, Bustecche e San Carlo, comprendendo la polarità urbana costituita dal Campus dell'Università dell'Insubria. Il rafforzamento del ruolo del Campus dovrà fungere da catalizzatore per la rigenerazione urbana dell'intero quartiere, migliorando la qualità abitativa, la percezione di sicurezza e l'attrattività degli spazi pubblici.

Il progetto di rigenerazione dovrà prevedere un rafforzamento delle connessioni pedonali e ciclabili, garantendo la continuità con le principali aree verdi e con i nodi di mobilità urbana. La diffusione del verde urbano, anche mediante sistemi di micro-parchi e giardini pubblici, dovrà favorire sia la fruizione sociale che la permeabilità ecologica, integrandosi con la rete ambientale del territorio. Parallelamente, si dovranno attivare politiche di residenzialità diffusa per studenti, incentivando una presenza stabile e continua nel quartiere e favorendo la vitalità economica e sociale dell'area.

Un altro elemento strategico riguarda la rigenerazione degli insediamenti artigianali dismessi e sottoutilizzati, attraverso interventi di riqualificazione funzionale e architettonica che possano ospitare nuove attività compatibili con il contesto urbano e con le funzioni del Campus. La ridefinizione dell'asse di Viale Borri dovrà favorire una maggiore permeabilità, riducendo le barriere fisiche e visive, migliorando la sicurezza stradale e valorizzando il paesaggio urbano. La continuità degli spazi verdi presenti e l'integrazione con i percorsi di mobilità attiva costituiscono obiettivi prioritari per aumentare la qualità complessiva dell'ambito.

L'obiettivo complessivo è trasformare AR 6 in un quartiere vivibile, accessibile e integrato, dove la presenza universitaria diventa un fattore di coesione urbana, migliorando la qualità dello spazio pubblico, la fruibilità del verde e la sostenibilità dei collegamenti pedonali e ciclabili. Partecipano al progetto di rigenerazione dell'ambito AR 6 e concorrono alla realizzazione degli obiettivi strategici e delle azioni progettuali prioritarie i dispositivi strategici di seguito elencati:

Ambiti strategici di rigenerazione della Città Pubblica:

- *f) Università – Campus Bizzozzero*

Obiettivi strategici

- Rafforzare il ruolo del Campus dell'Università dell'Insubria come polarità urbana attrattiva e catalizzatore di sviluppo locale;
- Migliorare la qualità abitativa del quartiere mediante interventi su edilizia residenziale, spazi pubblici e sicurezza urbana;
- Potenziare le connessioni pedonali e ciclabili, garantendo continuità con aree verdi e nodi di mobilità urbana;
- Diffondere il verde urbano, integrando micro-parchi, giardini e spazi di fruizione collettiva;
- Attivare politiche di residenzialità diffusa per studenti, favorendo la vitalità sociale ed economica;
- Rigenerare gli insediamenti artigianali dismessi o sottoutilizzati, integrandoli nel tessuto urbano e nelle funzioni del Campus;
- Ridefinire Viale Borri per migliorarne la permeabilità, la sicurezza e la qualità paesaggistica;
- Garantire la continuità e fruibilità degli spazi verdi esistenti, favorendo l'integrazione ecologica e sociale;
- Connettere la rigenerazione agli interventi prioritari per la mobilità attiva, promuovendo percorsi sostenibili e sicuri.

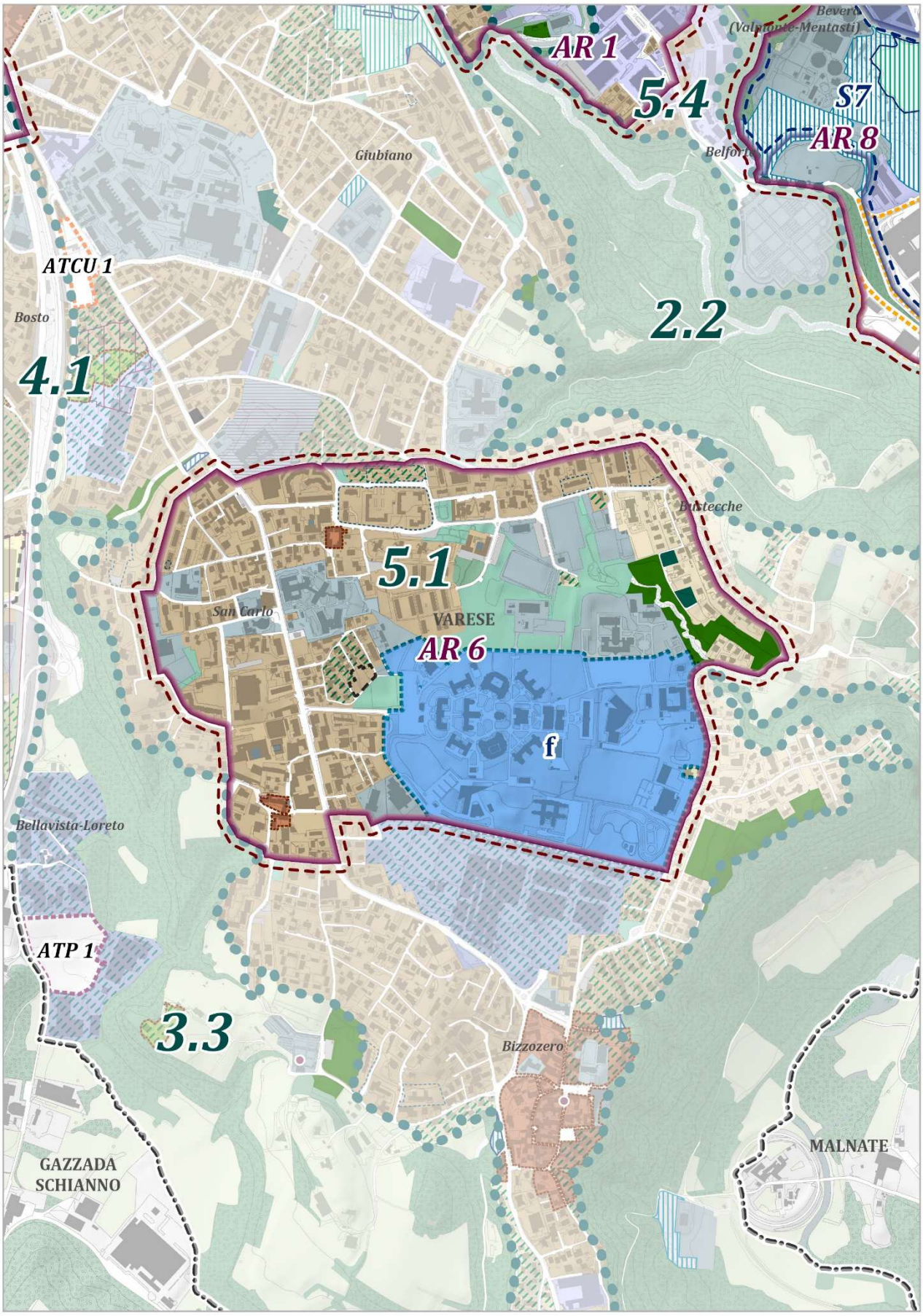


Figura 51 - AR - 6 Viale Borri, Università (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000)

AR 7 - Schiranna

L'Ambito di Rigenerazione AR 7 interessa le aree della Schiranna, comprese tra l'asse viabilistico della S.P.1, il Lago di Varese, via Macchi e via dei Prati. L'ambito riveste un ruolo strategico per la valorizzazione ambientale e per il rafforzamento della polarità sportivo/ricreativo, fungendo da snodo dei percorsi pedonali e ciclabili sovralocali che collegano il centro urbano con le aree lacuali e i sistemi naturali circostanti.
Il progetto di rigenerazione dovrà essere orientato alla tutela delle valenze ecologiche presenti, con particolare attenzione alla conservazione della biodiversità delle aree lacuali e delle fasce ripariali, e al rafforzamento della rete ecologica *Campo dei Fiori – Ticino*, favorendo la continuità dei corridoi naturali e l'integrazione con il sistema del verde urbano e periurbano. La riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree naturali dovrà consentire, anche in sinergia con le attività produttive esistenti, una fruizione compatibile con i valori ambientali, promuovendo la mobilità lenta e percorsi sicuri che collegano le funzioni sportive, ricreative e culturali dell'ambito.
Particolare attenzione sarà dedicata alla valorizzazione del Lido di Varese, come polo di sport lacuali e di attività ricreative integrate con il lago, e alla riqualificazione di Piazzale Roma, il cui ruolo dovrà superare la sola funzione di parcheggio, diventando spazio verde multifunzionale in stretta sinergia con il parco L. Zanzi. Interventi di rinaturalizzazione, de-pavimentazione e creazione di percorsi verdi e ciclabili completeranno l'integrazione tra ecologia, fruizione e mobilità attiva.
La rigenerazione dell'ambito AR7 è subordinata all'approvazione di un masterplan da parte del Consiglio Comunale: esso dovrà dettagliare il perimetro della trasformazione, i contenuti progettuali e le funzioni previste.

Il masterplan, inoltre, nel rispetto dei vincoli ambientali esistenti e con riferimento alla tutela degli habitat e delle specie di elevata naturalità, definisce le tipologie e le localizzazioni degli interventi maniera puntuale. Esso dovrà garantire il perseguimento degli obiettivi strategici di seguito definiti.

Obiettivi strategici

- Promuovere la tutela e valorizzazione delle valenze ecologiche lacuali e ripariali;
- Rafforzare la rete ecologica *Campo dei Fiori – Ticino*, garantendo continuità dei corridoi naturali;
- Migliorare la qualità e la fruibilità degli spazi pubblici e delle aree naturali, in modo sostenibile;
- Valorizzare il Lido di Varese come polo per gli sport lacuali e le attività ricreative integrate con il lago;
- Riqualificare Piazzale Roma, superando la funzione di parcheggio e favorendo usi pubblici multifunzionali;
- Rafforzare il Parco Luigi Zanzi come nucleo verde fruitivo, con percorsi, aree gioco e spazi attrezzati;
- Potenziare la polarità sportivo/ricreativa, con percorsi pedonali e ciclabili integrati nel sistema sovralocale;
- Migliorare le connessioni di mobilità tra l'area lacuale, la Schiranna e il centro urbano;
- Realizzare interventi di rinaturalizzazione e de-pavimentazione, riducendo l'impermeabilizzazione e incrementando il verde;
- Coniugare mobilità attiva, fruizione pubblica e conservazione ambientale, rafforzando il ruolo dell'ambito come nodo strategico della città.

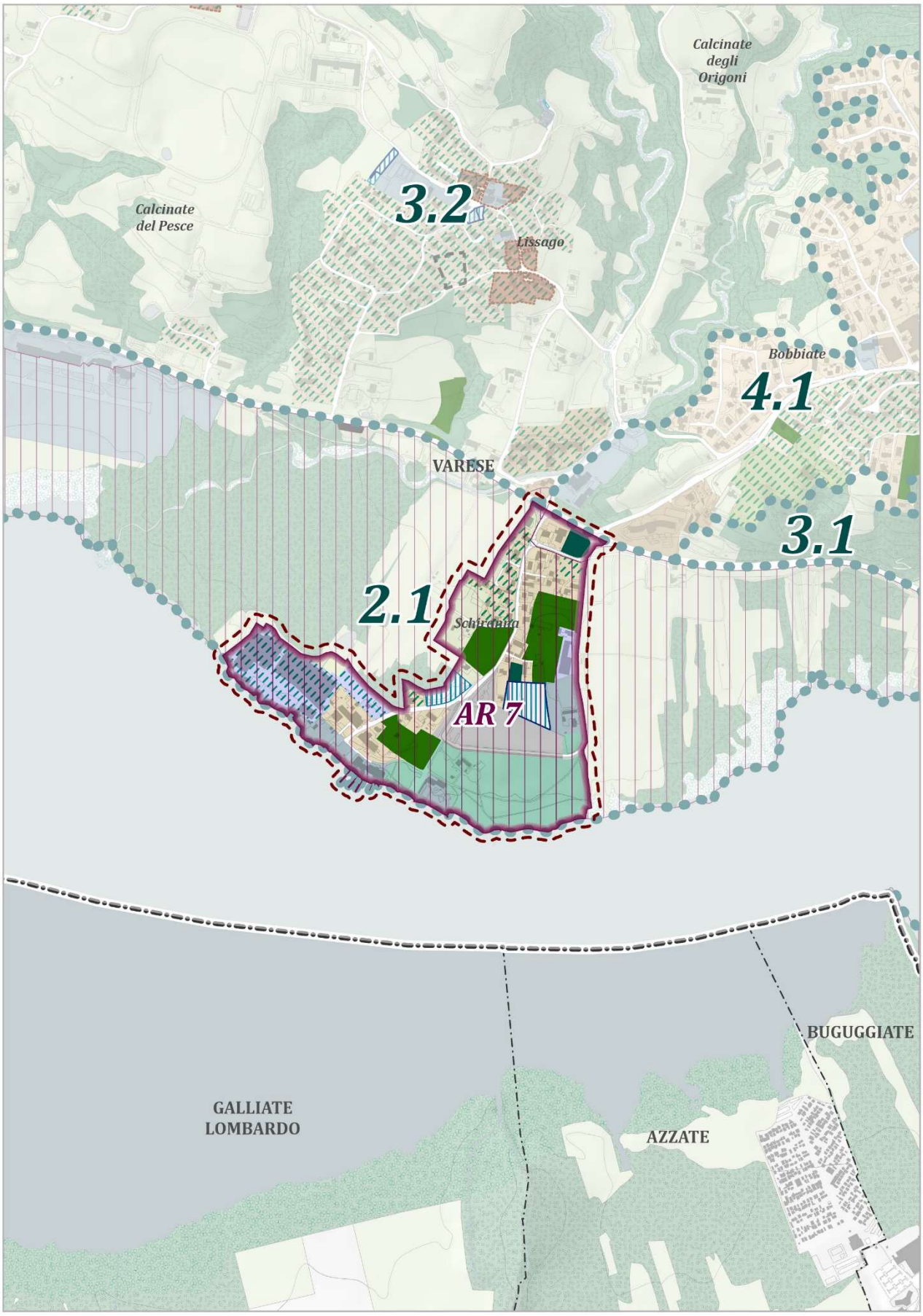


Figura 52 - AR - 7 Schiranna (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000)

AR 8 -Valle Olona Sud, Bevera

L'Ambito di Rigenerazione AR 8 interessa il settore meridionale della valle del Valle Olona, nel territorio comunale di Varese, in corrispondenza della confluenza tra il fiume Olona e il torrente Bevera. Si tratta di un ambito strategico sotto il profilo ambientale e produttivo, caratterizzato dalla presenza di un consolidato tessuto industriale e commerciale, nonché da rilevanti criticità connesse al rischio idraulico e alla frammentazione ecologica determinata da infrastrutture e sistemi insediativi.
L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione ATP2 dovrà concorrere prioritariamente alla messa in sicurezza idraulica del comparto, attraverso interventi integrati di regimazione delle acque, ampliamento delle aree di laminazione naturale e riduzione delle superfici impermeabilizzate. In parallelo, il progetto di rigenerazione dovrà perseguire la ricomposizione dei corridoi ecologici lungo l'asta fluviale, ristabilendo la continuità ambientale tra le sponde e migliorando la qualità paesaggistica complessiva.
La riqualificazione dello spazio pubblico prevede il ridisegno delle sezioni stradali, la riorganizzazione degli accessi alle aree produttive e la realizzazione di percorsi ciclopedonali lungo il sistema fluviale che dovranno integrare le funzioni economiche esistenti con nuove modalità di fruizione lenta e sostenibile. Gli interventi di de-pavimentazione e rinaturalizzazione delle superfici oggi impermeabili contribuiranno sia alla mitigazione del rischio idraulico sia al miglioramento microclimatico dell'ambito. Per i tessuti produttivi e commerciali esistenti sono previsti interventi di riordino urbanistico e funzionale, volti a razionalizzare la viabilità interna, migliorare la qualità architettonica e paesaggistica dei fronti e incrementare l'efficienza logistica. L'obiettivo è trasformare AR 8 in un ambito produttivo/commerciale evoluto, ambientalmente compatibile e integrato nel sistema ecologico della valle Olona. Partecipano al progetto di rigenerazione dell'ambito AR 8 e concorrono alla realizzazione degli obiettivi strategici e delle azioni progettuali prioritarie i dispositivi strategici di seguito elencati:

Ambiti prioritari di intervento della Rete Verde e Blu Strategica:
- *S7 Ambito Valle Olona*

Ambiti di Trasformazione:
- *ATP 2 – Via Ca' Bassa*

Obiettivi strategici
- Mitigare il rischio idraulico mediante interventi di laminazione, de-impermeabilizzazione e gestione sostenibile delle acque meteoriche.
- Ricostruire la continuità dei corridoi ecologici lungo l'asta dell'Olona e del Bevera.
- Ridurre le superfici impermeabili attraverso interventi di de-pavimentazione e rinaturalizzazione.
- Riqualificare e mettere in sicurezza lo spazio pubblico, con particolare attenzione alle connessioni ciclopedonali.
- Prevedere la realizzazione di nuovo spazio pubblico fruibile dotato di skatepark.
- Integrare il sistema produttivo con la rete della mobilità attiva e della fruizione lenta del paesaggio fluviale.
- Promuovere il riordino urbanistico dei comparti produttivi e commerciali, migliorandone accessibilità, sostenibilità, efficienza, riqualificazione energetica e qualità architettonica.
- Incrementare la qualità paesaggistica e ambientale dell'ambito, rafforzandone il ruolo strategico nel sistema della valle.
- Favorire modelli di sviluppo economico compatibili con la sostenibilità ambientale e climatica.
- Salvaguardare la funzionalità della rete viaria principale da possibili criticità locali;

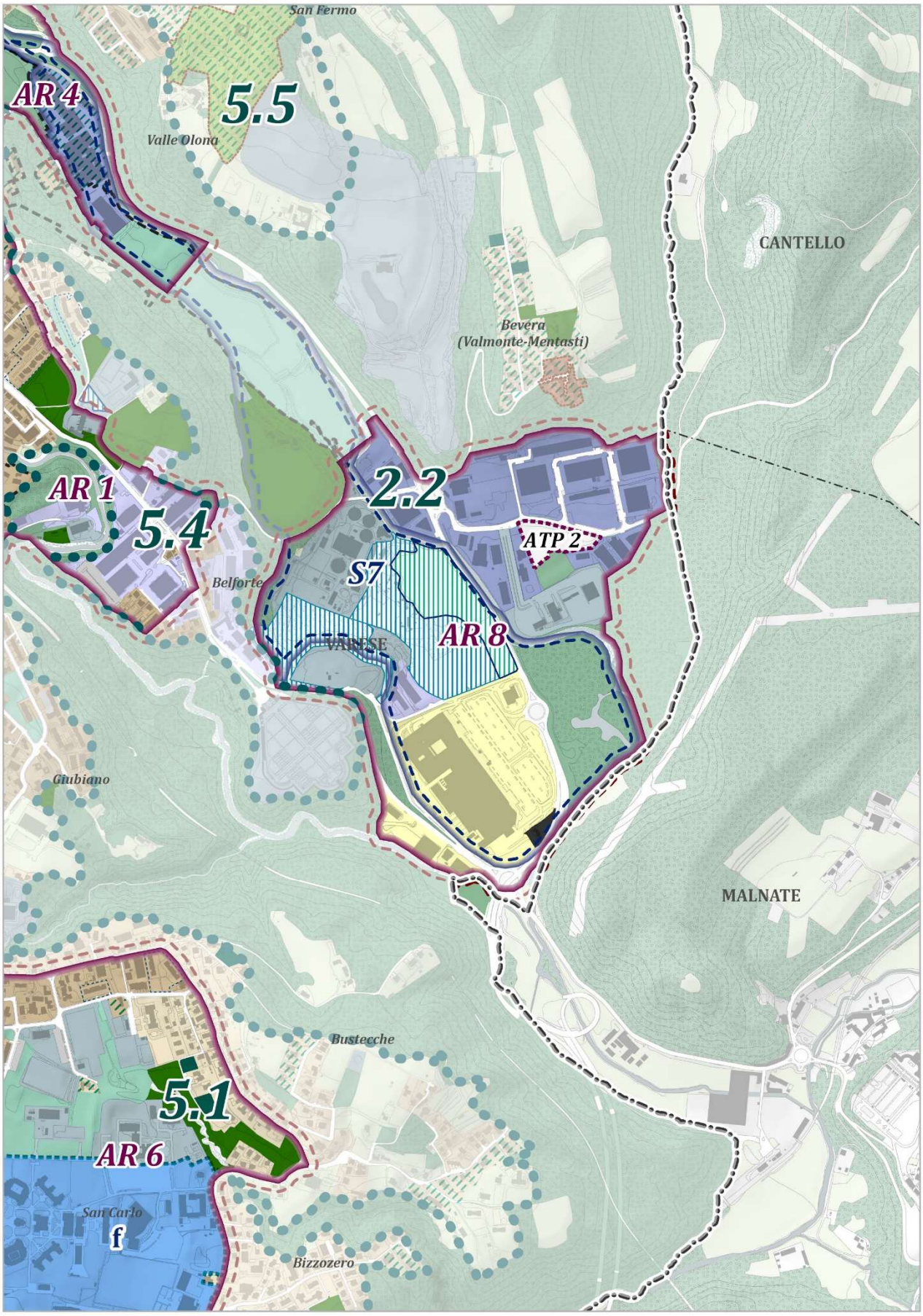


Figura 53 - AR - 8 Valle Olona Sud, Bevera (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000)

AR 9 - Campo dei Fiori

L'ambito di Rigenerazione AR 9 intende attivare interventi ed azioni di ripristino del sistema di accessibilità pubblica e recupero di immobili di grande pregio storico e architettonico, in un sistema ambientale caratterizzato da uno spiccato valore, da tutelare nei valori naturalistici, paesaggistici, culturali, patrimoniali e storici. L'AR 9 si sviluppa linearmente da piazzale G. Montanari (capolinea della linea autobus 88) lungo la strada che giunge alla stazione di partenza della funicolare, per poi proseguire lungo il tratto di funicolare dismessa fino al sito dell'ex Grand Hotel "Campo dei Fiori", edificio di grande valore storico e architettonico oggi abbandonato, comprendendo la parte sommitale del monte Tre Croci. L'individuazione dell'AR 9 ha l'obiettivo di incentivare e favorire la realizzazione di un nuovo sistema di mobilità pubblica che connetta sia S. Maria del Monte, sia il massiccio del Parco del Campo dei Fiori, migliorando l'accessibilità e le potenzialità turistiche di tali luoghi di grande attrattività ricreativa, naturalistica e spirituale. Il recupero dell'ex Gran Hotel, in stretta relazione con gli altri episodi di dismissione localizzati sul monte Tre Croci come l'ex colonia Magnaghi e il sito militare della stazione radio interforze del Campo dei Fiori, si definisce come azione di valenza strategica per la città intera.

La rigenerazione dell'ambito AR9 è subordinata all'approvazione di un masterplan da parte del Consiglio Comunale: esso dovrà dettagliare il perimetro della trasformazione, i contenuti progettuali e le funzioni previste, sulla base degli obiettivi strategici definiti dal DdP.

Il masterplan, inoltre, con riferimento alla tutela degli habitat e delle specie di elevata naturalità, definisce le tipologie e le localizzazioni degli interventi maniera puntuale, sia per il recupero della funicolare, sia per il recupero degli insediamenti esistenti. Esso dovrà garantire il perseguimento degli obiettivi strategici di seguito definiti.

Obiettivi strategici

- La tutela degli habitat e delle specie di elevata naturalità;
- Il mantenimento delle connessioni ecologiche e fruitive;
- Il potenziamento del sistema di accessibilità a Santa Maria del Monte e al Campo dei Fiori;
- Analizzare il carico dei flussi turistici che hanno come punto di interesse Santa Maria del Monte e il massiccio del Campo dei Fiori;
- Prestare la massima attenzione alla vulnerabilità idrogeologica dei luoghi;
- Includere analisi specifiche rispetto al PIF e al Piano locale di previsione, prevenzione e lotta agli incendi boschivi;
- L'integrazione degli interventi e delle opere alla rete sentieristica del Parco Regionale Campo dei Fiori.

La pianificazione di secondo livello sarà corredata dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e da Valutazione di Incidenza (VIncA) finalizzate alla verifica preventiva dei potenziali effetti sugli habitat e sulle specie di interesse comunitario, nonché sui siti appartenenti alla Rete Natura 2000 e, più in generale, alla valutazione della compatibilità ambientale degli interventi previsti. Per quanto riguarda l'accessibilità il piano/programma dovrà affrontare in modo organico il tema dell'accessibilità sostenibile alla montagna non limitandosi al solo recupero al ramo della funicolare verso il Campo dei Fiori.

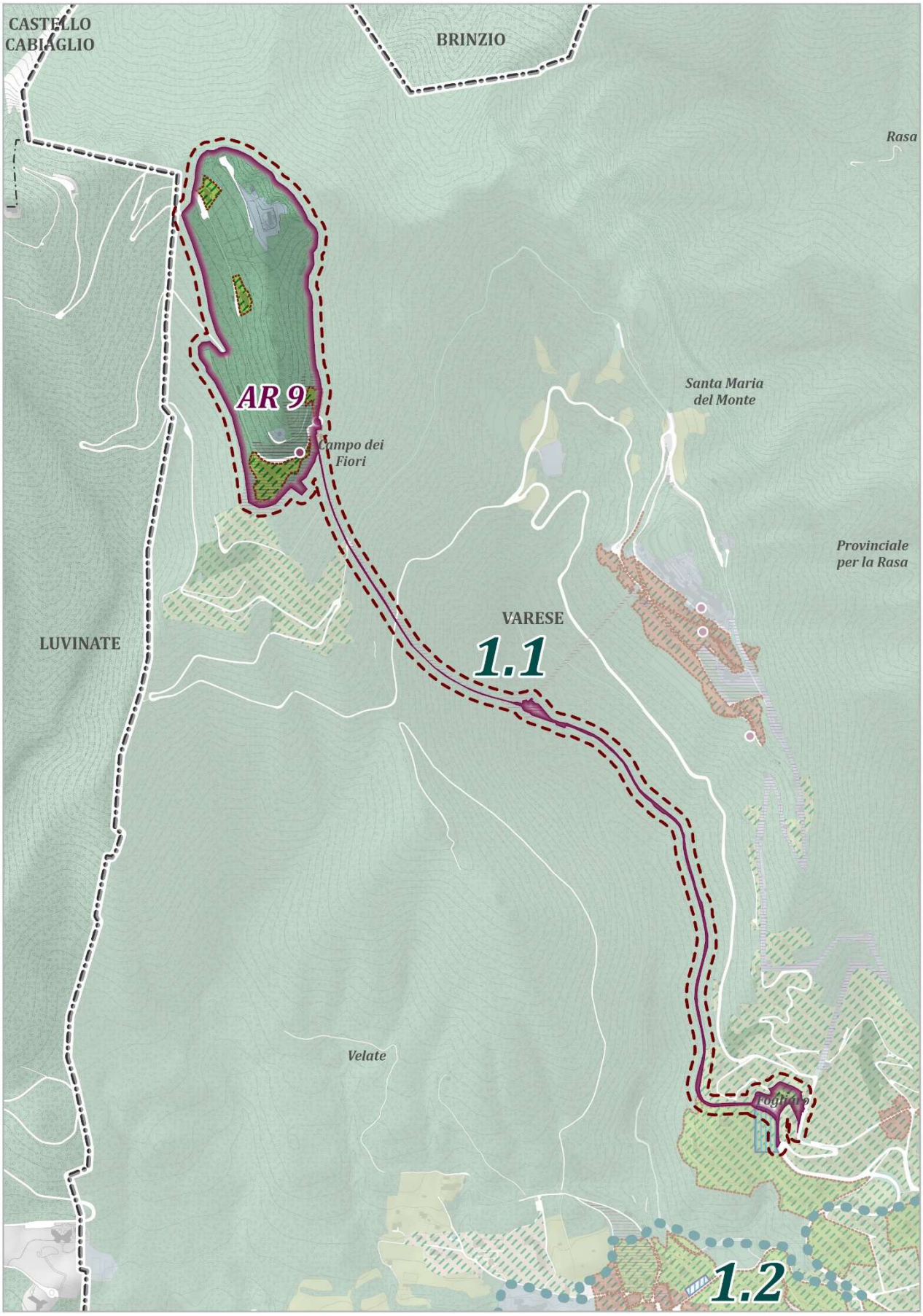


Figura 54 - AR - 9 Campo dei Fiori (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000)

AR 10 - San Fermo

L'ambito di Rigenerazione AR 10 interessa le aree centrali del quartiere di San Fermo, con particolare riferimento al sistema degli spazi pubblici, alle aree di edilizia residenziale pubblica, agli spazi aperti di pertinenza condominiale oggi sottoutilizzati e alle connessioni verso i plessi scolastici, le nuove polarità sportive e i servizi di quartiere. La prossimità con il sistema ambientale e con i corridoi verdi periurbani rappresenta un'opportunità strategica per rafforzare la continuità ecologica e paesaggistica.
La rigenerazione dovrà intervenire in modo integrato su spazio pubblico, patrimonio edilizio e mobilità locale. In particolare, la ridefinizione degli spazi centrali potrà avvenire attraverso la riorganizzazione delle superfici oggi destinate prevalentemente a parcheggio, la creazione di una piazza di quartiere riconoscibile e la strutturazione di una rete continua di percorsi pedonali e ciclabili in connessione con il resto della città di Varese. L'obiettivo è superare la frammentazione fisica e percettiva che caratterizza attualmente il quartiere, rafforzandone il ruolo di centralità locale.
Parallelamente, si rende necessario intervenire sugli edifici residenziali esistenti, promuovendo interventi di riqualificazione energetica, rifunzionalizzazione dei piani terra e introduzione di servizi di prossimità (spazi civici, presidi socio-educativi, micro-attività commerciali). Le aree verdi residuali e i vuoti urbani potranno essere riconfigurati come spazi collettivi attrezzati, orti urbani o aree gioco, contribuendo alla costruzione di un sistema continuo di spazi aperti e migliorando la qualità ambientale complessiva.

Obiettivi strategici

- Rafforzare la centralità urbana di San Fermo attraverso la creazione di uno spazio pubblico identitario (piazza o sistema di piazze);
- Migliorare le connessioni ciclopedonali interne e i collegamenti con il resto di Varese;
- Ridurre la frammentazione fisica e percettiva del quartiere, superando barriere infrastrutturali e spazi residuali;
- Riqualificare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica mediante interventi di efficientamento energetico e miglioramento della qualità abitativa;
- Potenziare e diversificare i servizi di prossimità (sociali, educativi, commerciali di piccola scala);
- Incrementare la dotazione e la qualità del verde urbano, garantendo continuità ecologica e migliore fruibilità;
- Favorire la mixité funzionale e sociale, contrastando fenomeni di marginalità;
- Aumentare la resilienza ambientale del quartiere attraverso soluzioni *Nature-Based* e la mitigazione climatica.

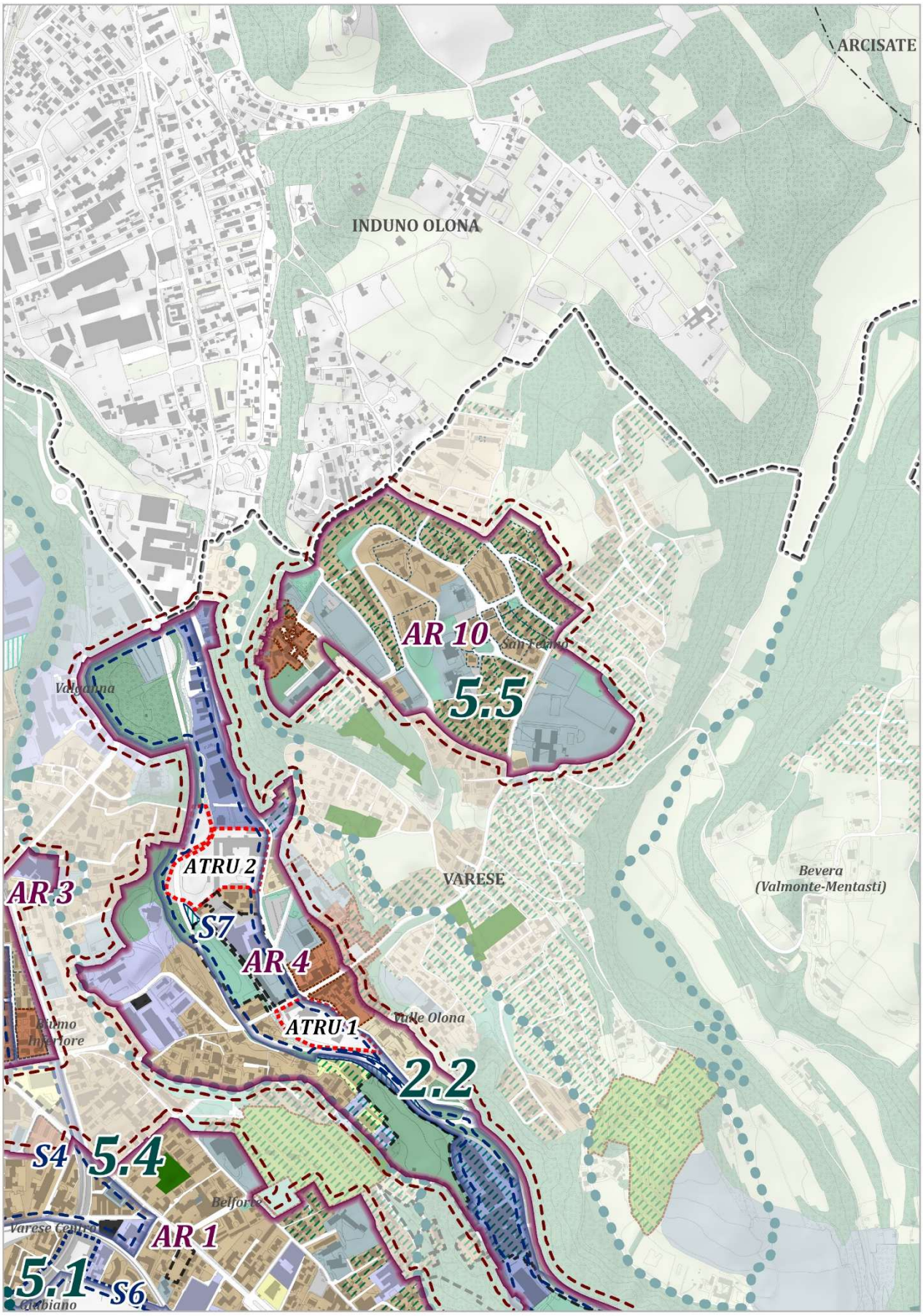


Figura 55 - AR - 10 San Fermo (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000)

TITOLO VIII | AMBITI STRATEGICI DI RIGENERAZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA

Art. 30 Individuazione e obiettivi

Gli Ambiti strategici di rigenerazione della Città pubblica comprendono grandi aree pubbliche di interesse generale per le quali si prevedono interventi di riqualificazione e ridefinizione spaziale delle strutture e delle aree esistenti, a rafforzamento e valorizzazione del sistema dei servizi e del verde urbano.
Gli Ambiti strategici di rigenerazione della Città pubblica sono:

a) Masnago – Sport
b) Ippodromo
c) Piazza della Repubblica
d) Via Como - via Rainoldi
e) Ex macello civico
f) Università - Campus Bizzozzero
g) Ville Ponti

Tali ambiti assumono un'importanza strategica nel perseguire gli obiettivi generali soprattutto in relazione ai dispositivi degli Ambiti di Rigenerazione e della Rete Verde e Blu, degli indirizzi paesaggistici e dele strategie relative alla mobilità attiva.

Di seguito vengono definiti Indirizzi, obiettivi strategici e indirizzi attuativi per ciascun "Ambito strategico di rigenerazione della Città pubblica" per i quali dovranno essere considerate anche le indicazioni non esplicitate, ma comprese nelle indicazioni relative ai dispositivi di cui sopra con cui l'Ambito si relaziona.

Ambito a) Masnago – Sport

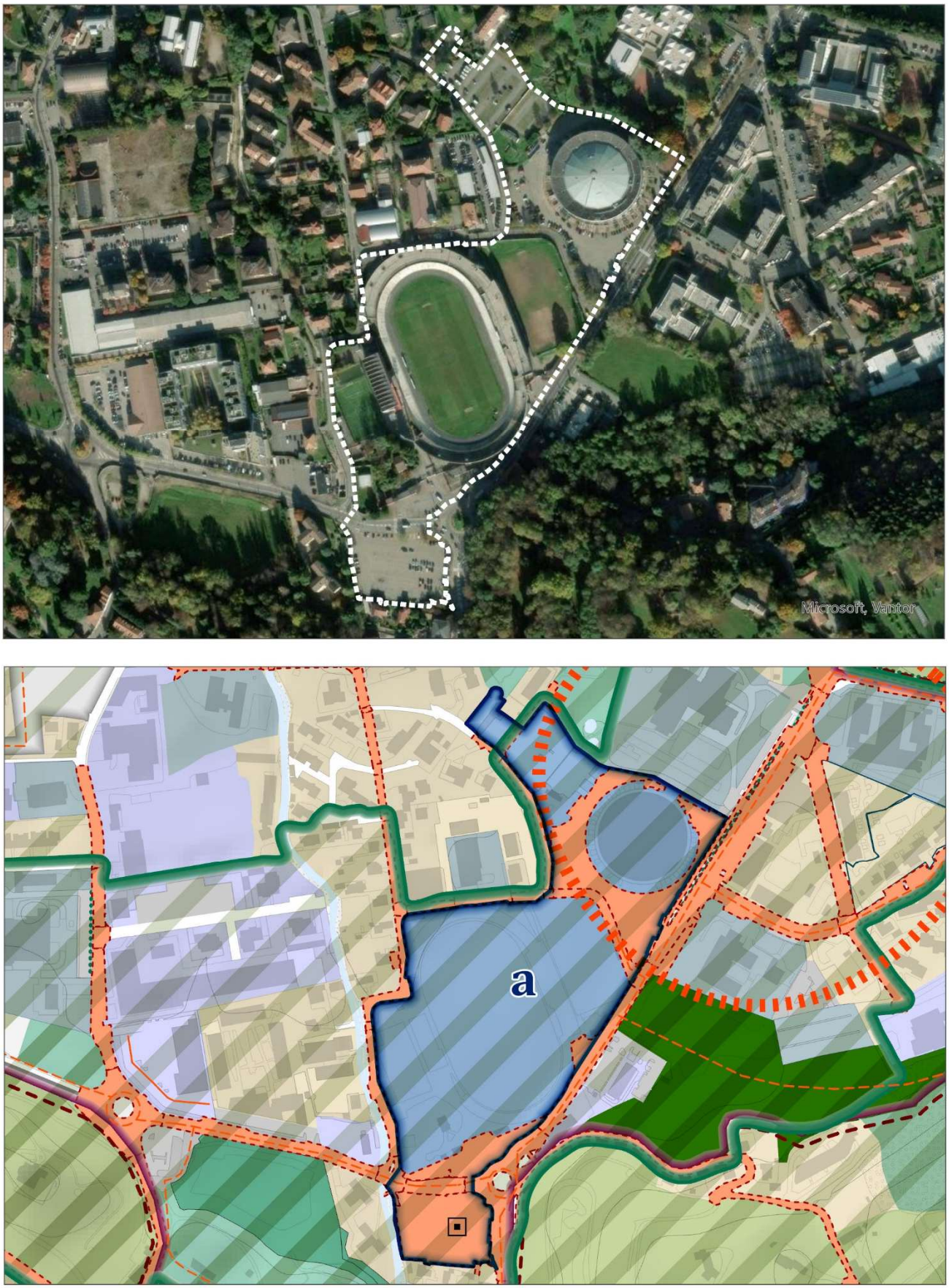


Figura 56 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | scala 1:5.000

Descrizione dell'ambito

L'ambito di intervento strategico della Città Pubblica "Masnago – Sport" comprende le strutture sportive dello stadio F. Ossola, del Palazzetto dello Sport e le aree limitrofe pertinenziali occupate principalmente da aree a parcheggio, viabilità stradale, verde di arredo e ulteriori aree sportive in stato di sottoutilizzo e criticità manutentive.

Indirizzi e obiettivi strategici

La rigenerazione dell'ambito dovrà potenziare la vocazione sportiva del quartiere, prevedendo un marcato miglioramento della qualità dello spazio pubblico e della capacità di mitigare gli effetti dei fenomeni estremi dovuti al cambiamento climatico.
Lo stato di conservazione dell'immobile dello stadio F. Ossola suggerisce l'attivazione di un processo rigenerativo mirato alla realizzazione di un nuovo polo urbano che mantenga la grande funzione pubblica, incrementando la diversificazione e la quantità di servizi di quartiere e urbani e garantendo la funzione sportiva prevalente sulle altre. La trasformazione dovrà imprescindibilmente comportare il riassetto delle aree pubbliche circostanti le strutture sportive secondo quanto definito dai seguenti obiettivi.

Obiettivi

- rispettare gli obiettivi definiti dal paesaggio 15. Paesaggi del sistema insediativo Varese nord;
- seguire le indicazioni strategiche definite dall'ambito di rigenerazione AR 5 – Masnago, Avigno;
- adempiere agli obiettivi strategici e le azioni progettuali definite dall'Ambito strategico della Rete Verde e Blu S1 Ambito Manin;
- prevedere un netto incremento delle superfici verdi e della dotazione arboree all'interno dell'ambito al fine di consolidare il sistema della Rete Verde e Blu urbana;
- ripensare il sistema della sosta ai fine di garantire un'adeguata dotazione di parcheggi e accessibilità alle funzioni presenti e future;
- privilegiare la dotazione e la continuità degli spazi superficiali dedicati alla pedonalità e alla mobilità lenta;
- si dovrà verificare la sostenibilità dei volumi di traffico generati dall'intervento.

Indirizzi attuativi

La rigenerazione dell'ambito è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un masterplan: esso dovrà dettagliare il perimetro della trasformazione, i contenuti progettuali, le funzioni previste e la chiara sub-partizione delle aree di proprietà pubblica e privata.
Il masterplan dell'ambito potrà prevedere funzioni complementari e di supporto alle funzioni sportive.
Ai fini della sostenibilità economica dell'intervento, il masterplan, oltre a quanto previsto, potrà prevedere la possibilità di insediare ulteriori funzioni private per una quota di SL non superiore agli 8.000 mq.

Ambito b) Ippodromo

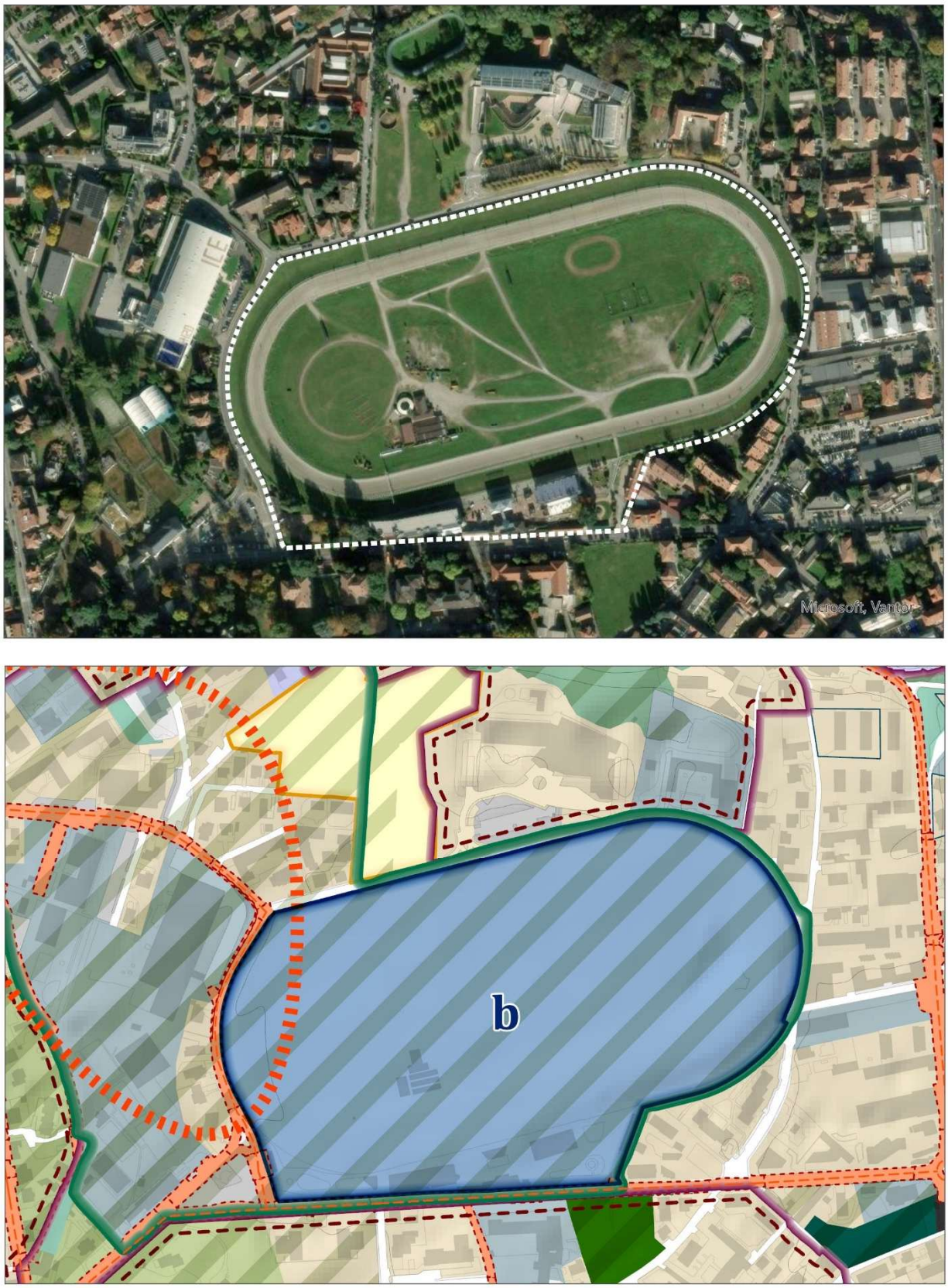


Figura 57 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | scala 1:5.000

Descrizione dell'ambito

L'ambito di intervento strategico della Città Pubblica "Ippodromo" comprende le ampie superfici attualmente occupate dall'ippodromo comunale, comprese le tribune e gli spazi accessori destinati a funzioni complementari.

Indirizzi e obiettivi strategici

La rigenerazione dell'ambito potrà prevedere il mantenimento delle attività legate all'ippica o, in alternativa, verificare la possibilità di rigenerazione dell'ambito attraverso l'insediamento di nuove funzioni di servizio pubblico che privilegino la dimensione fruitiva e l'incremento del valore ambientale dell'area.

Il processo rigenerativo dovrà necessariamente "aprire" l'area alla Città, costituendosi come nuova centralità verde. Si dovrà instaurare un legame forte con le funzioni sportive e i servizi limitrofi presenti, rafforzando la dimensione fruitiva dello spazio pubblico del quartiere. La trasformazione dovrà imprescindibilmente comportare il riadeguamento della viabilità e degli spazi pubblici esterni l'ambito.

Obiettivi

- rispettare gli obiettivi definiti dal paesaggio 15. Paesaggi del sistema insediativo Varese nord;
- seguire le indicazioni strategiche definite dall'ambito di rigenerazione AR 3 – Ippodromo, viale Valganna;
- adempiere agli obiettivi strategici e le azioni progettuali definite dall'Ambito strategico della Rete Verde e Blu S2 Sangallo-Ippodromo;
- garantire un sistema di relazioni forti con le aree pubbliche e le funzioni di servizi limitrofe;
- offrire un sistema di spazi pubblici ad alta dotazione di verde e arborea;
- incrementare la qualità e la quantità di spazi pubblici pedonali e ciclabili interni ed esterni all'ambito di intervento;
- promuovere un uso fruitivo aperto alla Città e caratterizzante il quartiere;
- costituire una nuova polarità verde urbana.

Indirizzi attuativi

La rigenerazione dell'ambito è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un masterplan complessivo dell'ambito: esso dovrà dettagliare il perimetro della trasformazione, i contenuti progettuali e le funzioni previste.

La trasformazione potrà prevedere la localizzazione di funzioni complementari e di supporto alle funzioni insediate.

Ambito c) Piazza della Repubblica

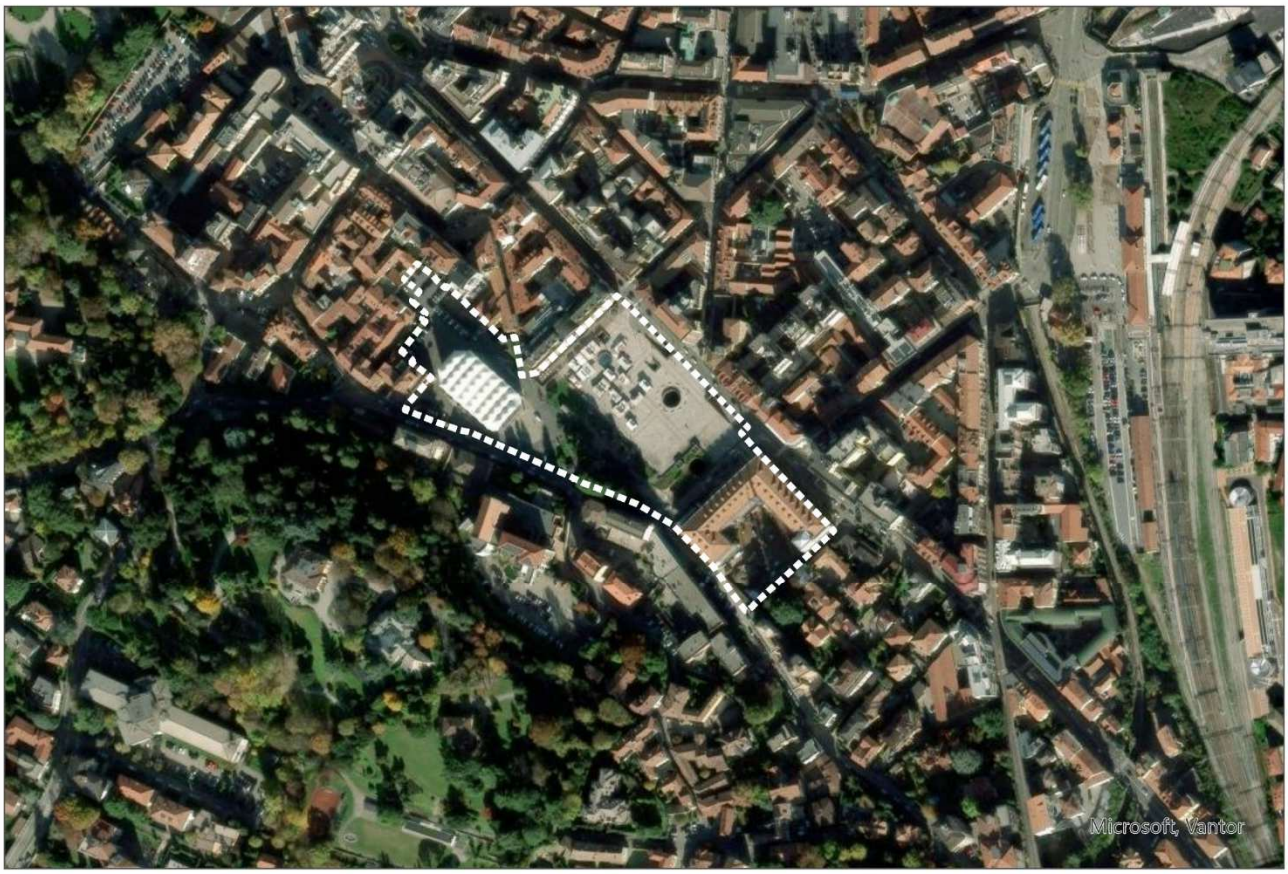




Figura 58 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | fuori scala

Descrizione dell'ambito

L'ambito di intervento strategico della Città Pubblica "P.za della Repubblica" comprende p.za Repubblica, il rinnovato polo culturale dell'ex caserma Garibaldi dove verranno ricollocate la biblioteca civica e l'Archivio del Moderno, la struttura temporanea del Teatro Apollonio e le aree circostanti adiacenti al nucleo del Centro Storico di Varese.

Indirizzi e obiettivi strategici

La rigenerazione dell'ambito dovrà prevedere una serie di interventi utili all'incremento della qualità dello spazio pubblico al fine di renderlo uno spazio di maggiore vivibilità e con migliori relazioni di permeabilità pedonale con le funzioni emergenti e future interne ed esterne all'ambito, valorizzando gli spazi aperti come luogo di comunità flessibile nell'ospitare attività temporanee come il mercato di Piazza della Repubblica.

La rigenerazione dovrà perseguire l'obiettivo di migliorare il comfort urbano di P.za Repubblica prevedendo una serie di azioni che portino al miglioramento del micro-clima urbano nei mesi più caldi attraverso l'installazione di alberature mobili o strutture leggere integrate che favoriscano l'ombreggiamento dell'area. Si dovrà studiare un nuovo sistema di relazione e accessibilità fra P.za della Repubblica e il polo culturale dell'ex Caserma Garibaldi, oggi pesantemente separate dal tratto di strada a più corsie di via Spinelli. Infine, si dovrà valutare il mantenimento, il rinnovo o la delocalizzazione del Teatro Apollonio per il quale, indipendentemente dalla presenza futura di una grande funzione urbana culturale, dovrà essere previsto un riassetto dei parcheggi e dello spazio pubblico limitrofo maggiormente integrato alle aree circostanti.

Obiettivi

- rispettare gli obiettivi definiti dal paesaggio 11. Paesaggio del sistema insediativo urbano centrale;
- adempiere agli obiettivi strategici e le azioni progettuali definite dall'Ambito strategico della Rete Verde e Blu S4 Ambito Centro Storico;
- prevedere un sistema di alberature mobili o strutture leggere integrate utili alla mitigazione dell'effetto "isola di calore" durante i mesi più caldi;
- definire un sistema di accessibilità pedonale e continuità fruitiva tra il polo culturale dell'Ex Caserma Garibaldi e P.za della Repubblica;
- verificare, attraverso opportuno studio di fattibilità, l'opportunità di chiusura del tratto stradale di via Spinelli o proprio declassamento, considerando anche soluzioni che integrino flussi viabilistici ridotti in promiscuità ad una fruizione pedonale in piena sicurezza;
- si dovrà valutare l'opportunità di mantenimento/rinnovo del Teatro Apollonio o la delocalizzazione anche in relazione ad altri progetti in corso;
- per le aree pertinenziali utilizzate a parcheggio e superfici pedonali circostanti il Teatro Apollonio si dovrà prevedere un riassetto che miri ad una maggiore integrazione con P.za della Repubblica, via Dazio Vecchio e via Bizzozzero.

Indirizzi attuativi

La rigenerazione dell'ambito è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un masterplan complessivo dell'Ambito: esso dovrà dettagliare il perimetro della trasformazione, i contenuti progettuali e le funzioni previste.

Ambito d) Via Como - via Rainoldi



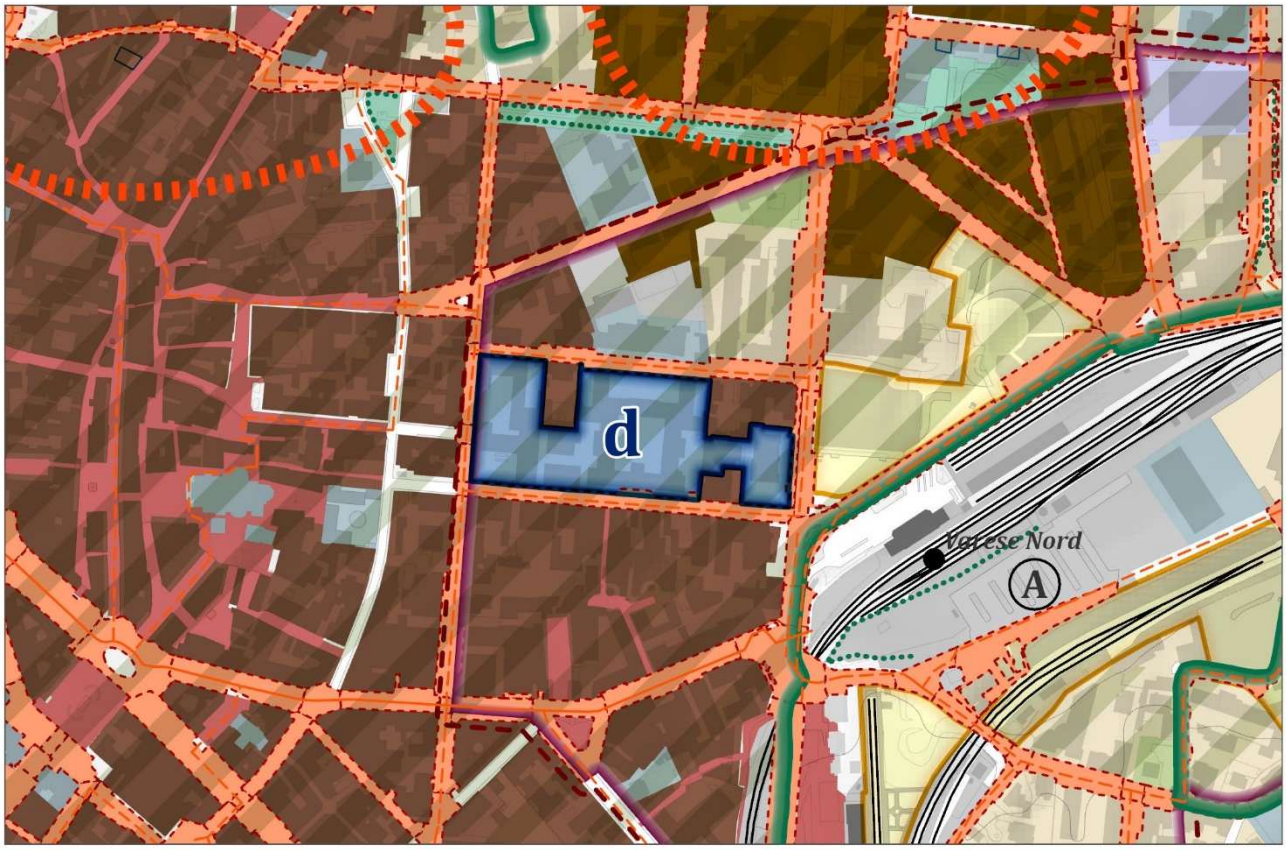


Figura 59 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | scala 1.5.000

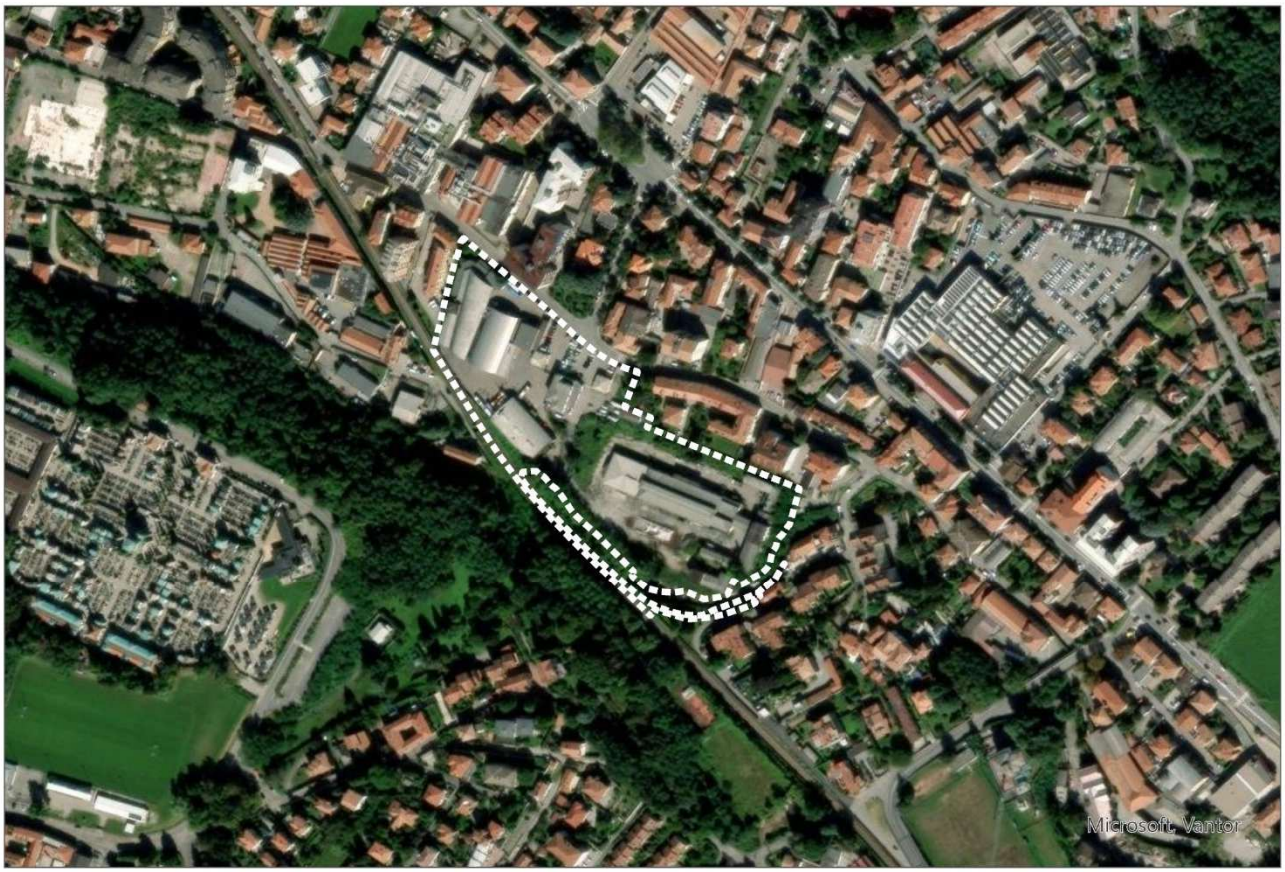
Descrizione dell'ambito
L'ambito di intervento strategico della Città Pubblica "Via Como, Via Rainoldi" comprende un isolato urbano ad alta densità edilizia e caratterizzato dalla presenza di numerosi edifici pubblici solo parzialmente utilizzati.

Indirizzi e obiettivi strategici
La rigenerazione dell'ambito dovrà prevedere il recupero progressivo degli edifici e degli spazi fra essi con lo scopo di rafforzare il ruolo di polarità urbana di servizi. La localizzazione strategica fra le aree del comparto delle stazioni ferroviarie e il Centro Storico ne definiscono un luogo di grande accessibilità pedonale oltre che di prossimità ad un tessuto densamente abitato.
Il progressivo processo rigenerativo dovrà tenere conto delle trasformazioni limitrofe come quella dell'ATS 2, soprattutto in termini di viabilità, mobilità dolce, connessioni pedonali e continuità del verde. In maniera Coordinata con l'ATS 3 limitrofo, dovrà essere valutato un riassetto viabilistico delle vie che delimitano l'isolato in oggetto con lo scopo di favorire la fruizione pedonale e ciclabile.

Obiettivi
- rispettare gli obiettivi definiti dal paesaggio 11. Paesaggio del sistema insediativo urbano centrale;
- seguire le indicazioni strategiche definite dall'ambito di rigenerazione AR 1 – Comparto stazioni, viale Belforte;
- adempiere agli obiettivi strategici e le azioni progettuali definite dall'Ambito strategico della Rete Verde e Blu S4 Ambito Centro Storico;
- Ricostituire il ruolo di polo urbano dei servizi diversificati che l'ambito ricopre;
- prevedere un progressivo recupero edilizio e funzionale degli edifici inutilizzati e in stato manutentivo critico presenti nell'ambito;
- progettare un sistema di permeabilità pedonale dell'isolato attraverso il recupero degli spazi attraversabili fra gli edifici in piena integrazione con gli spazi pedonali delle vie che delimitano l'Ambito;
- Verificare, attraverso opportuni studi viabilistici e di mobilità, l'opportunità di aumentare gli spazi pedonali e ciclabili nelle vie che delimitano l'ambito: via Milano, via Como, via Rainoldi e via Cavour.

Indirizzi attuativi
La rigenerazione dell'ambito è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un masterplan complessivo dell'Ambito: esso dovrà dettagliare il perimetro della trasformazione, i contenuti progettuali e le funzioni previste.

Ambito e) Ex macello civico



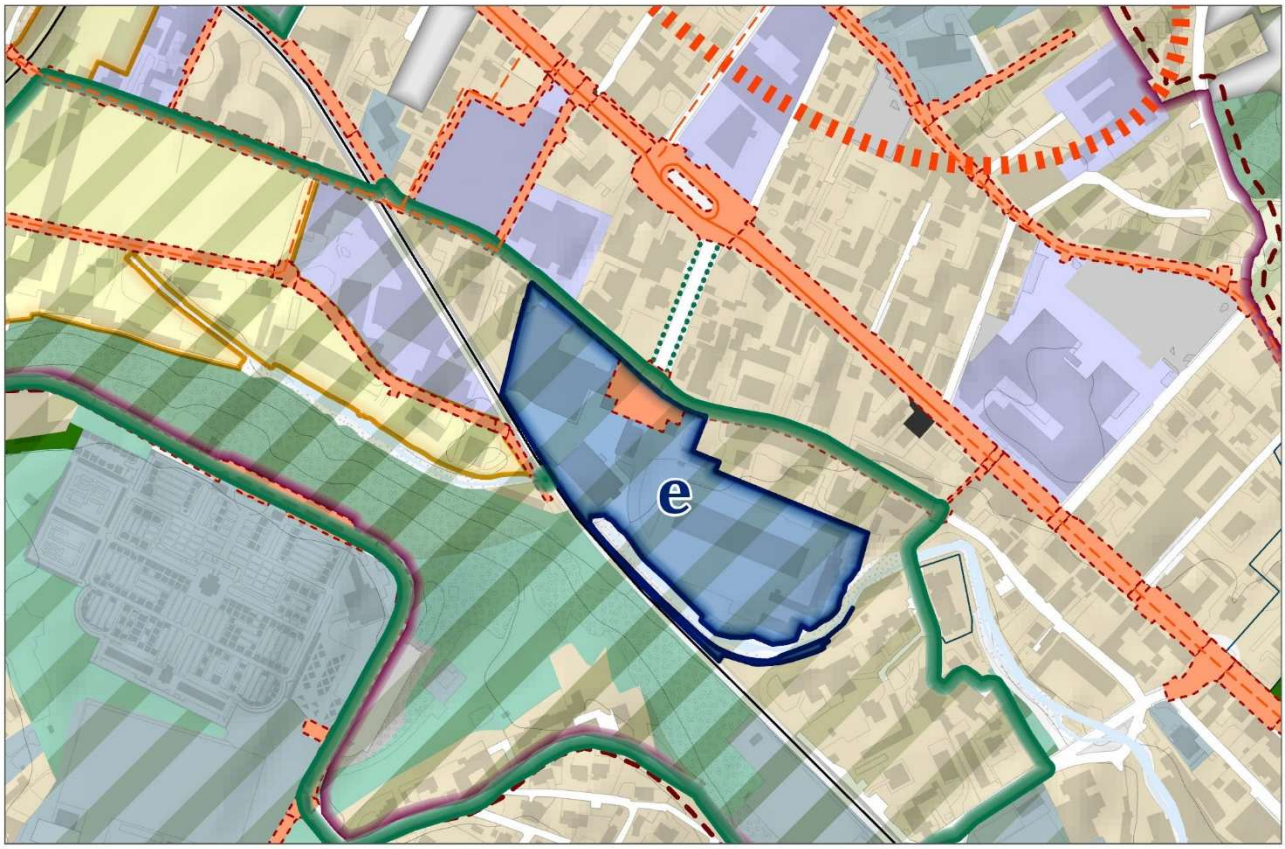


Figura 60 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | scala 1:1.5.000

Descrizione dell'ambito

L'ambito di intervento strategico della Città Pubblica "Ex macello civico" comprende il sedime dell'ex macello comunale attualmente utilizzato nella propria parte settentrionale come deposito autobus e occupato, nella parte meridionale, dall'edificio principale dell'ex macello attualmente in stato di dismissione.

Indirizzi e obiettivi strategici

La rigenerazione complessiva dell'Ambito dovrà prevedere la creazione di un parco verde lungo il corso del Vellone in continuità con quanto analogamente previsto dal limitrofo ATS 1.
La rigenerazione dell'Ambito dovrà tenere conto dalle indicazioni definite all'interno del Progetto di Suolo del comparto stazioni e risolvere le criticità relative all'isolamento in cui l'ambito riserva. Pertanto, in coordinamento con la trasformazione dell'ATS 1, si dovrà verificare attraverso opportuno studio di fattibilità la possibilità di collegamento viabilistico e attraverso percorsi dedicati alla mobilità lenta la connessione fra i due ambiti, oltrepassando l'ostacolo definito dal tratto ferroviario delle ferrovie Nord.
Per la parte meridionale dovrà essere attivata una co-progettazione mirata al recupero dei manufatti esistenti e di tutte le aree libere pertinenziali con lo scopo di costituire una nuova polarità urbana caratterizzata dalla presenza di funzioni pubbliche e da un importante dotazione di aree verdi quali elementi catalizzatori per il quartiere e attrattivi per tutta la Città.
La parte settentrionale dell'ambito dovrà essere destinata ad ospitare le eventuali nuove opere legate al sistema viabilistico e alle connessioni lente con le aree limitrofe, valutando l'ipotesi di insediare nuove funzioni urbane legate alla residenzialità.

Obiettivi

- rispettare gli obiettivi definiti dal paesaggio 13. Paesaggi del sistema insediativo urbano degli assi di viale Valganna e viale Belforte;
- seguire le indicazioni strategiche definite dall'ambito di rigenerazione AR 1 – Comparto stazioni, viale Belforte;
- adempiere agli obiettivi strategici e le azioni progettuali definite dall'Ambito strategico della Rete Verde e Blu S6 Ambito Monte Santo;
- prevedere un netto incremento delle superfici verdi e della dotazione arboree all'interno dell'ambito attraverso azioni di de-pavimentazione e rafforzamento del sistema della Rete Verde e Blu urbana;
- privilegiare la dotazione e la continuità degli spazi superficiali dedicati alla pedonalità e alla mobilità lenta interni all'ambito e a sistema con le aree circostanti, soprattutto in relazione alle connessioni con viale Belforte, via Podgora, via Tonale, via Bainsizza e via Monte Santo;
- valorizzazione dell'ambito del fiume Vellone con creazione di un parco per il quale venga verificata la possibilità di allargamento e riqualificazione dell'alveo del torrente attraverso interventi di ingegneria naturalistica, finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico e prevedendo funzioni fito-depurative della vegetazione spondale;
- ripensare il sistema della sosta ai fine di garantire un'adeguata dotazione di parcheggi e accessibilità alle funzioni presenti;
- creazione di un nuovo polo urbano pubblico di servizio al quartiere e attrattivo per la Città.

Indirizzi attuativi

La rigenerazione dell'ambito dovrà considerare l'ipotesi di trasformazione dell'area secondo due comparti distinti, ma subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un masterplan: esso dovrà dettagliare il perimetro della trasformazione, la suddivisione dei due comparti, i contenuti

progettuali, le funzioni previste e la chiara sub-partizione delle aree di proprietà pubblica e delle eventuali aree di proprietà privata.
Il masterplan potrà prevedere funzioni complementari e di supporto alle funzioni previste.
Ai fini della sostenibilità economica dell'intervento, il masterplan, oltre a quanto previsto, potrà prevedere la possibilità di insediare ulteriori funzioni private per una quota di SL non superiore agli 8.000 mq.

Ambito f) Università - Campus Bizzozzero

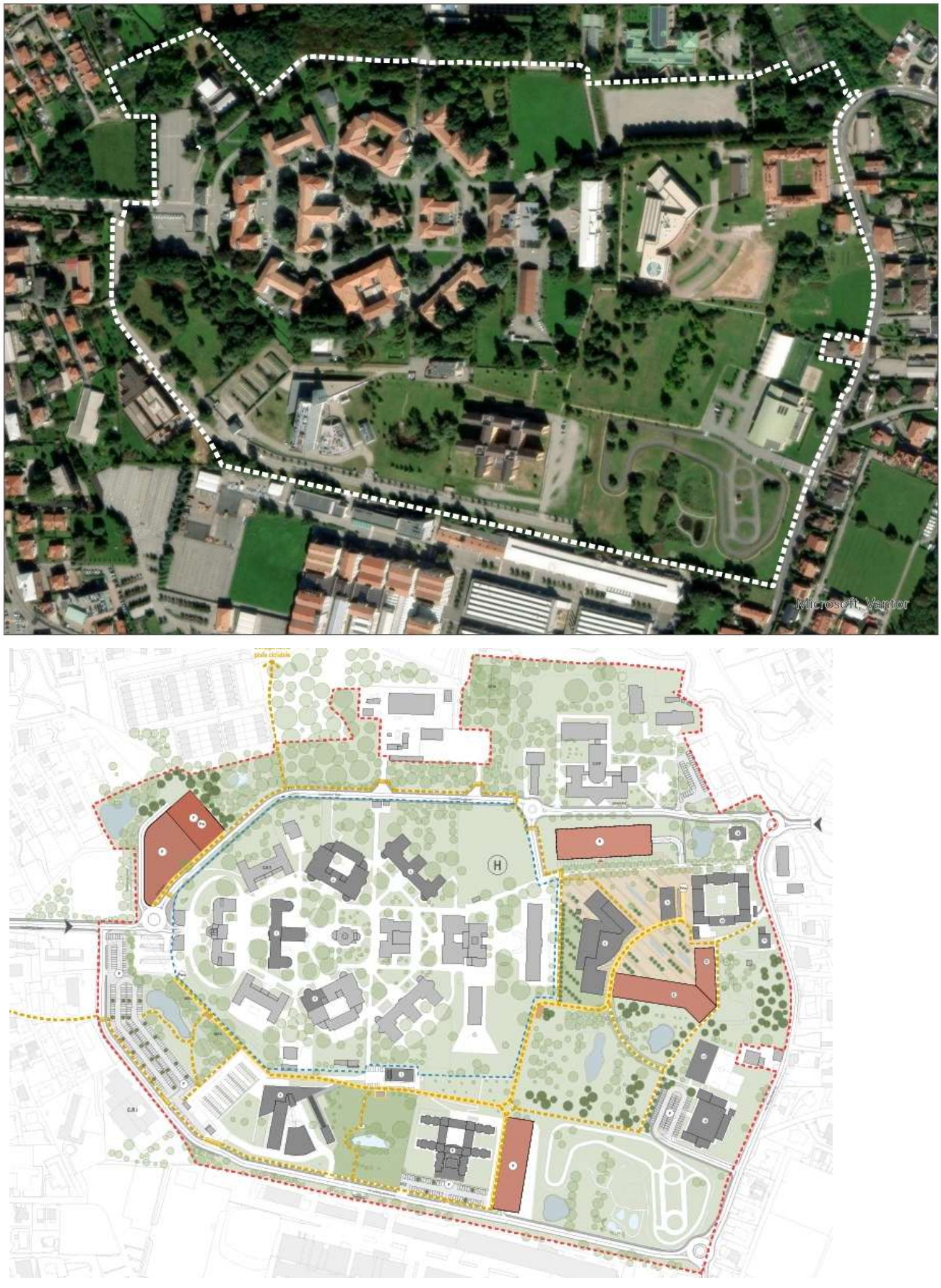


Figura 61 - Inquadramento ortofotografico e progetto unitario proposto | fuori scala

Descrizione dell'ambito

L'ambito di intervento strategico della Città Pubblica "Università, Campus Bizzozzero" comprende le aree del campus urbano dell'università Insubria nelle aree fra via Carnia, viale Borri, Bustecche e Bizzozzero.

Indirizzi e obiettivi strategici

La rigenerazione dell'ambito dovrà prevedere uno sviluppo mirato al potenziamento del ruolo dell'Università quale polarità urbana e a una maggiore integrazione del Campus all'interno del quartiere in cui è inserito, in piena connessione con le aree circostanti. Gran parte degli obiettivi dell'ambito rispondono agli obiettivi stabiliti dall'Ambito di Rigenerazione AR 6 – Viale Borri, Università con lo scopo di creare una forte sinergia e integrazione fra la rigenerazione che coinvolge strettamente il perimetro dell'ambito f) con gli obiettivi relativi all'AR 6, in un'ottica generale e allargata di miglioramento della qualità dello spazio pubblico, della continuità delle aree verdi, delle connessioni pedonali e ciclabili e dell'accessibilità tramite il trasporto pubblico. Lo sviluppo dell'ambito dovrà prevedere strategie che promuovano una residenzialità diffusa per gli studenti, localizzate internamente ed esternamente l'ambito.
L'ambito è per gran parte ricomprese all'interno della Rete Verde e Blu Strutturale; pertanto, il sistema del verde dovrà essere consolidato come elemento portante della rigenerazione dell'area.

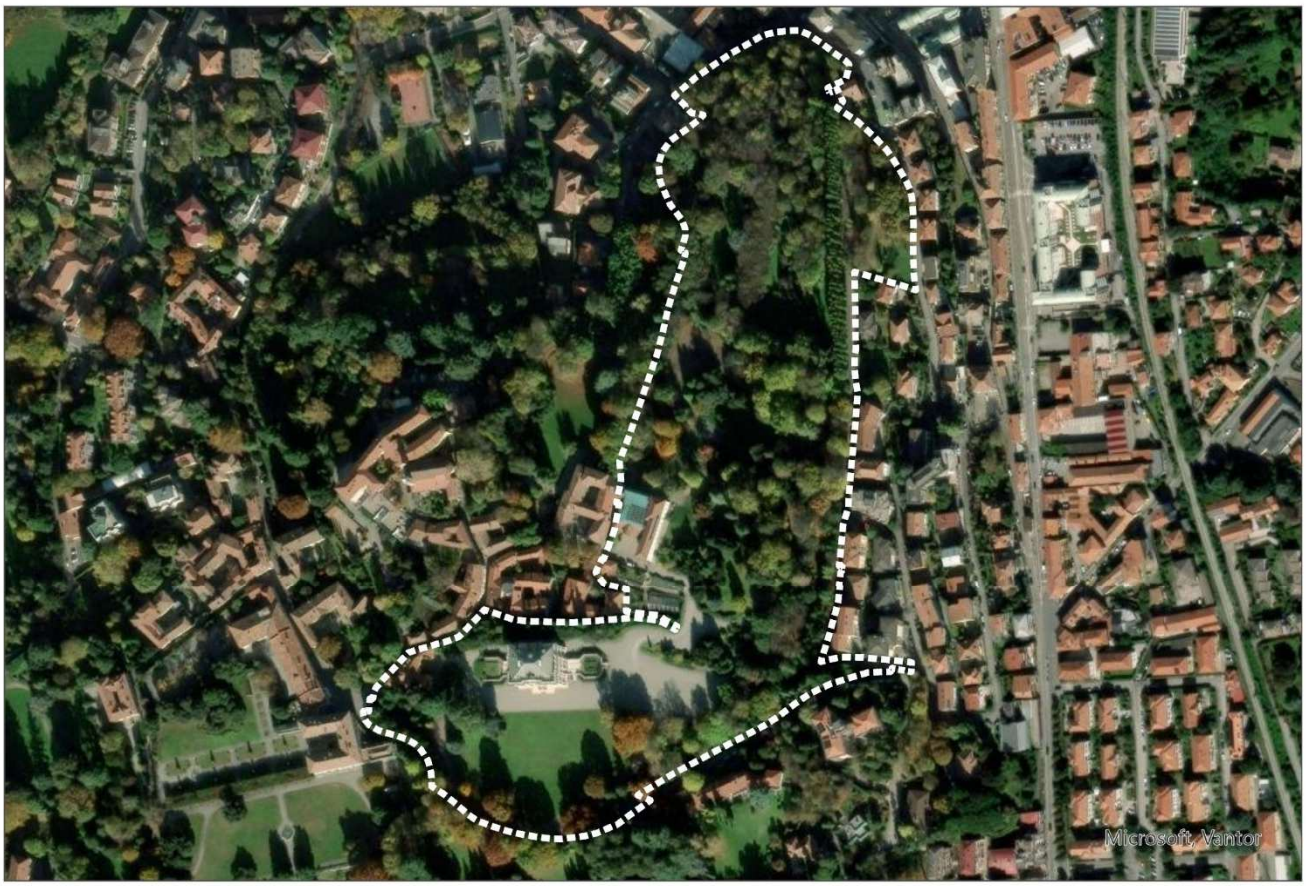
Obiettivi

- rispettare gli obbiettivi definiti dal paesaggio 10. Paesaggio del sistema insediativo urbano Varese Sud;
- seguire le indicazioni strategiche definite dall'ambito di rigenerazione AR 6 – Viale Borri, Università;
- prevedere uno sviluppo del Campus integrato alle aree urbane in cui è inserito mediante l'atterraggio dei volumi non più esistenti nella sede di piazza della repubblica;
- garantire una continuità degli spazi pubblici interni ed esterni all'ambito che promuovano la messa a sistema e la fruibilità delle aree verdi presenti e future anche attraverso la creazione di un anello viabilistico interno che comprenda il TPL e la mobilità dolce;
- garantire il massimo grado di accessibilità soprattutto in relazione al trasporto pubblico ma anche attraverso una completa rivisitazione dei sistemi di parcheggio in relazione alla sostituzione degli edifici universitari non più adeguati all'uso;
- definire un nuovo sistema della ciclabilità diffuso e collegato ai nodi di interscambio del trasporto pubblico;
- promuovere strategie per la residenzialità diffusa degli studenti nelle aree esterne l'ambito e in particolare nel quartiere Bustecche, nell'area denominata "Piramide" di via Osoppo, così come nelle aree pubbliche limitrofe;
- prevedere interventi tramite soluzioni Nbs (Nature based solutions) utili alla mitigazione del rischio idraulico;
- consolidare la Rete Verde e Blu Strutturale in cui l'ambito è inserita.

Indirizzi attuativi

La rigenerazione dell'ambito è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto unitario complessivo dell'Ambito: esso dovrà dettagliare il perimetro della trasformazione, i contenuti progettuali e le funzioni previste nelle quantità contenute nella Delibera di Consiglio Comunale n° 46/2021. Nell'area confluiscono inoltre le superfici demolite in via Ravasi pari a circa 6.500 mq. di slp.

Ambito g) Ville Ponti



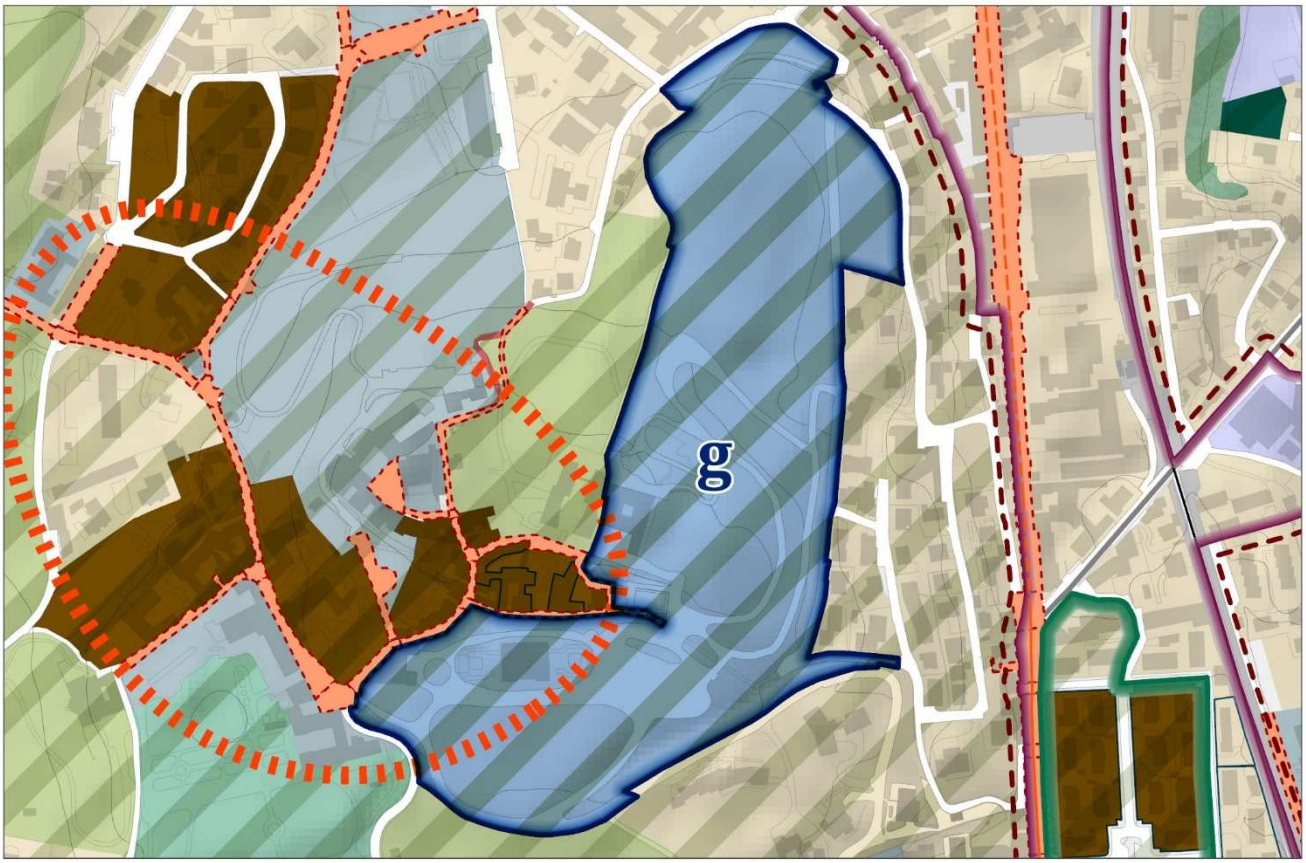


Figura 62 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:5.000

Descrizione dell'ambito

L'ambito di intervento strategico della Città Pubblica g) "Ville Ponti" comprende il sedime delle Ville (la villa Andrea, la villa Napoleonica e le Sellerie) e del Parco, caratterizzati da un rilevante valore storico, architettonico e paesaggistico. Posto nella porzione sommitale del colle di Biumo, l'Ambito g) è per gran parte ricadente in area a vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 lettere b) e d).

Indirizzi e obiettivi strategici

La rigenerazione complessiva dell'Ambito dovrà prioritariamente contribuire al potenziamento del sistema culturale, storico, paesaggistico e turistico del Colle di Biumo quale elemento strategico per la Città. La sinergia fra le tre polarità di valenza sovralocale presenti (ville Ponti, villa Panza e RSA Maria Immacolata) è imprescindibile per la definizione di un sistema unitario e integrato, nelle funzioni e negli spazi. Ai fini del rafforzamento della dimensione identitaria del quartiere occorre da un lato valorizzare l'Ambito sotto il profilo storico e paesaggistico, dall'altro definire una maggiore integrazione fruitiva dell'ambito con i parchi, gli spazi pubblici e le funzioni del Colle di Biumo, costituendo una rete verde di percorsi integrati e connessi.
La rigenerazione turistica dell'Ambito dovrà privilegiare la tutela, l'accessibilità e la valorizzazione nel rispetto dell'elevata qualità ambientale/paesaggistica e storica che lo caratterizza; dovranno essere preservati i caratteri ambientali esistenti e migliorata la componente ecologica e multifunzionale.

Obiettivi

- rispettare gli obiettivi definiti dal paesaggio 4.2. Paesaggio dei colli varesini Miogni e Biumo Superiore;
- tutelare il valore storico, architettonico e paesaggistico delle Ville e del colle di Biumo nel suo complesso;
- valorizzare sotto il profilo ambientale, paesaggistico e fruitivo il parco delle ville Ponti;
- migliorare lo spazio pubblico esistente;
- promuovere una rigenerazione che da singolo complesso definisca un nuovo sistema urbano culturale integrato, anche nella dimensione turistico-ricettiva;
- valorizzare il carattere identitario del Colle di Biumo attraverso una maggiore integrazione, anche spaziale, fra dimensione residenziale, poli culturali, attività congressuali, ricettività e sistema socio-assistenziale;
- rafforzare il ruolo culturale e pubblico delle Ville, auspicando una maggiore connessione funzionale e spaziale tra Villa Panza e Ville Ponti;
- migliorare l'accessibilità e la fruibilità ciclabile e pedonale dello spazio pubblico del Colle di Biumo;
- promuovere una fruizione del parco delle Ville Ponti in un sistema di parchi storici contigui quali Villa Panza, Villa Mylius e RSA Maria Immacolata;
- connettere i parchi e gli spazi pubblici alla rete dei percorsi pedonali esistenti;
- migliorare la fruibilità pedonale e ciclabile di via Castiglioni e via Crosa, garantendo maggiore sicurezza, la continuità dei percorsi e una migliore qualità dello spazio stradale;
- rafforzare l'accessibilità tramite il trasporto pubblico;
- prevedere una riprogettazione di P.le Litta come spazio pubblico di connessione urbana ed elemento di cerniera tra Villa Panza, le Ville Ponti e il nucleo storico di Biumo Superiore;

- limitare il traffico veicolare attraverso opportune strategie di accessibilità integrata, sistema della sosta, ridefinizione dello spazio stradale e delle proprie funzionalità.

Indirizzi attuativi

La rigenerazione dell'ambito dovrà attivare una progettualità in grado di coinvolgere tutte le maggiori polarità culturali e sociali presenti nell'area. Essa dovrà essere subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un masterplan (o altro strumento di pianificazione negoziata) dotato di un perimetro più ampio rispetto a quello dell'Ambito, dettagliando i contenuti dell'intervento all'interno e prevedendo tutte le opere utili al raggiungimento degli obiettivi sopra descritti che ne definiscono il beneficio per il Colle di Biumo.

All'interno dell'Ambito, il progetto di rigenerazione definito nel masterplan non consentirà nuova impermeabilizzazione dei suoli e dovrà prevedere il miglioramento dei livelli di permeabilità presenti, oltre che dei livelli di densità arborea ed arbustiva esistenti. A tal fine dovrà essere verificato il Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM), incrementando il valore misurato sullo stato di fatto.

TITOLO IX | SISTEMA DELLA MOBILITÀ ATTIVA. TRAME DELLA QUOTIDIANITÀ E CONNESSIONI URBANE

Il presente titolo si colloca in continuità con gli indirizzi e gli obiettivi del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Varese, assumendone la visione strategica e gli orientamenti di fondo in materia di riduzione della dipendenza dall'automobile privata, riequilibrio dello spazio pubblico, promozione della mobilità attiva e integrazione tra sistemi di trasporto, salute, sicurezza e qualità urbana.
Rispetto al PGT previgente, essa ne supera l'impostazione prevalentemente settoriale e infrastrutturale, nella quale la mobilità risultava trattata principalmente come problema di regolazione dei flussi e di gerarchia viaria, con una limitata capacità di incidere sulla configurazione spaziale delle strade e sul loro ruolo urbano e sociale. Il nuovo Piano assume invece la mobilità attiva come componente strutturale del progetto di città, capace di orientare le trasformazioni dello spazio pubblico e di contribuire in modo diretto agli obiettivi di sostenibilità ambientale, equità territoriale e qualità della vita.
In coerenza con il PUMS, ma andando oltre una lettura esclusivamente funzionale dei sistemi di trasporto, la mobilità attiva viene qui riconosciuta come componente alla base delle attività quotidiane: strade, percorsi e spazi della mobilità sono assunti come luoghi di relazione, attraversamento e permanenza, e non soltanto come supporti tecnici allo spostamento. Camminare e muoversi in bicicletta non sono considerati modalità residuali o complementari, ma assi portanti dell'organizzazione urbana, capaci di connettere quartieri, servizi, spazi pubblici e paesaggi. Attraverso questa impostazione, il Piano in coerenza con gli indirizzi strategici del PUMS, indirizza le trasformazioni spaziali, definisce azioni di intervento e nuovi caratteri urbani, definendo gerarchie, regimi d'uso e qualità degli spazi stradali, e costruendo una rete continua di trame di prossimità e connessioni urbane in grado di sostenere una città più accessibile, sicura e inclusiva.
Il sistema della mobilità attiva costituisce, quindi una delle componenti strutturali del Documento di Piano nella ridefinizione dell'assetto urbano di Varese: l'insieme degli interventi attuativi del progetto per la mobilità attiva va a costituire uno dei dispositivi strategici del piano finalizzato alla realizzazione di una rete diffusa, capillare e connessa di spazi per la socialità, la pedonalità e la ciclabilità urbana, quali elementi prioritari nel consolidamento e nella formazione di centralità urbane in una prospettiva di configurazione policentrica della città di Varese. Gli elaborati di progetto del Documento di Piano **DP_06.01** "Sistema della mobilità attiva. Trame della quotidianità e connessioni urbane – Tipi di spazi e caratteri progettuali" e **DP_06.02** "Sistema della mobilità attiva. Trame della quotidianità e connessioni urbane – Priorità degli interventi", in scala 1:10.000, restituiscono nel suo insieme il progetto di ridefinizione della rete della mobilità varesina, mettendo in evidenza tipologie, caratteri progettuali e priorità d'azione degli interventi previsti, secondo un progetto di rigenerazione della città pubblica costruito in sinergia con gli interventi della Rete Verde e Blu, di cui all'elaborato DP_04, e sintetizzato nelle tavole **DP_08** "Schemi di assetto e indirizzi strategici progettuali per la rigenerazione dei quartieri", in scala 1:10.000.
Nel quadro del progetto delle *5 Città di Varese*, il disegno della mobilità attiva assume un ruolo strutturale prioritario e contribuisce in modo specifico alla realizzazione della "Città multicentrica, della mobilità sostenibile e delle reti di prossimità". Il sistema di interventi diffusi agisce sulla trama viabilistica urbana, sugli spazi della sosta e sui luoghi della socialità, rivedendone geometrie e funzioni per restituire alla strada, nelle diverse connotazioni gerarchiche e funzionali, il carattere di spazio pubblico della vita quotidiana. Le sezioni stradali e gli spazi aperti vengono riprogettati non solo per garantire continuità e sicurezza degli spostamenti a piedi e in bicicletta, ma anche per offrire ambienti protetti e confortevoli, adatti alla permanenza, all'incontro e alle attività del tempo libero.

Le strade vengono ripensate per il benessere dei cittadini e per la qualità del vivere: nuovi spazi pubblici, protetti e confortevoli, adatti non solo a svolgere un ruolo funzionale al movimento necessario nello svolgimento delle attività quotidiane (lavoro, studio, commercio, etc.), ma anche come spazi adatti allo stare e allo svolgere le attività del tempo libero. Ambienti urbani multifunzionali, in cui la ridefinizione delle geometrie si integra con gli elementi del progetto ambientale; spazi capaci di coniugare qualità estetica e prestazioni ecosistemiche, migliorando il comfort urbano e contribuendo alla rigenerazione ecologica della città in una prospettiva adattiva e resiliente al cambiamento climatico. In questa direzione, il progetto introduce tipologie di strade differenziate, con caratteri progettuali calibrati sulle vocazioni che ciascun asse può assumere nel rapporto con funzioni e luoghi della città, in connessione diretta con il disegno della Rete verde. La definizione dei contenuti progettuali prende le mosse dal riconoscimento del ruolo e del carattere tipologico delle strade e delle potenzialità che esse possono esprimere in relazione alle funzioni urbane, alla presenza di servizi, alle connessioni con i luoghi dell'abitare e del commercio, nonché ai valori identitari e storico-culturali. Su questa base di questi caratteri, il piano propone indirizzi d'intervento differenziati, orientati a rafforzare l'uso sociale dello spazio stradale e la qualità complessiva dello spazio pubblico.
La rete della mobilità attiva diventa in tal senso una componente strutturale del progetto di piano: una nuova infrastruttura ordinaria della vita quotidiana, capace di incidere simultaneamente sulla qualità dello spazio pubblico, sulla salute collettiva, sulla coesione sociale e sulla sostenibilità ambientale. Camminare e muoversi in bicicletta diventano pratiche centrali per l'organizzazione della città contemporanea, e non più comportamenti residuali o complementari, in particolare nei contesti urbani nei quali le distanze quotidiane risultano compatibili con spostamenti non motorizzati e l'accesso ai servizi può essere garantito a scala di prossimità. In questa prospettiva, la rete della mobilità attiva è intesa come trama connettiva diffusa, che attraversa l'intero tessuto urbano e mette in relazione spazi dell'abitare, attrezzature pubbliche, servizi di prossimità, attività economiche e luoghi della socialità. Tale trama non coincide esclusivamente con un sistema di percorsi, ma con un insieme articolato di spazi pubblici abitati, nei quali lo spostamento si intreccia con pratiche di permanenza, incontro e uso informale dello spazio. La strada viene quindi ricondotta alla sua natura primaria di spazio pubblico ordinario, il più esteso e continuo della città, e la sua riforma diviene una leva fondamentale per migliorare l'abitabilità urbana e ridurre la dipendenza dall'automobile negli spostamenti di breve e medio raggio.
Numerosi studi hanno evidenziato come la propensione a muoversi a piedi o in bicicletta sia fortemente influenzata dalla qualità dello spazio urbano attraversato: continuità dei percorsi, sicurezza reale e percepita, comfort microclimatico, presenza di ombra e verde, possibilità di sosta e di interazione sociale costituiscono fattori determinanti nel rendere lo spostamento attivo non solo possibile, ma desiderabile. Un ambiente urbano progettato per essere attraversato lentamente favorisce non soltanto la mobilità attiva, ma anche un uso più intenso e diversificato dello spazio pubblico, incrementando le occasioni di incontro, la sorveglianza informale e la densità delle relazioni sociali. In tale prospettiva, la velocità e l'ingombro del traffico veicolare rappresentano un elemento di conflitto strutturale con la vocazione relazionale dello spazio stradale. L'eccessiva centralità dell'automobile tende, infatti, a ridurre sicurezza, comfort e qualità percettiva, limitando l'autonomia dei soggetti più vulnerabili e scoraggiando l'uso quotidiano dello spazio pubblico. La riforma della rete stradale implica quindi un riequilibrio delle gerarchie di uso dello spazio, nel quale pedoni e ciclisti assumono una posizione prioritaria e la mobilità motorizzata viene regolata e ricondotta a un ruolo compatibile con la vita urbana. Questa impostazione risulta particolarmente coerente con i modelli urbani fondati sulla prossimità funzionale, nei quali l'accesso ai servizi essenziali è garantito entro tempi e distanze ridotte. In tali contesti, la mobilità attiva non costituisce soltanto una scelta individuale, ma una vera e propria infrastruttura di welfare urbano, capace di sostenere l'accesso quotidiano a istruzione, cura, commercio e spazi collettivi, rafforzando l'equità territoriale e la dimensione comunitaria dell'abitare).

I centri storici assumono un ruolo centrale: luoghi di alto valore simbolico, funzionale e relazionale, nei quali la qualità dello spazio pubblico incide in modo diretto sull'immagine urbana e sulle pratiche quotidiane dell'abitare. L'individuazione di nuove aree da pedonalizzare, in corrispondenza delle Castellanze e l'allargamento della zona a traffico limitato esistente nel tessuto storico del centro urbano, costituiscono condizioni essenziali per restituire continuità spaziale, sicurezza e qualità ambientale a questi contesti, riducendo i conflitti tra mobilità motorizzata e usi pedonali e rafforzando il ruolo delle strade storiche come spazi di permanenza, incontro e vita collettiva. La riduzione del traffico privato, se accompagnata da un'adeguata accessibilità tramite trasporto pubblico e mobilità attiva ne rafforza attrattività e vitalità urbana. Parallelamente, la costruzione di una rete ciclabile continua, leggibile e sicura rappresenta una condizione imprescindibile per il consolidamento della mobilità attiva come alternativa strutturale all'automobile. La frammentazione dei percorsi e la compresenza non governata con il traffico carrabile costituiscono infatti uno dei principali fattori di disincentivo all'uso quotidiano della bicicletta, soprattutto per le fasce più vulnerabili della popolazione. Una rete ciclabile efficace deve quindi ridurre al minimo le situazioni di conflitto, garantendo continuità di tracciato, separazione fisica o funzionale dal traffico veicolare e connessione diretta con scuole, servizi, spazi pubblici e nodi del trasporto collettivo.
Accanto alla dimensione sociale, il progetto per la mobilità attiva della città di Varese declina anche una dimensione ecologica, volta a rispondere direttamente alle sfide ambientali e climatiche. Il disegno della strada e dello spazio aperto viene assunto in sinergia con il progetto della Rete Verde e Blu urbana come 'progetto di suolo', in grado di incidere sul microclima urbano, sulla gestione delle acque meteoriche e sulla riduzione delle isole di calore. Interventi di depavimentazione, drenaggio urbano sostenibile, incremento della vegetazione e ridefinizione delle sezioni stradali consentono di trasformare la rete della mobilità attiva in una infrastruttura socio-ecologica, capace di coniugare accessibilità, comfort e resilienza.
Su queste premesse, gli articoli che seguono individuano caratteri, tipologie, prestazioni e priorità previste nel progetto di ridefinizione degli spazi della trama delle prossimità (strade locali, assi principali, centralità da riconvertire, strade dei centri storici) non come rigide esemplificazioni idealtipiche, ma come configurazioni ricorrenti utili a orientare azioni progettuali e interventi coerenti con i diversi contesti urbani. Attraverso la selezione di alcuni spazi della rete stradale da riconfigurare, l'obiettivo è costruire, una trama continua di spazi pubblici in cui la priorità riconosciuta a pedoni e ciclisti, unita a elevati standard di qualità urbana e comfort, favorisca spostamenti quotidiani a piedi e in bicicletta e promuova un uso più intenso, inclusivo e sociale dello spazio urbano.
Di seguito l'art. 31 descrive i diversi tipi di spazi stradali e urbani individuati e le caratteristiche che li rendono riconoscibili facendo riferimento alla localizzazione individuata nella tavola DP.06.01. Il successivo articolo 32 definisce le linee di intervento per ogni categoria degli spazi stradali, sintetizzandoli in una tabella dove sono indicati. Nell'art. 33 sono descritti le reti che attraversano gli spazi della mobilità attiva e li connettono agli ambiti esterni al centro abitato, mettendo in evidenza gli interventi di superamento delle discontinuità nelle reti della mobilità attiva.

Art. 31 Individuazione, caratteri e tipi di spazi delle reti delle prossimità

A-Strade locali – Le strade della prossimità

Le strade locali costituiscono la trama diffusa della città di Varese e rappresentano gli spazi in cui la vita quotidiana si manifesta con maggiore intensità e continuità. Pur assumendo configurazioni differenti in relazione alle funzioni insediate, ai contesti urbani attraversati e ai livelli di vitalità che le caratterizzano, esse condividono una natura prevalentemente di prossimità: non sono pensate per sostenere grandi flussi di attraversamento, ma per garantire accessibilità, relazione e permanenza a scala locale.

All'interno di questa famiglia rientrano strade che assolvono ruoli diversi - a servizio delle scuole, delle attività commerciali o dei quartieri residenziali - e che per questo presentano specifiche combinazioni di usi, utenti e temporalità. Cambiano le pratiche che vi si svolgono, i soggetti che le abitano e le intensità di frequentazione, ma resta costante la loro funzione di supporto alla vita collettiva e ai servizi del quotidiano. In tutti i casi, la strada non è soltanto un'infrastruttura di mobilità, bensì uno spazio pubblico abitato, attraversato e vissuto.
Ciò che accomuna queste diverse tipologie è la presenza, spesso sproporzionata, del traffico automobilistico, che tende a entrare in conflitto con la vocazione locale di tali spazi. Flussi veicolari, velocità non adeguate e uso estensivo della sosta riducono la qualità dell'ambiente urbano, comprimendo le possibilità di movimento autonomo, di socializzazione e di uso informale dello spazio pubblico. Tuttavia, proprio per la loro scala, per la natura dei flussi che le attraversano e per la centralità delle funzioni che servono, queste strade presentano un elevato potenziale di trasformazione.
Si tratta infatti di contesti nei quali il traffico automobilistico può essere radicalmente ridotto, regolato o riconfigurato senza compromettere l'accessibilità complessiva, ma anzi migliorando sicurezza, comfort e qualità della vita urbana. Le strade locali si prestano così a diventare laboratori privilegiati di una diversa gerarchia dello spazio pubblico, in cui la mobilità veicolare perde il ruolo dominante a favore di pratiche pedonali, ciclabili e di sosta, restituendo centralità alle persone e alle relazioni che la strada è chiamata a ospitare.
All'interno di questo quadro generale, è possibile distinguere differenti declinazioni delle strade locali in funzione delle specifiche combinazioni tra assetto spaziale, funzioni servite e intensità d'uso. Le tipologie che seguono non rappresentano categorie rigide o mutuamente esclusive, ma configurazioni ricorrenti che emergono dall'osservazione dei contesti urbani e delle pratiche che vi si svolgono. Esse consentono di mettere a fuoco criticità e potenzialità differenziate, nonché di orientare strategie di intervento mirate e coerenti con le condizioni locali.
In particolare, vengono di seguito analizzate: le strade scolastiche in prossimità delle attrezzature scolastiche e dei servizi per l'infanzia, caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'utenza e da forti concentrazioni temporali di flussi; le strade a prevalente funzione commerciale o mista, segnate da un'elevata intensità di usi e da una compresenza strutturale di mobilità, sosta e permanenza; e le strade residenziali di quartiere, che costituiscono la trama ordinaria della vita quotidiana e pongono in modo particolarmente evidente il tema del rapporto tra traffico, sicurezza e qualità dello spazio pubblico. L'articolazione tipologica proposta permette di leggere in modo comparato tali contesti, evidenziando come la riduzione del traffico automobilistico possa assumere forme e obiettivi differenziati in relazione ai profili funzionali e sociali delle singole strade.

A1-Strade scolastiche – Le strade del gioco

Le strade che si trovano in prossimità di scuole, asili, parchi giochi o altre attrezzature collettive frequentate quotidianamente da bambini, ragazzi e famiglie rappresentano spazi urbani particolarmente delicati. Non sono semplicemente corridoi di transito, vie di accesso come tante altre, ma costituiscono a tutti gli effetti un'estensione funzionale dei luoghi che servono. La loro qualità, infatti, incide direttamente sull'esperienza di chi raggiunge queste destinazioni: bambini piccoli, genitori con passeggini, adolescenti che si muovono in autonomia, anziani che accompagnano i nipoti o che si stanno spostando per una visita.
Queste strade sono spesso caratterizzate da una elevata presenza di traffico veicolare, soprattutto nelle ore di entrata e uscita da scuola, quando si sommano il traffico privato, i mezzi di trasporto collettivo e il movimento, in questi casi, disordinato di pedoni e ciclisti; come succede in via Daniela Manin, in corrispondenza del liceo "Galileo Ferraris" e della scuola secondaria "Vidoletti"; in viale XXV Aprile nei pressi dell'ITET Daverio Casula Nervi; in via Andrea Appiani su cui affaccia la scuola media Silvio Pellico), oppure in via Ippodromo nei pressi della scuola primaria Giovanni Pascoli. La presenza di flussi così

diversi e la presenza di profili fragili o particolarmente vulnerabili, può generare diverse forme di conflitto e rischi per la propria incolumità: marciapiedi stretti o interrotti costringono i pedoni a spostarsi tra le auto in sosta, gli attraversamenti possono risultare lunghi e poco visibili e la velocità dei veicoli non è adeguata a questa situazione. Ne può derivare la percezione di un ambiente poco confortevole se non addirittura ostile, che riduce le possibilità di autonomia dei bambini e limita le occasioni di incontro e di gioco spontaneo negli spazi immediatamente esterni alle strutture scolastiche o ricreative.
Queste strade hanno il potenziale di trasformarsi in luoghi di grande valore sociale. Se progettate con attenzione, possono diventare veri e propri spazi di comunità, in grado di accogliere non solo i flussi di mobilità quotidiana, ma anche momenti di socializzazione, apprendimento e gioco. Una strada scolastica pedonalizzata o a traffico molto limitato, ad esempio, non è solo più sicura: diventa una piazza all'aperto dove i bambini possono sostare, i genitori scambiarsi due parole, gli insegnanti organizzare attività didattiche fuori dall'aula.
In questo senso, le strade vicino ai servizi pubblici del quotidiano sono cartine di tornasole della qualità urbana complessiva: quando la città sceglie di curare questi spazi, sta affermando che il benessere dei bambini e delle famiglie è una priorità. Sono luoghi che, più di altri, rendono visibile se la città è davvero a misura di chi la abita quotidianamente e se l'infrastruttura urbana è capace di proteggere, accogliere e ispirare le generazioni più giovani.

A2-Strade commerciali – Le strade delle relazioni di prossimità
Le strade commerciali e a uso misto costituiscono alcuni tra gli spazi urbani più vitali e frequentati di Varese, in quanto sedi privilegiate dell'intensificazione funzionale e della vita collettiva. Lungo queste strade si addensano attività economiche, servizi di prossimità, esercizi commerciali, ristorazione e funzioni pubbliche, costruendo uno spazio ad elevata accessibilità e di forte attrattività per gli abitanti. Via Vittorio Veneto e Corso Aldo Moro sono esempi particolarmente evidenti, ma anche via Silvestro Sanvito seppur con un carattere diverso.
La *mixitè* funzionale che caratterizza tali strade si traduce anche in una continua interazione tra modalità di fruizione differenti. La mobilità pedonale, quella ciclistica e quella veicolare convivono in contesti caratterizzati da flussi costanti e da una frequentazione eterogenea. La compresenza di residenti, lavoratori, consumatori, famiglie e bambini conferisce a questi spazi un carattere dinamico, nel quale gli spostamenti si intrecciano con pratiche di consumo, socializzazione e permanenza nello spazio pubblico. Questa densità di usi e di presenze genera, tuttavia, tensioni rilevanti. L'elevato volume di traffico, la necessità di garantire accessi per le consegne, l'affollamento dei marciapiedi e la competizione per lo spazio tra pedoni, ciclisti e veicoli costituiscono elementi di criticità che possono ridurre la qualità dell'esperienza urbana. L'ambiente risulta spesso condizionato anche da fattori collaterali, quali rumore, inquinamento atmosferico e carenza di spazi dedicati alla sosta e alla pausa.
Nonostante tali problematicità, le strade commerciali e a uso misto rimangono spazi fondamentali per la struttura socio-economica di Varese. Esse svolgono un ruolo centrale nella costruzione dell'identità urbana, fungendo da dispositivi di connessione tra dimensione privata e dimensione pubblica, tra pratiche dell'abitare e pratiche del consumo. L'attraversamento di queste strade implica un contatto diretto con un ambiente urbano complesso, caratterizzato spesso da rischi e discontinuità, che richiede un'attenta valutazione in termini di sicurezza, accessibilità e qualità percettiva.

A3-Strade residenziali – Le strade della comunità di vicinato
Le strade di quartiere costituiscono la trama minuta della città di Varese, cioè quella rete diffusa di spazi che connette le abitazioni con i servizi di prossimità, i luoghi di socialità e gli spazi pubblici di scala locale. Esse assumono un ruolo centrale nella vita quotidiana delle comunità, in quanto rappresentano spesso

il primo ambiente urbano con cui bambini, famiglie e residenti entrano in contatto al di fuori della dimensione domestica.
Tali strade sono caratterizzate da una forte eterogeneità morfologica e funzionale: spesso sono vie residenziali con edifici a bassa o media densità. Quando invece sono strade che fanno parte dei nuclei storici su cui si affacciano edifici a cortina, l'aspetto morfologico prevale e sono strade dei sistemi descritti precedentemente. Al di là delle differenze tipologiche, ciò che le accomuna è la loro natura prevalentemente locale, orientata a garantire accessibilità e connessione piuttosto che grandi flussi di attraversamento. Alcune strade di questa trama diffusa presentano però importanti interferenze con la viabilità carrabile come ad esempio: via Francesco Crispi, via Padre Samuele Marzorati, via Giovanni Cimabue e viale dell'Ippodromo o via Sempione.
Per le famiglie, le strade di quartiere svolgono una funzione di prossimità insostituibile: costituiscono gli spazi della socializzazione informale, della sosta e del gioco spontaneo. La loro qualità spaziale, la sicurezza percepita e la capacità di offrire occasioni di interazione incidono direttamente sul grado di vivibilità di un quartiere e sulla possibilità di rafforzare i legami comunitari di vicinato.
Al tempo stesso, esse riflettono in maniera evidente le criticità dei contesti urbani contemporanei: traffico veicolare anche su strade minute, occupazione sistematica dello spazio da parte delle automobili, discontinuità nei percorsi pedonali e ciclabili, carenza di verde e di attrezzature collettive. Ne risulta una tensione tra la vocazione relazionale di questi spazi e il loro utilizzo come ambiti residuali di circolazione e sosta veicolare.
In questa prospettiva, le strade di quartiere costituiscono un indicatore sensibile della qualità urbana complessiva. Esse rivelano, in scala ridotta, la capacità di una città di organizzare il proprio spazio pubblico in modo inclusivo, sicuro e orientato alla vita di comunità, ponendosi come snodo fondamentale per valutare il grado di prossimità, equità e coesione sociale all'interno dei tessuti urbani.

A4-Strade nei centri storici – Le strade dell'identità urbana
Le strade dei centri storici costituiscono uno degli ambiti più caratterizzanti del tessuto urbano, considerando soprattutto il fatto che all'interno del tessuto urbano di Varese sono presenti i centri storici più piccoli delle Castellanze oltre al nucleo originario di Varese. Esse si caratterizzano per una morfologia complessa e da una sequenza articolata di spazi, con sezioni a volte ridotte, percorsi irregolari e una forte continuità tra spazio pubblico e fronti edilizi. La loro configurazione spaziale le distingue da altre tipologie di strade, ponendo in primo piano la dimensione pedonale e relazionale rispetto alla funzione veicolare.
Dal punto di vista funzionale, le strade dei centri storici presentano un'elevata mixitè funzionale: residenza, commercio, uffici e funzioni culturali si intrecciano in uno spazio densamente abitato, generando un ambiente urbano caratterizzato da un'elevata frequentazione e vitalità. Esse sono al contempo luogo di transito e di permanenza, spazi attraversati quotidianamente ma anche spazi per le relazioni sociali, di incontro e di manifestazioni pubbliche.
Per bambini e famiglie, queste strade offrono un contesto più confortevole di altri tipi di strade in cui permangono, però alcune criticità. La presenza di superfici irregolari, l'assenza di percorsi dedicati e soprattutto la convivenza forzata tra mobilità lenta e veicoli motorizzati in uno spazio compresso, possono generare rischi e limitare l'autonomia. Allo stesso tempo, la ricchezza percettiva, la varietà degli spazi e la prossimità tra funzioni sono condizioni ottimali per sperimentare una forma della città indipendente dall'uso dell'auto di proprietà.
Le strade dei centri storici si configurano, dunque, come spazi emblematici della qualità urbana: luoghi in cui la città manifesta la sua capacità di coniugare la qualità della città storica con le dinamiche che investono oggi la città di Varese, e di mettere in relazione il patrimonio materiale e le pratiche quotidiane

B-Assi principali – I viali multimodali

Alcuni assi a Varese, di grande continuità urbana, rappresentano le principali direttrici di scorrimento della città, garantendo una mobilità veicolare ad alta intensità e l'attraversamento del tessuto abitato. Queste infrastrutture svolgono un ruolo fondamentale per il sistema urbano, perché connettono la città alla scala territoriale e veicolano gran parte dei flussi di persone e merci. Tuttavia, proprio in ragione della loro dimensione e della loro sezione stradale, tali strade costituiscono spesso vere e proprie barriere all'interno del tessuto urbano e spazi dove gli spostamenti pedonali o ciclabili sono insicuri e sconfortevoli.

Strade come viale Padre Gian Battista Aguggiari, via Luigi Sacco, poi via Ammiraglio Francesco Caracciolo o viale Belforte sono caratterizzate da carreggiate ampie, più corsie di marcia, e scarsa permeabilità pedonale, esse tendono a separare parti del tessuto urbano, interrompendone la continuità e ridurre le possibilità di attraversamento sicuro da parte degli utenti più fragili. Per bambini, famiglie, anziani e persone con mobilità ridotta, l'esperienza di percorrere queste strade si traduce frequentemente in una percezione di pericolo e in una riduzione delle opportunità di spostamento indipendente.

Dal punto di vista ambientale e sociale, gli assi principali amplificano le criticità tipiche di una mobilità centrata sull'automobile: livelli elevati di inquinamento atmosferico e acustico, aumento delle isole di calore urbane, rarefazione di spazi di socialità. Il loro impatto si estende oltre la sezione stradale, contribuendo a definire forme di esclusione spaziale e a condizionare la qualità della vita nei quartieri limitrofi.

Nonostante ciò, queste infrastrutture sono necessarie all'interno del tessuto urbano, la loro presenza non può essere elusa ma governata. In quanto elementi strutturali della rete urbana, in esse è di primaria importanza riuscire a conciliare le esigenze di scorrimento veicolare (senza però doversi piegare alla supremazia dell'automobile) e la garanzia di sicurezza, accessibilità e qualità ambientale propri di chi si muove a piedi o in bicicletta. Per tale motivo, gli assi di attraversamento costituiscono una delle tipologie più emblematiche per perseguire in maniera adeguata gli obiettivi che guidano il progetto della mobilità sostenibile e della coesione territoriale.

C-Piazze e parcheggi da convertire - Centralità da riconfigurare per la socialità e l'adattamento climatico

Le piazze e i parcheggi urbani rientrano tra quelle condizioni particolari che spesso vengono percepite come spazi residuali o marginali, ma che, se ripensati, possono assumere un ruolo strategico nel sistema della mobilità e nella qualità della vita urbana e valorizzare alcuni luoghi comunitari di Varese come la piazzetta davanti alla Chiesa di Sant'Antonio, la piazza don Giuseppe Tornatore, piazza Ventisei Maggio, la piazzetta della Chiesa di S. Giorgio in Biumo superiore o della Chiesa di san Massimiano Kolbe, come molto altri spazi con queste caratteristiche.

Le piazze sono state i luoghi centrali della vita collettiva: spazi aperti di incontro, scambio e rappresentazione civica. A Varese le piccole piazze hanno progressivamente perso centralità all'interno delle relazioni quotidiane tra gli abitanti, a favore della funzione veicolare o della sosta. Le piccole piazze di Varese sono spesso occupate dalle automobili in sosta, frammentate da carreggiate o destinate prevalentemente al traffico. In queste condizioni, smettono di essere luoghi di relazione e diventano solo attraversamenti funzionali al traffico veicolare. I parcheggi nascono, invece, con una funzione puramente veicolare e raramente sono percepiti come spazi urbani di qualità. Superfici asfaltate, prive di ombra e di elementi che possano renderle confortevoli, appaiono spesso vuote e monotone. Anche quando sono utilizzati, restano luoghi privi di vita sociale, segnati dal flusso discontinuo delle auto in sosta o in movimento. Sono percepiti dagli abitanti come ambienti e privi di comfort, incapaci di accogliere o a volte ostili.

In entrambe le situazioni, la percezione è quella di spazi urbani sottoutilizzati rispetto al loro potenziale: luoghi centrali ma impoveriti nella loro dimensione relazionale, che non riescono a offrire esperienze significative a chi li attraversa o li abita quotidianamente.

Art. 32 Strategie e indirizzi progettuali per la mobilità attiva

A-Strade locali – Le strade della prossimità

Le strade locali sono concepite come spazi pubblici di prossimità nei quali la funzione di attraversamento veicolare è subordinata alla qualità dell'abitare quotidiano. Nel quadro delle trasformazioni previste dal Piano, esse assumono un carattere prevalentemente pedonale, sicuro e abitato, capace di sostenere relazioni di vicinato, accesso ai servizi e pratiche di uso informale dello spazio pubblico. La strada diventa un'infrastruttura lenta, riconoscibile e climaticamente confortevole, parte integrante della Rete Verde e Blu, non più solo luogo di transito ma dispositivo urbano che struttura la vita quotidiana e rafforza la dimensione comunitaria dei quartieri.

Indirizzi progettuali

Le strade locali, indipendentemente dalla specifica funzione prevalente, condividono un insieme di criticità e potenzialità riconducibili al ruolo di supporto delle relazioni di prossimità e alla compresenza di usi quotidiani. In tutti i casi, le strategie di intervento sono orientate a una riduzione strutturale del ruolo del traffico automobilistico e a una riallocazione dello spazio stradale a favore della sicurezza, dell'accessibilità e della qualità dello spazio pubblico.

Un primo ambito trasversale riguarda la gestione e moderazione del traffico veicolare, attraverso dispositivi normativi e fisici capaci di ridurre velocità, volumi e attraversamenti impropri. Zone a traffico limitato, strade a priorità pedonale, pedonalizzazioni temporanee o permanenti e interventi di *traffic calming* costituiscono strumenti coerenti con la funzione locale di queste infrastrutture.

Un secondo ambito comune è rappresentato dal rafforzamento della continuità e della sicurezza dei percorsi pedonali e ciclabili. Marciapiedi continui e accessibili, attraversamenti protetti e ben visibili, riduzione delle distanze di attraversamento e connessioni ciclabili protette concorrono a costruire una rete di mobilità attiva coerente, leggibile e inclusiva.

Un ulteriore elemento trasversale riguarda la riqualificazione ambientale e percettiva dello spazio stradale. L'introduzione di alberature, elementi di arredo urbano, sedute, illuminazione adeguata e segnaletica chiara contribuisce a migliorare il comfort microclimatico, la riconoscibilità degli spazi e le condizioni di permanenza, rafforzando il ruolo della strada come spazio pubblico abitato.

Infine, tutte le strade locali sono chiamate a svolgere una funzione di connessione con i servizi e le reti della mobilità sostenibile, favorendo l'accesso sicuro a scuole, parchi, attività economiche e trasporto pubblico, e riducendo la dipendenza dall'automobile negli spostamenti quotidiani di breve raggio.

Le strade della prossimità assumono un ruolo chiave per la realizzazione della Rete Verde e Blu, in particolare nella realizzazione della rete delle strade verdi, delle strade rinfrescanti e in alcuni casi delle strade della pioggia. Oltre agli interventi di miglioramento del comfort per una fruizione pedonale di queste strade sono previsti interventi di micro-infiltrazione locale, come rain gardens e pavimentazioni permeabili, con rapporti superficie impermeabile/superficie drenante nell'ordine di 10–20:1. Gli spazi pedonali vengono ampliati (marciapiedi ≥ 2,5 m), integrati con sedute e ombreggiati da alberi disposti ogni 8–10 m, così da raggiungere una copertura vegetale pari ad almeno il 40% della carreggiata. La strada verde è anche uno spazio sociale, sicuro per utenti deboli grazie a zone 30, attraversamenti rialzati e restringimenti della carreggiata. È una strada più piccola e intima, che mette al centro il comfort termico, la pedonalità e la socialità di vicinato. Il percorso rinfrescante è un'arteria pedonale e ciclabile progettata per mitigare l'isola di calore lungo le strade urbane e aumentare il comfort di pedoni e ciclisti. Il percorso integra filari di alberi ad alto fusto, distanziati 8–12 m, con copertura ombreggiante pari

almeno al 30–40% della superficie calpestabile. Pavimentazioni chiare e permeabili riducono l'accumulo di calore e favoriscono l'infiltrazione delle acque meteoriche, mentre microzone verdi con arbusti e piante tappezzanti contribuiscono a raffrescare l'aria e migliorare la qualità ecologica del percorso. Elementi d'acqua permanenti o temporanei, come canalette, spruzzatori o giochi d'acqua, amplificano l'effetto rinfrescante, mentre arredi urbani ombreggiati e sedute posizionate ogni 30–50 m garantiscono comfort e fruibilità. I percorsi rinfrescanti sono connessi a parchi e piazze rinfrescanti, creando continuità di spazi freschi e percorsi pedonali sicuri, contribuendo alla resilienza urbana e alla qualità della vita nel quartiere.
Tutte le strade indicate come strade scolastiche, che sono destinate a diventare strade del gioco, sono da considerarsi interventi prioritari a causa della loro adiacenza a luoghi sensibili e per la loro diffusione capillare all'interno del tessuto urbano, in modo da realizzare un primo sistema di spazi pubblici con elevate prestazioni in termini di abitabilità. Sono inoltre da considerare prioritari gli interventi di ridefinizione dello spazio stradale nelle vie Staffi, Astico, Carrano, Vellone, e via Borghi all'interno dell'ambito S1 – Manin; nelle vie Cimabue, Appiano, Ippodromo all'interno dell'ambito S2 – Sangallo-Ippodromo; nelle vie Crispi, Della Brunella, Salvo d'Acquisto, Proserpio e Oldofredi all'interno dell'Ambito S3 – Sanvito-Crispi; lungo le vie Veratti, Vetera, Dandolo, Milano, Cavour, Carrobbio, Caroli, Morini e Turati; nei viali XXV Aprile e Monte Rosa all'interno dell'ambito S5 – Libertà. Infine, sono da considerarsi prioritari anche gli interventi di ridefinizione della sezione stradale e di piantumazione da prevedere all'interno del nuovo perimetro della ztl del centro storico e delle nuove aree da pedonalizzare individuate con i borghi storici delle castellanze.

Linee d'azione	Azioni principali
Gestione e regolazione del traffico	- Limitazioni veicolari nelle ore di punta - Introduzione di ZTL - Pedonalizzazioni temporanee o permanenti in prossimità degli ingressi
Sicurezza e accessibilità	- Marciapiedi continui, ampi e accessibili - Attraversamenti rialzati o semaforizzati con tempi adeguati ai bambini - Curb extensions per ridurre le distanze di attraversamento
Mobilità attiva	- Spazi dedicati alla sosta breve, lontano dagli accessi principali - Zone sicure per attesa e incontro pedonale
Redistribuzione dello spazio stradale	- Alberature e verde per ombra e comfort - Sedute e punti di sosta per famiglie - Segnaletica chiara e leggibile - Elementi ludici, educativi e attrezzature nello spazio
Qualità ambientale e percettiva	- Piste ciclabili protette in corrispondenza delle scuole e parchi - Parcheggi sicuri per biciclette e cargo bike - Integrazione con trasporto pubblico locale
Fruizione e permanenza	- Inserimento di sedute e arredi urbani

Linee d'azione	Azioni principali
	- Creazione di spazi per la sosta informale - Miglioramento delle condizioni di permanenza nello spazio pubblico
Connessione ai servizi	– Accesso sicuro ad attività e servizi di prossimità – Rafforzamento della leggibilità dei percorsi – Riduzione della dipendenza dall'automobile negli spostamenti locali
Strade verdi	- Inserire rain garden di piccola scala con rapporto superficie impermeabile / aiuola drenante di 10–20:1. - Introdurre pavimentazioni permeabili almeno sul 50% delle aree pedonali e parcheggi di vicinato. -Piantumare alberi a distanza 8–10 m tra loro, con obiettivo di copertura ombreggiante del 40% della carreggiata. - Dove possibile, allargare i marciapiedi di minimo 2.5 m, con sedute ogni 30–40 m. - Creare zone 30 con attraversamenti rialzati e restringimenti stradali. - Introdurre microaree di sosta e arredo urbano (panchine, giochi, aiuole).
Strade rinfrescanti	- Filari alberati: alberi ad alto fusto disposti lungo il percorso, distanza 8–12 m, copertura ombreggiante ≥ 30–40% della carreggiata o marciapiede. - Pavimentazioni rinfrescanti: materiali permeabili e chiari per marciapiedi, piste ciclabili e piazzole. - Microzone verdi: aiuole, spazi verdi tra parcheggi e marciapiedi, con arbusti e piante tappezzanti resistenti alla siccità. - Elementi d'acqua temporanei o permanenti: canalette, giochi d'acqua o spruzzatori in punti strategici. - Arredi urbani ombreggiati: sedute sotto pergolati, gazebi o alberi, con frequenza di almeno 1 seduta ogni 30–50 m di percorso. - Connessione con parchi e piazze rinfrescanti: creare continuità per migliorare diffusione dell'aria fresca e percorsi di svago pedonale.

Tabella 17. Azioni progettuali per le strade della prossimità

A1-Strade scolastiche – Le strade del gioco

Le strade scolastiche sono immaginate come spazi pubblici protetti e riconoscibili, nei quali la sicurezza degli utenti più vulnerabili orienta l'intera configurazione dello spazio stradale. A seguito degli interventi previsti, queste strade si trasformano in ambienti a prevalente uso pedonale, capaci di accogliere l'attesa, l'incontro e il gioco, estendendo simbolicamente e funzionalmente lo spazio della scuola nello spazio

urbano. La strada diventa un luogo educativo a cielo aperto, dove autonomia, socialità e apprendimento informale trovano condizioni spaziali favorevoli e visibili.

Indirizzi progettuali
All'interno di questo quadro generale, le strade in prossimità di scuole, servizi per l'infanzia e attrezzature collettive si caratterizzano per l'elevata vulnerabilità dell'utenza e per la forte concentrazione temporale dei flussi. Le azioni specifiche sono pertanto orientate a garantire condizioni di massima sicurezza e a valorizzare il potenziale educativo e relazionale dello spazio pubblico.
Gli interventi prioritari riguardano la limitazione o esclusione del traffico veicolare nelle fasce orarie di entrata e uscita, attraverso l'attivazione di school streets, ZTL temporanee o pedonalizzazioni permanenti in prossimità degli ingressi. Tali misure consentono di ridurre la congestione e di separare in modo netto le diverse modalità di spostamento.
Un secondo ambito specifico concerne la progettazione degli spazi di attesa e di arrivo, con la collocazione di aree di sosta breve per i veicoli a distanza dagli accessi principali e la realizzazione di spazi protetti per l'incontro tra bambini, famiglie e comunità scolastica.
Infine, le strade scolastiche sono chiamate a esplicitare il proprio carattere attraverso un trattamento ludico ed educativo dello spazio: elementi di gioco, segnaletica dedicata, arredi e superfici pensate per la permanenza contribuiscono a trasformare la strada in un'estensione dello spazio scolastico, rafforzando autonomia, socialità e apprendimento informale.

Linee d'azione	Azioni principali
Regimi temporali dedicati	– Chiusura o forte limitazione del traffico nelle fasce di entrata e uscita – Attivazione di school streets temporanee o permanenti
Infrastrutture pedonali	- Marciapiedi continui, ampi e accessibili - Attraversamenti rialzati o semaforizzati con tempi adeguati ai bambini - Curb extensions per ridurre le distanze di attraversamento
Organizzazione degli arrivi	– Localizzazione della sosta breve lontano dagli ingressi scolastici – Separazione funzionale tra arrivi veicolari e flussi pedonali
Spazi di attesa protetti	– Aree dedicate alla sosta pedonale per famiglie e accompagnatori – Spazi filtro tra strada e ingresso scolastico
Trattamento ludico educativo	– Inserimento di elementi di gioco integrati nella sezione stradale – Segnaletica educativa e dispositivi di riconoscibilità dello spazio scolastico
Estensione dello spazio scolastico	– Utilizzo della strada come spazio per attività didattiche all'aperto – Configurazione della strada come ambiente di apprendimento informale

Tabella 18. Azioni progettuali per le strade del gioco

A2-Strade commerciali – Le strade delle relazioni di prossimità

Le strade commerciali sono configurate come assi urbani vitali, nei quali mobilità, consumo e permanenza si integrano in un'esperienza di passeggio continua e accessibile. Nel loro assetto futuro, queste strade assumono il carattere di spazi pubblici intensamente abitati, capaci di sostenere la vita economica locale e al tempo stesso di offrire comfort, sicurezza e qualità ambientale. La strada commerciale diventa una sequenza di luoghi riconoscibili, orientati alla sosta, all'incontro e alla fruizione lenta, rafforzando l'identità urbana e il ruolo sociale del commercio di prossimità.

Indirizzi progettuali

Le strade a prevalente funzione commerciale o mista sono caratterizzate da un'elevata intensità d'uso e da una compresenza strutturale di mobilità, consumo e permanenza. Le azioni specifiche mirano a sostenere la vitalità economica migliorando al contempo la qualità e la sicurezza dello spazio pubblico.
Un primo ambito di intervento riguarda l'ampliamento e la continuità dello spazio pedonale, indispensabili per accogliere flussi elevati e favorire pratiche di sosta e passeggio. Marciapiedi generosi, superfici prive di ostacoli e punti di sosta distribuiti contribuiscono a rendere lo spazio fruibile e attrattivo.
Un secondo ambito concerne la gestione delle interferenze tra mobilità e logistica commerciale. La regolamentazione delle operazioni di carico e scarico, l'introduzione di spazi dedicati e l'adozione di soluzioni di micro-logistica urbana consentono di ridurre conflitti e congestioni nelle fasce di maggiore affluenza.
Infine, il carattere delle vie del passeggio è rafforzato attraverso interventi mirati sulla qualità ambientale e percettiva, quali alberature, illuminazione, arredi e spazi di sosta informale, capaci di sostenere la permanenza, la socialità e l'identità urbana di questi assi.

Linee d'azione	Azioni principali
Spazi per il passeggio	– Ampliamento delle superfici dedicate alla permanenza pedonale – Inserimento di aree di sosta in prossimità delle attività
Gestione della logistica	– Spazi dedicati e riconoscibili per carico/scarico – Regolamentazione oraria delle operazioni logistiche
Supporto alle attività economiche	– Predisposizione di spazi per dehors e usi temporanei – Compatibilità tra attività commerciali e spazio pubblico
Qualità urbana e attrattività	– Arredi e materiali coerenti con il carattere commerciale – Illuminazione orientata alla sicurezza e alla fruizione serale
Continuità dell'esperienza urbana	– Rafforzamento della leggibilità dell'asse commerciale – Connessione funzionale tra esercizi, servizi e spazio pubblico

Tabella 19. Azioni progettuali per le strade delle relazioni di prossimità

A3-Strade residenziali – Le strade della comunità di vicinato

Le strade residenziali sono immaginate come estensioni dello spazio domestico e come infrastrutture quotidiane della vita di quartiere. A seguito delle trasformazioni previste, esse assumono un carattere

quieto e condiviso, nel quale la velocità veicolare è fortemente contenuta e lo spazio stradale è restituito a usi comunitari, al gioco spontaneo e all'incontro intergenerazionale. La strada diventa un luogo di prossimità e riconoscimento, capace di rafforzare i legami sociali e di sostenere forme di appropriazione leggera e temporanea dello spazio pubblico.

Indirizzi progettuali
Le strade residenziali di quartiere costituiscono l'infrastruttura ordinaria della vita quotidiana e pongono in modo particolarmente evidente il tema del rapporto tra traffico, sicurezza e uso comunitario dello spazio.
Le azioni specifiche sono orientate innanzitutto alla moderazione strutturale della velocità, attraverso dispositivi fisici e regimi di priorità pedonale, fino alla pedonalizzazione parziale o temporanea nei contesti più sensibili.
Un secondo ambito riguarda la redistribuzione della sezione stradale, con la riduzione della sosta veicolare a favore di spazi verdi, sedute, aree di gioco e percorsi ciclabili di quartiere, restituendo valore sociale allo spazio pubblico.
Infine, le strade residenziali assumono un ruolo centrale nel rafforzamento della dimensione comunitaria, attraverso interventi di attrezzamento leggero, installazioni temporanee e dispositivi capaci di favorire l'incontro intergenerazionale e i legami di vicinato, mantenendo un carattere di quiete, sicurezza e prossimità.

Linee d'azione	Azioni principali
Regimi di priorità	– Introduzione di strade a priorità pedonale o condivisa – Limitazione selettiva dell'accesso veicolare
Uso comunitario dello spazio	– Spazi per gioco spontaneo e incontro di vicinato – Installazioni di protezioni - Inserimento di verde e alberature
Attrezzamento leggero	– Sedute di quartiere e micro-spazi di sosta – Attrezzature ludiche o sportive di piccola scala
Identità e riconoscibilità	– Interventi artistici e murales – Trattamenti superficiali che rafforzano il carattere residenziale
Reti di prossimità	– Collegamenti diretti verso scuole, parchi e servizi locali – Percorsi riconoscibili per bambini e anziani

Tabella 20. Azioni progettuali per le strade della comunità di vicinato

A4-Strade dei centri storici - Le strade dell'identità urbana

Le strade dei centri storici sono concepite come spazi di alta qualità urbana, nei quali il valore identitario e simbolico guida le scelte di trasformazione. Nel loro assetto futuro, queste strade si configurano come ambiti prevalentemente pedonali, orientati alla permanenza, alla socialità e alla fruizione lenta, riducendo drasticamente il traffico veicolare e restituendo centralità allo spazio pubblico. La strada storica diventa

un luogo di riconoscimento collettivo e di appartenenza, capace di coniugare tutela, vivibilità e adattamento climatico senza compromettere i caratteri storico-artistici.

Indirizzi progettuali

I centri storici di Varese (non solo il centro principale) ricoprono un ruolo fondamentale nel definire la qualità dell'abitare e nel determinare l'immagine della città. I centri storici sono luoghi di ritrovo e in cui ogni abitante si riconosce la propria appartenenza. Il piano propone un allargamento della zona a traffico limitato del centro storico principale e l'introduzione di aree analoghe nei centri storici minori all'interno del tessuto abitato della città.

La strategia principale per la riqualificazione di tali strade è la pedonalizzazione estesa, con accesso consentito unicamente ai residenti e alle operazioni di carico e scarico in fasce orarie prestabilite. Questa misura permette di ridurre drasticamente i conflitti tra traffico veicolare e fruizione pedonale, restituendo la strada alla sua funzione originaria di spazio di relazione e vita collettiva.

Accanto a questo principio cardine, è possibile introdurre azioni analoghe a quelle adottate in altri contesti urbani, opportunamente adattate alle specificità dei centri storici. La riduzione della sosta su strada e la sua sostituzione con spazi per la socialità e il gioco spontaneo rappresentano un passaggio essenziale per ampliare le opportunità di utilizzo comunitario. Allo stesso modo, la presenza di arredi urbani discreti e integrati – sedute, illuminazione, elementi vegetali – rafforza la qualità ambientale senza compromettere il valore storico-artistico dei luoghi.

Un ulteriore ambito riguarda la gestione microclimatica e idrica, particolarmente rilevante in contesti caratterizzati da pavimentazioni lapidee estese e spesso impermeabili. Interventi di depavimentazione mirata, l'uso di materiali drenanti compatibili con il contesto storico, piccoli *rain garden* nelle piazze e l'introduzione di alberature selezionate possono contribuire a migliorare il comfort termico e la capacità di assorbimento del suolo, trasformando queste strade in veri e propri rifugi climatici.

Infine, la valorizzazione delle strade dei centri storici passa attraverso la loro integrazione con le reti di mobilità sostenibile: connessioni sicure con percorsi ciclabili e pedonali di scala urbana, hub di micromobilità e un'efficace accessibilità tramite trasporto pubblico garantiscono che la riduzione del traffico privato non si traduca in isolamento, ma in rafforzamento del ruolo centrale e identitario di questi spazi.

Linee d'azione	Azioni principali
Gestione del traffico	- Pedonalizzazione estesa - Accesso consentito solo a residenti e carico/scarico in orari definiti
Redistribuzione della sezione	- Riduzione della sosta su strada - Spazi liberati dai parcheggi per socialità e gioco
Qualità ambientale e arredo urbano	- Sedute e illuminazione integrata ai caratteri del centro storico - Vegetazione compatibile e discreta - Materiali coerenti con il contesto storico
Gestione climatica e idrica	- Depavimentazioni mirate - Pavimentazioni drenanti compatibili

	- Rain garden puntuali - Alberature selezionate
Connessione con la mobilità sostenibile	- Collegamenti con reti ciclabili e pedonali - Hub per micromobilità - Integrazione con trasporto pubblico

Tabella 21. Azioni progettuali per le strade dell'identità urbana

B-Assi principali –I viali multimodali

Gli assi principali sono ripensati come viali urbani multimodali, capaci di conciliare la funzione infrastrutturale con la qualità dello spazio pubblico. Nel loro assetto futuro, essi cessano di operare come barriere e si configurano come corridoi di connessione sicuri, leggibili e dotati di migliori condizioni ambientali e microclimatiche. La strada diventa un dispositivo di ricucitura urbana, nel quale trasporto pubblico, ciclabilità e pedonalità sono integrati in una sezione equilibrata, arricchita da elementi verdi e da infrastrutture per la gestione delle acque, assumendo un ruolo chiave nell'adattamento climatico della città.

Indirizzi progettuali

La trasformazione di tali assi richiede strategie capaci di conciliare la funzione infrastrutturale con la necessità di restituire permeabilità e sicurezza. Una prima linea d'azione riguarda la riduzione della velocità e della sezione stradale. L'introduzione di corsie dedicate al trasporto pubblico o alla ciclabilità, insieme al restringimento della carreggiata, contribuisce a riequilibrare la gerarchia modale e a contenere il traffico privato.

Un secondo ambito di intervento è rappresentato dal rafforzamento della sicurezza degli attraversamenti. La creazione di passaggi pedonali rialzati, isole salvagente centrali e intersezioni semplificate riduce la distanza e il tempo di esposizione al traffico, aumentando la protezione per pedoni e ciclisti, in particolare per bambini e persone con mobilità ridotta.

Un ulteriore obiettivo riguarda il miglioramento delle condizioni ambientali. L'inserimento di fasce verdi alberate o di barriere fisiche tra carreggiata e marciapiede contribuisce non solo a ridurre l'impatto dell'inquinamento acustico e atmosferico, ma anche a rendere l'esperienza di attraversamento più confortevole e sicura. Infine, gli assi di attraversamento possono essere riconfigurati come corridoi multimodali. La priorità al trasporto pubblico, l'integrazione con le reti ciclabili e pedonali e la presenza di fermate accessibili permettono di trasformarli da barriere urbane a dispositivi di connessione, in grado di rafforzare l'equità e la sostenibilità della mobilità metropolitana.

In questa prospettiva, la riconfigurazione degli assi non può limitarsi al riequilibrio modale, ma deve estendersi alla capacità di affrontare in maniera integrata le sfide climatiche e idriche. L'ampia estensione di superfici asfaltate che li caratterizza contribuisce infatti all'impermeabilizzazione del suolo e all'aggravamento dei fenomeni di ruscellamento durante le precipitazioni intense. Intervenire significa allora introdurre dispositivi di drenaggio urbano sostenibile che favoriscano l'infiltrazione naturale e la ritenzione delle acque piovane. *Rain gardens* lineari collocati lungo i margini, trincee drenanti integrate nella sezione stradale e depavimentazioni mirate negli spazi marginali consentono di trasformare parti altrimenti residuali in infrastrutture ecologiche diffuse. A queste soluzioni si possono associare sistemi di accumulo e rilascio controllato, capaci di attenuare i picchi idraulici e ridurre la pressione sulle reti fognarie.

L'integrazione tra strategie di mobilità sostenibile e tecniche di gestione delle acque restituisce agli assi di attraversamento un ruolo profondamente rinnovato: da elementi di separazione e fonte di criticità ambientali, essi possono divenire corridoi multifunzionali che conciliano connessione, sicurezza e resilienza urbana.
All'interno della Rete Verde e Blu, le strade per tutti assumo un ruolo sostanziale nella realizzazione di un sistema efficace di drenaggio e smaltimento graduale delle acque, contribuendo in larga parte al sistema delle strade della pioggia. Esse sono assi viari di scala superiore, che fungono da collettori urbani per la gestione dei flussi meteorici e al tempo stesso da corridoi ecologici e infrastrutturali. Qui le acque vengono convogliate attraverso trincee drenanti e canalette verso aree di accumulo di quartiere (parchi, piazze della pioggia), dimensionate per trattenere fino a 20–30 mm di pioggia/ora. La sezione stradale integra filari di alberi a distanza 10–12 m, capaci di garantire copertura arborea estesa (60–120 m^2 per albero adulto), e aiuole drenanti di almeno 20–25 m^2 agli incroci.
Sono da considerarsi prioritari gli interventi in via Manin all'interno dell'ambito S1 – Manin; in via Aguggiari nell'ambito S2 – Sangallo-Ippodromo; lungo via Sanvito all'interno dell'ambito S3 – Sanvito-Crispi e in via Casula nell'ambito S3-Centro storico; e infine via Luigi Borri nel tratto dall'incrocio con via Ottorino Rossi e via Carlo Botta/via Zamenhof.

Ambito	Azioni principali
Sezione stradale e velocità	- Riduzione del numero di corsie - Introduzione di corsie riservate a TPL e biciclette - Limitazioni e controllo della velocità
Attraversamenti sicuri	- Passaggi pedonali rialzati - Isole salvagente centrali - Intersezioni compatte e leggibili
Condizioni ambientali	- Fasce verdi e alberature come buffer - Barriere fisiche tra traffico e marciapiedi - Riduzione rumore e inquinamento
Corridoi multimodali	- Integrazione trasporto pubblico, pedonale e ciclabile - Fermate accessibili e ben collegate (ogni 300-400 m) - Continuità con reti urbane e metropolitane
Strada della pioggia	- Canalette drenanti e trincee filtranti longitudinali, con capacità di ritenzione pari a 50–80 l/m^2 di superficie drenata. - Convogliamento dell'acqua verso aree di accumulo di quartiere (parchi, piazze della pioggia) con bacini dimensionati a 70 mm di pioggia/ora (TR 100) su superficie di bacino di riferimento - Alberi in filari continui, con distanza 10–12 m e preferenza per specie a chioma ampia (superficie coperta per albero adulto: 60–120 m^2). - Aiuole drenanti agli incroci con superficie minima di 20–25 m^2 ciascuna.

Ambito	Azioni principali
	- Materiali modulari e drenanti con durabilità superiore ai 20 anni e manutenzione programmata.

Tabella 22. Azioni progettuali per le i viali multimodali

C-Piazze e parcheggi da convertire - Centralità da riconfigurare per la socialità e l'adattamento climatico

Piazze e parcheggi sono immaginati come nuove centralità urbane, capaci di superare la logica funzionale del solo stazionamento veicolare per diventare spazi pubblici multifunzionali e climaticamente adattivi. Nel quadro delle trasformazioni previste, questi luoghi assumono un carattere prevalentemente pedonale, orientato alla socialità, alla sosta e alle attività collettive. Piazze e parcheggi riconvertiti diventano nodi della Rete Verde e Blu, rifugi climatici e dispositivi di connessione tra mobilità sostenibile, vita sociale e qualità ambientale.

Indirizzi progettuali

Le strategie di intervento puntano a riequilibrare queste dinamiche, restituendo centralità agli usi comunitari e riducendo il predominio dell'automobile. Nelle piazze, la pedonalizzazione parziale o totale e la liberazione delle superfici da ingombri consentono di ospitare attività culturali, mercati, eventi e occasioni di socialità. L'introduzione di attrezzature, sedute e alberature rafforza il ruolo della piazza come luogo dello stare e delle relazioni sociali.

Nei parcheggi, la riduzione del numero di stalli e la riconversione delle superfici asfaltate in aree verdi, spazi pedonali o luoghi di gioco permette di trasformare luoghi percepiti come vuoti o ostili in risorse per il quartiere. Interventi temporanei, o installazioni stagionali, possono anticipare o accompagnare processi di trasformazione più strutturali.

Un aspetto trasversale e sempre più rilevante riguarda la capacità di queste trasformazioni di contribuire all'adattamento climatica della città. Piazze e parcheggi possono diventare veri e propri rifugi freschi all'interno della città, grazie all'incremento della vegetazione arborea e arbustiva, all'uso di superfici permeabili e materiali riflettenti, alla creazione di ombreggiamenti diffusi e alla presenza di acqua come elemento di raffrescamento. Questi interventi migliorano il comfort microclimatico, riducono l'effetto isola di calore e offrono spazi protetti dove famiglie e bambini possono sostare anche durante le ore più calde.

Infine, tali luoghi possono assumere un ruolo strategico nella rete di mobilità sostenibile e accessibile, diventando nodi di interscambio tra percorsi ciclabili, trasporto pubblico e reti pedonali. In questo modo, piazze e parcheggi si trasformano da spazi marginali a dispositivi urbani centrali, capaci di unire funzioni sociali, ambientali e infrastrutturali. Spazi che diventano nodi fondamentali nel progetto di Rete Verde e blu, quali occasioni per realizzare piazze della piaggia, aumentare la permeabilità del suolo e disegnare piazze rinfrescanti per il miglioramento microclimatico dell'ambiente urbano.

Sono da considerarsi **interventi prioritari** tutti gli spazi ora privi di qualità e occupati da posteggi difronte agli edifici pubblici e alle chiese e alcuni spazi specifici che ricoprono un ruolo di rilievo sia all'interno della trama di prossimità sia all'interno della Rete Verde e Blu: la sistemazione dello spazio aperto tra gli stadi; la riconfigurazione di Largo Martiri della libertà nei pressi dell'Ippodromo; la ridefinizione di piazza Madonna in Prato e di piazza Ragazzi del '99.

Ambito	Azioni principali
Riequilibrio delle funzioni	- Riduzione della presenza veicolare

Ambito	Azioni principali
	- Pedonalizzazione parziale o totale - Spazi per mercati, eventi e attività comunitarie
Qualità ambientale	- Inserimento di alberature e verde - Superfici permeabili per ridurre l'effetto isola di calore - Attrezzature e sedute per la sosta e l'incontro
Riconversione dei parcheggi	- Riduzione degli stalli e recupero delle superfici asfaltate - Creazione di spazi gioco e aree pedonali - Interventi temporanei (*parklets*, usi comunitari)
Rifugi climatici	- Ombreggiamenti diffusi tramite alberi e pergolati - Pavimentazioni chiare o riflettenti - Inserimento di fontane, giochi d'acqua e nebulizzatori - Vegetazione per migliorare il microclima
Connessione con la mobilità sostenibile	- Hub per biciclette e micromobilità - Integrazione con trasporto pubblico locale - Continuità con reti pedonali e ciclabili

Tabella 23. Azioni progettuali per le piazze e i parcheggi da convertire - Centralità da riconfigurare per la socialità e l'adattamento climatico

Art. 33 Rete ciclopedonale

La rete ciclabile comunale costituisce parte integrante del sistema della mobilità attiva ed è assunta dal Piano come infrastruttura strutturante della città, orientata a garantire accessibilità diffusa, sicurezza degli spostamenti e continuità delle connessioni urbane e territoriali. Essa si colloca in continuità con le previsioni del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), di cui recepisce gli indirizzi strategici e gli obiettivi di riequilibrio modale, e supera l'impostazione del previgente PGT, nel quale la rete ciclabile risultava frammentata, parziale e priva di una chiara gerarchia funzionale e spaziale. Il Piano assume come obiettivo prioritario la chiusura degli anelli e la continuità della rete, superando discontinuità, interruzioni e ambiguità di tracciato, al fine di garantire collegamenti diretti e leggibili tra quartieri, polarità urbane, servizi pubblici, spazi verdi e nodi del trasporto pubblico. La messa in sicurezza dei percorsi ciclabili è perseguita attraverso differenti modalità, coerenti con il carattere delle strade attraversate:

- separazione e protezione lungo le strade a traffico intenso e di scorrimento (nei viali multimodali);
- promiscuità con priorità ciclabile nelle strade locali e secondarie, attraverso interventi di moderazione del traffico e ridefinizione delle sezioni stradali (nelle strade della prossimità);
- promiscuità negli spazi pedonalizzati, dove la mobilità ciclabile è integrata in un disegno unitario dello spazio pubblico (nelle strade dell'identità urbana e nelle centralità da riconfigurare per la socialità e l'adattamento climatico).

Il Piano propone il consolidamento dei tracciati ciclabili già indicati a terra, assumendoli come base per la costruzione della rete e orientando gli interventi futuri al loro adeguamento, completamento e qualificazione, in coerenza con i caratteri urbani dei contesti attraversati.

Percorsi, sentieri e nuovi collegamenti

Accanto alla rete ciclabile urbana, il Piano valorizza un sistema articolato di percorsi, sentieri e collegamenti che concorrono a rafforzare l'accessibilità lenta, la relazione con il paesaggio e le connessioni tra città, aree verdi e territorio aperto. La rete sentieristica è riconosciuta come componente essenziale della mobilità attiva, in particolare nei rapporti tra ambiti urbani e sistema ambientale del Campo dei Fiori, dei parchi urbani e delle aree collinari. Essa è assunta come infrastruttura di fruizione quotidiana e non esclusivamente ricreativa o turistica.

Il Piano valorizza inoltre la **rete dei percorsi poderali**, riconoscendone il ruolo storico e funzionale e promuovendone il recupero e la continuità come parte di una più ampia trama di connessioni lente, utili alla mobilità locale, alla fruizione del paesaggio e al rafforzamento delle relazioni tra ambiti urbanizzati e spazi agricoli.

La **funicolare del Campo dei Fiori** è assunta come elemento strategico di connessione tra la città e il sistema montano, integrato alla rete della mobilità attiva e ai percorsi escursionistici, rafforzando l'accessibilità a uno dei principali ambiti ambientali e identitari del territorio comunale.

Particolare attenzione è riservata a due nuovi collegamenti di attraversamento e ricucitura: il collegamento ciclopedonale tra la stazione delle Ferrovie Nord e l'Ospedale, mediante il superamento della barriera ferroviaria, e il collegamento tra l'Università dell'Insubria e la nuova fermata ferroviaria nei pressi dell'ex Malerba, quali infrastrutture chiave per l'integrazione tra mobilità attiva, sistema universitario, servizi sanitari e trasporto pubblico.

Quantificazione del progetto della mobilità attiva e della trama della prossimità

Tipo di strada in progetto	Udm	Esistente	Alta priorità	Media priorità	Bassa priorità	Totale in progetto	Totale
A1- Le strade del gioco	m²		78.165	10.905	0	89.070	89.070
A2- Le strade delle relazioni di prossimità	m²		43.124	14.410	2.400	59.934	59.934
A3- Le strade della comunità di vicinato	m²		181.705	272.510	127.789	580.004	580.004
A4 - Le strade dell'identità urbana	m²	24.136	158.475	8.708	8.081	175.264	199.400
B- I viali multimodali	m²		139.397	151.013	0	290.410	290.410
C- Centralità da riconfigurare per la socialità e l'adattamento climatico	num		51	14	3	68	68
	m²		80.476	45.888	722	127.082	127.082
Rete ciclopedonale	Km	29,5				84,39	114,4

Tabella 24. Quantificazione del progetto di mobilità attiva e della trama della prossimità

TITOLO X | SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

Art. 34 Individuazione, componenti e disposizioni generali

Con "Sistema ambientale e agricolo" si intende l'insieme delle zone extraurbane utilizzate per la produzione agricola primaria, gli ambiti ambientali di pregio, da tutelare e conservare, costitutivi dei sistemi di paesaggio, strutturali nella costruzione delle qualità ambientali ed ecologiche dell'intero territorio comunale ed elementi prioritari nella costruzione della Rete Verde e Blu strutturale nelle sue componenti naturale, agroforestale e urbana.
All'interno delle zone e degli ambiti costitutivi il Sistema ambientale e agricolo gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla valorizzazione e alla salvaguardia della integrità e naturalità dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio rurale, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, e altresì garantendo il sistema produttivo primario, attraverso la conservazione degli insediamenti agricoli e una utilizzazione del suolo che non contrasti con i caratteri ambientali e le qualità ecosistemica e paesaggistica del territorio.
Le aree specificatamente destinate all'esercizio dell'attività agricola produttiva ("Aree agricole produttive e insediamenti agricoli"; "Aree agricole naturali" e "Aree agricole urbane"), appartengono strutturalmente al sistema ambientale, in funzione della capacità di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo.

Gli elementi costitutivi del "Sistema ambientale e agricolo" vengono individuati dal Documento di Piano nell'elaborato DP_07 "*Tessuti insediativi, Ambiti di Trasformazione e Paesaggi*", in scala 1:10.000, in coerenza con i contenuti strutturali e strategici del progetto di rete Verde e Blu, di cui al Titolo V, artt. 26 e 27 e comprendono:

- *Aree forestali e aree naturali*
- *Aree a valore ambientale e paesaggistico (AVAP)*
- *Aree a valore ambientale locale (AVAL)*
- *Aree agricole produttive ed insediamenti agricoli*
- *Aree agricole naturali*
- *Aree agricole urbane*
- *Aree di ripristino ambientale del Parco "Campo dei Fiori"*
- *Aree verdi di laminazione*

Per questi differenti elementi il DdP individua i caratteri ambientali, ecosistemici e paesaggistici esistenti e ne definisce obiettivi e indirizzi che vengono ulteriormente articolati e conformati nella disciplina normativa del Piano delle Regole.

Art. 35 Caratteri ambientali, ecosistemici e paesaggistici: obiettivi e indirizzi

35.1 Aree forestali e aree naturali

Le "Aree forestali e aree naturali" comprendono tutte le differenti superfici boscate (boschi di latifoglie, boschi di conifere e boschi misti) presenti nel territorio comunale che definiscono il carattere *ecologico* dei tre ambiti strutturali *naturale*, *agroforestale* e *urbano* della Rete Verde e Blu.
Nello specifico sono comprese: a) le aree forestali e naturali adiacenti al tessuto agricolo e in prossimità del reticolo idrografico, caratterizzate da elevato valore ecologico ed ecosistemico che svolgono una funzione strategica quali elementi di connessione tra aree naturali e seminaturali, contribuendo alla

continuità del paesaggio e al mantenimento e all'integrità della rete ecologica; b) le aree boscate di elevato pregio ecologico situate all'interno del perimetro del Parco Regionale Campo dei Fiori, rilevanti per la conservazione della biodiversità e il mantenimento della qualità ecologica degli habitat; c) le aree boscate naturali e seminaturali integrate o prossime al sistema insediativo urbano, che contribuiscono in modo rilevante al capitale naturale della città.

Obiettivi e indirizzi

Le aree comprese nei presenti ambiti sono sottoposte a tutela di carattere ambientale e paesaggistico e vengono disciplinate dal Piano delle Regole, nonché dalle disposizioni normative della pianificazione di settore sovraordinata.

Gli obiettivi sono orientati alla valorizzazione e alla tutela della componente forestale, mediante la promozione di una gestione delle aree boscate in grado di rispondere agli effetti dei cambiamenti climatici, assicurando il mantenimento e il potenziamento della biodiversità attraverso la connessione tra le aree protette e garantendo, al contempo, forme di fruizione del patrimonio coerenti con la qualità paesaggistica ed ecosistemica delle aree.

Gli interventi sono finalizzati alla conservazione, al consolidamento e alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e perseguendo la valorizzazione multifunzionale delle aree a bosco come elemento strategico per la gestione del territorio e per il progetto paesaggistico e ricreativo.

Rientrano tra gli obiettivi anche la promozione di pratiche gestionali orientate al mantenimento della biodiversità attraverso il rafforzamento delle connessioni ecologiche e il consolidamento delle sponde lungo i corsi d'acqua finalizzato al contenimento dei fenomeni erosivi.

Ulteriori obiettivi riguardano la conservazione della biodiversità mediante la continuità tra le aree boscate e la riduzione delle pressioni antropiche suscettibili di determinare frammentazione degli habitat e perdita di specie, prevedendo l'introduzione di specifiche regolamentazioni e percorsi dedicati. Eventuali interventi di forestazione dovranno prevedere l'impiego di specie autoctone.

Sono previste azioni finalizzate a: la cura e la manutenzione della rete dei sentieri con la regolamentazione della fruizione dei percorsi in relazione alle aree a maggiore naturalità, al fine di garantirne la compatibilità con la tutela degli ecosistemi; la realizzazione di fasce tampone e aree verdi lungo i margini urbani, con la creazione, laddove possibile di filari alberati e arbustivi finalizzati al rafforzamento dei corridoi ecologici esistenti.

35.2 Aree a valore ambientale e paesaggistico (AVAP)

Le "Aree a valore ambientale e paesaggistico AVAP" identificano porzioni di territorio di significativa estensione e di rilevante interesse paesaggistico, naturalistico ed ecologico, connotate da una marcata presenza arborea che si configurano come elementi fondativi e caratterizzanti dei "Sistemi di paesaggio", individuati e descritti all'art. 10, e che contribuiscono direttamente al progetto multifunzionale della RVB.

Obiettivi e indirizzi

Per le "Aree a valore ambientale e paesaggistico (AVAP)" il DdP prevede la tutela, conservazione e la valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici, il ripristino dei biotopi, della biodiversità e della complessità ecosistemica esistente, privilegiando la protezione degli habitat rispetto alla fruizione antropica.

All'interno di queste aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione, l'attività agricola intensiva, la realizzazione di infrastrutture per la mobilità carrabile, nonché l'inserimento o ampliamento di destinazioni residenziali, produttive, commerciali e terziarie. Al loro interno potranno essere realizzati, se compatibili con i caratteri ambientali, naturalistici e paesaggistici, percorsi pedonali

e/o ciclopedonali anche attraverso il recupero e la valorizzazione di tracciati sentieristici esistenti. In particolare, al fine di preservare la stabilità degli ecosistemi, nelle aree AVAP deve essere limitata la propensione alla fruibilità pubblica. Eventuali percorsi pedonali o ciclabili di connessione e osservazione naturalistica dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica e materiali ecocompatibili, previo parere degli enti competenti, garantendo l'assenza di illuminazione artificiale e il minimo impatto acustico.

AVAP ricadenti nella RVB a carattere ecologico
Nelle aree AVAP costitutive della componente ecologica strutturale della RVB, al fine di conservarne e valorizzarne i caratteri ecologico/ambientali, sono consentiti interventi di rinaturalizzazione, manutenzione forestale, ripristino ambientale e conservazione della biodiversità. Interventi di taglio colturale dovranno essere volti esclusivamente alla stabilità del bosco o all'eliminazione di specie alloctone invasive, con obbligo di reimpianto di sole specie autoctone certificate coerenti con i passaggi fitosociologici locali.

AVAP ricadenti nella RVB a carattere rurale
Nelle aree AVAP costitutive della componente rurale strutturale della RVB, al fine di salvaguardare il disegno storico del territorio rurale e la qualità biologica dei suoli, l'attività agricola è strettamente vincolata al mantenimento delle colture tradizionali estensive, dei prati stabili e della stabilità idrogeologica. È vietata la conversione a colture intensive, l'uso di fitofarmaci invasivi e la realizzazione di serre o coperture fisse in elevazione. Gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al ripristino degli elementi tipici del paesaggio agrario tradizionale, quali fossi irrigui, filari alberati, siepi campestri e fontanili, intesi come corridoi ecologici fondamentali e invarianti paesaggistiche.

35.3 Aree a valore ambientale locale (AVAL)

Le “Aree a valore ambientale locale AVAL” comprendono aree verdi, di piccola o media dimensione, anche caratterizzate da presenza arborea e vegetazionale, localizzate in ambito urbano e peri-urbano consolidato che svolgono un ruolo prioritario nella produzione di servizi ecosistemici fondamentali per la qualità ecologica dei quartieri cittadini e che forniscono un contributo alla rigenerazione ambientale dei Tessuti insediativi della città esistente, costituendo un elemento strategico del progetto multifunzionale della Rete Verde e Blu.

Obiettivi e indirizzi
Per le "Aree a valore ambientale locale (AVAL)” il Ddp prevede il mantenimento a verde al fine di favorire lo sviluppo e il completamento della RVB locale, con funzioni finalizzate al contrasto delle isole di calore e il miglioramento complessivo dei servizi ecosistemici in ambito urbano. Per queste aree è esclusa qualunque edificazione; si promuovono interventi di densificazione arborea e di valorizzazione ecosistemica, anche attraverso incentivi fiscali da definire in forma concertata con la pubblica amministrazione.
Al fine di favorire la connessione sociale e la qualità della vita nel tessuto urbano consolidato si promuove anche una fruizione pubblica di tali aree; in tal caso dovranno essere definite le condizioni e i tempi d’uso attraverso modalità di convenzionamento tra proprietà e pubblica amministrazione. Gli interventi necessari alla fruizione delle aree dovranno garantirne il mantenimento dei valori ambientali, rispettando un indice di permeabilità fondiaria Ip (SF) superiore al 90% con la realizzazione di percorsi filtranti e zone d'ombra naturali per il contrasto delle isole di calore, minimizzando l'inquinamento luminoso notturno e l'impatto acustico.
Le AVAL possono accogliere anche un’utilizzazione agricola per la realizzazione di orti urbani, sociali o didattici, purché compatibili con il contesto urbano. Anche tali attività devono garantire il mantenimento

dei valori ambientali in essere, prevedendo modalità ecocompatibili, con il divieto di realizzare serre o coperture fisse in elevazione, manufatti stabili o depositi di materiali che alterino la permeabilità del suolo e la percezione paesaggistica dello spazio aperto urbano.

35.4 Aree agricole produttive

Le "Aree agricole produttive" comprendono le "Aree agricole agroforestali", le "Aree agricole naturali" e le "Aree agricole urbane" comprensivi degli insediamenti agricoli esistenti e degli insediamenti extragricoli. Per tali aree valgono gli indirizzi normativi generali disciplinati al presente articolo e gli obiettivi e indirizzi specifici contenuti agli artt. 35.4.1; 35.4.2 e 35.4.3.

Al fine di definire la potenzialità edificatoria agricola di tali zone si applicano le disposizioni di cui all'art. 59 e successivi del Titolo III della L.r. 12/2005.

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda. L'edificabilità maturata potrà essere realizzata esclusivamente all'interno delle "Aree agricole agroforestali" e dovrà comunque essere concentrata su aree di proprietà aventi superficie unitaria non inferiore a 5.000 mq.
Non viene ammesso l'insediamento di allevamenti aziendali e nuove attività agricole/fattorie dedite all'allevamento zootecnico.

Gli insediamenti agro-voltaici, secondo quanto stabilità dalla L.r. 10/2026, non potranno interessare una quota superiore allo 0,8% della Superficie agricola utilizzata (SUA) comunale e potranno essere collocati, su valutazione della Pubblica amministrazione, sulla base di una specifica valutazione paesaggistica, **esclusivamente nelle "Aree agroforestali"**, purché l'impianto adotti soluzioni che garantiscano la continuità dell'attività agricola sottostante.

I fabbricati attualmente esistenti, anche se di proprietà di soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 60 della legge regionale 12/2005 e s.m.i., possono essere oggetto degli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con mantenimento della SL, che non potranno in alcun caso portare a una riduzione delle superfici agricole.

Il recupero a fini abitativi di fabbricati esistenti e/o la realizzazione di nuovi edifici per abitazione agricola è subordinata alla verifica preliminare della disponibilità di acqua potabile in quantità sufficiente e di sistemi di smaltimento degli scarichi conformi alla normativa vigente.
In tali zone il rilascio del permesso di costruzione, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti è subordinato alla verifica dei requisiti indicati all'art. 60 della L.r. 12/05.
La richiesta di costruzione di nuovi edifici e di attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi, ai sensi di quanto previsto dal Titolo III della L.r. 12/05.

In attuazione dell'art. 4, comma 9, della L.r. 31/2014 e dei relativi criteri regionali (Dgr. 18 novembre 2016, n. X/5832), il DdP promuove la rimozione delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico, finalizzata al ripristino ambientale e alla permeabilizzazione dei suoli. Sono considerati incongrui i manufatti legittimi, non più funzionali

all'attività agricola da almeno 5 anni, che per morfologia, materiali o localizzazione contrastino con i caratteri paesaggistici e con gli obiettivi e indirizzi definiti dalla Rete Verde e Blu (art. 25).
La rimozione volontaria delle opere incongrue e il contestuale ripristino agronomico del suolo sono incentivati mediante la riduzione di una quota percentuale, definita dalla pubblica amministrazione, del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) dovuto per eventuali interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova edificazione di strutture strettamente funzionali all'attività agricola (art. 2135 c.c.) da realizzarsi sul medesimo fondo o aziendali.
Nel caso di realizzazione di recinzioni permanenti si prevede un'altezza massima di 1,60 metri e la realizzazione con strutture preferibilmente in legno, eventualmente integrate con reti di protezione a maglie larghe e completamente schermate da vegetazione autoctona.

Nel caso di **edifici esistenti caratterizzati da usi extragricoli** che non abbiano rapporti di alcun tipo con la produzione agricola, il DdP riconosce la caratterizzazione di fabbricato civile, consentendo esclusivamente il mantenimento della destinazione in atto.
È consentito il cambio di destinazione esclusivamente verso uso agricolo.
Per tali edifici sono ammessi esclusivamente:
- interventi finalizzati all'adeguamento ai fini normativi e per adeguamenti tecnologici, igienici ed energetico - ambientali e gli interventi volti al mantenimento dell'esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di restauro e consolidamento statico);
- interventi di completamento edilizio e Ristrutturazione edilizia RE2, fino a un massimo del 20% "una tantum" di incremento della SL esistente, senza alcun aumento della Superficie coperta esistente e nel rispetto dell'altezza massima prevista di 2 piani (7 metri). Il suddetto incremento edificatorio non è consentito per fabbricati precari e/o che siano stati oggetto di sanatorie edilizie.

Gli interventi dovranno comunque sottostare alle disposizioni del DdP in relazione agli obiettivi e indirizzi della Rete Verde e Blu volti alla tutela e valorizzazione del territorio naturale e rurale e al rispetto dei caratteri paesaggistici dell'ambito interessato (art. 10), nonché alle norme per la conservazione e la tutela dei beni storici, architettonici e culturali.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia RE2, dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017.

All'interno di tutte le "Aree agricole produttive", al fine di rafforzarne le caratterizzazioni naturali e incrementarne le funzionalità ecosistemiche il DdP promuove: la ricostituzione dei fondi e creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni pluri-filari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate; interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico.

35.4.1 Aree agricole agroforestali

Le "Aree agricole agroforestali" comprendono le porzioni di territorio extraurbano destinate prevalentemente all'attività agricola produttiva e i relativi insediamenti che per i loro caratteri fisici, per il loro valore agronomico, per la loro produttività, per la dotazione di infrastrutture e di impianti a supporto dell'attività agricola, costituiscono un elemento fondamentale del sistema agricolo locale e del paesaggio rurale, quali componenti del disegno strutturale agroforestale della RVB.
Si tratta di aree di diversa estensione e tipologia, costituite da superfici agricole produttive, prati stabili, seminativi, oliveti e coltivazioni arboree da frutto, che rappresentano la componente agricola più significativa del territorio varesino e contribuiscono, al contempo, al mantenimento della qualità ambientale e paesaggistica, in coerenza con gli obiettivi della RVB.

All'interno di tali aree sono presenti elementi caratteristici del paesaggio rurale, quali insediamenti storici di carattere agricolo, edifici agricoli produttivi, serre, percorsi poderali campestri, sentieri rurali, ma anche attività economiche (agriturismi) e insediamenti extragricoli, aree verdi, itinerari ciclopedonali, che concorrono alla valorizzazione e alla fruizione del paesaggio e al rafforzamento della qualità ambientale e sociale del territorio.

Obiettivi e indirizzi

Per le "Aree agricole agroforestali" il DdP prevede la tutela e la valorizzazione della vocazione rurale del territorio attraverso il mantenimento della funzione produttiva agricola, promuovendo il contenimento dei processi di abbandono e sostenendo modelli di agricoltura sostenibili e resilienti ai cambiamenti climatici, orientati alla tutela del suolo, alla mitigazione dei fenomeni erosivi, alla conservazione dei servizi ecosistemici e alla valorizzazione della multifunzionalità delle attività agricole. Analogamente si prevede la tutela e la valorizzazione, anche fruitiva dei caratteri identitari del paesaggio rurale e del patrimonio storico-culturale a esso connesso, favorendo la conservazione degli elementi tradizionali del paesaggio e il rafforzamento della rete della mobilità lenta e degli itinerari ciclopedonali e sentieristici, anche in connessione con il sistema dell'accoglienza, al fine di promuovere forme di fruizione e di turismo sostenibili, compatibili con la funzione agricola.

All'interno di tale zone sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli, secondo le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, definite in materia dalla L.r. 12/2005, Titolo III, art. 59 e successivi.

35.4.2 Aree agricole naturali

Le "Aree agricole naturali" comprendono le aree caratterizzate da eccezionali valori naturalistici del paesaggio rurale locale, anche connessi alla produzione agricola, e connotate da un'elevata valenza paesaggistica, culturale e identitaria. Tali aree definiscono la funzione strutturale *naturale* della RVB.

In particolare, le "Aree agricole naturali" comprendono aree a destinazione agricola di elevato valore naturale e paesaggistico, situate in posizione di margine tra i nuclei storici montani e le adiacenti aree boscate. Si tratta di superfici prevalentemente naturali, caratterizzate dalla presenza di prati stabili e seminativi semplici, che, oltre alla funzione produttiva, svolgono un ruolo strategico per la conservazione della biodiversità e la continuità ecologica del paesaggio.

Obiettivi e indirizzi

Per le "Aree agricole naturali", il DdP tutela, valorizza e rafforza le componenti naturali del paesaggio rurale. In tale prospettiva sono sostenute pratiche agricole sostenibili e resilienti ai cambiamenti climatici, orientate alla salvaguardia delle risorse naturali, alla tutela del suolo e dei servizi ecosistemici, alla conservazione della biodiversità e al contenimento dei processi di impermeabilizzazione e di trasformazione del territorio.

Contestualmente, sono promossi interventi finalizzati al rafforzamento della struttura ecologica e paesaggistica dell'ambito, attraverso il potenziamento della vegetazione di margine, l'adozione di tecniche di agricoltura conservativa e la realizzazione di fasce arboree e arbustive con funzioni ecologiche, paesaggistiche e di mitigazione, al fine di consolidare le connessioni tra gli spazi agricoli e il sistema forestale.

In queste aree il PGT promuove interventi di valorizzazione dell'ambiente naturale attraverso lo sviluppo di attività di iniziativa pubblica e/o privata volte alla:

- conservazione e ripristino delle preesistenze paesaggistiche naturali con l'obiettivo di potenziare la specifica identità dei luoghi. Al tale scopo dovranno essere avviate azioni di monitoraggio dei valori ambientali presenti e previste le relative azioni di manutenzione;
- ripristino, protezione e valorizzazione delle attività agro-pastorali in quanto presidio del territorio non urbanizzato;
- incremento dei livelli di naturalità delle aree agricole tramite l'inserimento di sistemi vegetati lungo i canali irrigui e il miglioramento della funzionalità della connettività delle aree naturali;
- valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico sostenibile e didattico attraverso la realizzazione dei sentieri naturalistici, di percorsi ciclo-pedonali e di luoghi di sosta e ristoro in presenza di coni visuali di rilevante interesse e riconoscibilità delle risorse presenti attraverso la creazione di una rete di percorsi di fruizione paesaggistica. La realizzazione di percorsi, spazi di sosta, il ricorso a infrastrutture mobili finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva, devono essere esclusivamente di supporto agli utilizzi ricreativi dell'area e compatibili con le finalità di conservazione della stessa.

35.4.3 Aree agricole urbane

Le "Aree agricole urbane" comprendono un numero limitato di aree agricole, di dimensioni contenute, localizzate in ambito urbano e peri-urbano, e aree per orti urbani che rivestono un significativo valore tradizionale e paesaggistico, oltre a svolgere una funzione produttiva. Queste aree, localizzate principalmente a nord del centro urbano, costitutive del paesaggio rurale varesino, definiscono la funzione strutturale *urbana* della RVB.

Obiettivi e indirizzi

Per le "Aree agricole urbane" il DdP prevede la tutela e la valorizzazione della funzione agricola e del carattere rurale di tali aree, quali elementi qualificanti del paesaggio urbano di margine; porzioni di territorio extraurbano che, pur partecipando al sistema agricolo produttivo locale, assumono un ruolo paesaggistico rilevante per la loro prossimità e diretta relazione con le zone urbanizzate e concorrono prioritariamente alla costruzione del disegno della Rete verde e Blu. Spazi aperti che contribuiscono a contrastare i processi di impermeabilizzazione e di progressiva trasformazione dei suoli agricoli riconoscendone il ruolo di presidio dei margini urbani e periurbani e di elemento di connessione con il sistema insediativo.

Il Ddp promuove forme di agricoltura sostenibile e multifunzionale di prossimità, capaci di contribuire alla tutela delle risorse naturali, al mantenimento dei servizi ecosistemici e alla valorizzazione ambientale, paesaggistica e sociale degli spazi agricoli interclusi nel tessuto urbano.

35.5 Aree di ripristino ambientale del Parco "Campo dei Fiori"

Le "Aree di ripristino ambientale del Parco "Campo dei Fiori" individuano le aree dell'ex Cava Rasa – Motta Rossa, situata all'interno del Parco Regionale Campo dei Fiori, caratterizzate da una precedente attività estrattiva ormai conclusa che dovranno essere sottoposte a interventi di ripristino ambientale e rinaturalizzazione.

L'ambito rientra nel perimetro del Parco Regionale Campo dei Fiori ed è soggetto alle relative norme di tutela e gestione, che ne regolano la conservazione, il recupero e la valorizzazione in coerenza con gli obiettivi di protezione degli ecosistemi e del paesaggio.

L'area assume specifica rilevanza nel sistema ambientale del Parco in quanto rappresenta un potenziale importante per il rafforzamento della continuità ecologica, il recupero degli habitat naturali e il miglioramento della qualità paesaggistica del contesto, rappresentando un elemento strategico della Rete ecologica locale.

Obiettivi e indirizzi

Per le "Aree di ripristino ambientale del Parco "Campo dei Fiori" il Ddp prevede la ricomposizione morfologica del sito, il recupero delle condizioni ecologiche originarie e la progressiva reintegrazione delle superfici nel sistema paesaggistico e ambientale del Parco.

A tal fine si prevede il completamento, consolidamento e mantenimento dei processi di ripristino ambientale e di rinaturalizzazione delle aree interessate da pregresse attività estrattive, favorendone la progressiva integrazione nel sistema ecologico e paesaggistico del Parco Regionale Campo dei Fiori.

L'ambito contribuisce al rafforzamento della continuità ecologica della Rete Verde e Blu, al recupero e alla riqualificazione degli habitat naturali, alla conservazione della biodiversità e al miglioramento della qualità paesaggistica. Le aree rinaturalizzate sono riconosciute quali elementi strategici del sistema degli spazi aperti, anche ai fini della fruizione sostenibile e della valorizzazione del patrimonio ambientale. Gli interventi sono orientati al mantenimento, al consolidamento e al monitoraggio delle opere di recupero ambientale e di rinaturalizzazione, alla tutela e al miglioramento delle componenti ecologiche e paesaggistiche, nonché alla regolamentazione delle modalità di fruizione, nel rispetto delle finalità di conservazione, valorizzazione e gestione sostenibile del patrimonio naturale.

35.6 Aree verdi di laminazione

Le "Aree verdi di laminazione" individuate comprendono gli spazi a verde progettati o gestiti per trattenere temporaneamente e rallentare il deflusso delle acque meteoriche durante eventi di pioggia intensa, riducendo il rischio di allagamenti e sovraccarico della rete di drenaggio.

Tali aree, oltre a svolgere una funzione idraulica di laminazione delle portate, contribuiscono al miglioramento della qualità delle acque attraverso processi naturali di infiltrazione e fitodepurazione, favoriscono la ricarica della falda e incrementano la resilienza del sistema urbano agli effetti dei cambiamenti climatici. Le "Aree verdi di laminazione" sono elementi costitutivi della componente strutturale della Rete Verde e Blu, nonché elementi strategici della Rete volti a garantire benefici ecosistemici, paesaggistici e fruitivi, concorrendo all'incremento della biodiversità e al miglioramento del microclima urbano.

Obiettivi e indirizzi

Per le "Aree verdi di laminazione" il DdP prevede l'integrazione tra funzioni di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici con quelle ecologiche, paesaggistiche e fruitive, contribuendo alla gestione sostenibile delle acque meteoriche e alla riduzione del rischio idraulico. Tali aree assumono un ruolo determinante all'interno della Rete Verde e Blu strategica, configurandosi quali *Parchi Blu* e concorrendo al rafforzamento della continuità ecologica, all'incremento della biodiversità, al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale e alla realizzazione di una rete di spazi aperti multifunzionali a servizio della città.

Le aree verdi di laminazione sono disciplinate dal Piano dei Servizi, che ne definisce le modalità di attuazione, gestione e fruizione in coerenza con gli obiettivi della Rete Verde e Blu strategica e con il ruolo di Parchi Blu. Gli interventi sono orientati alla realizzazione e al mantenimento di infrastrutture verdi multifunzionali integrate con i sistemi di drenaggio urbano sostenibile, favorendo la permeabilità dei suoli, la laminazione e l'infiltrazione delle acque meteoriche, la connessione ecologica, la valorizzazione paesaggistica e la fruizione pubblica compatibile con le funzioni ambientali e idrauliche delle aree.

TITOLO XI | DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 36 Prestazioni ambientali ed ecosistemiche per l'adattamento climatico

Il Documento di Piano del PGT di Varese assume come asse strategico il rafforzamento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche del territorio urbano. Questo obiettivo viene perseguito attraverso una serie di dispositivi strategici che, pur avendo natura e funzioni diverse, concorrono a un disegno unitario fondato sulla riduzione del consumo di suolo, sulla valorizzazione degli spazi aperti e sulla qualificazione ambientale delle trasformazioni urbane.
Il primo dispositivo del nuovo PGT 2026 riguarda la politica di **riduzione delle previsioni di trasformazione** rispetto al PGT 2014, la quale adotta un approccio più ampio e restrittivo rispetto a quanto previsto dalla L.r. 31/2014, consolidando un orientamento di governo del territorio improntato al contenimento del consumo di suolo e alla rigenerazione delle componenti ambientali. La scelta di non confermare numerose aree di trasformazione su suolo libero consente di preservare superfici agricole, naturali e seminaturali che vengono integrate nel progetto strategico della RVB.
Complessivamente, la politica di **riduzione del consumo di suolo interessa una superficie pari a 41,54 ettari di suolo libero** (per dettagli si veda il Capitolo 2).

La RVB costituisce un elemento cardine del Piano quale infrastruttura ecologica multifunzionale per il consolidamento e rafforzamento del telaio ambientale della città e per orientare i processi di trasformazione adattiva delle aree urbane agli impatti del cambiamento climatico. Essa promuove interventi per ricomporre continuità ambientali e paesaggistiche, rafforzare la permeabilità dei suoli e garantire servizi ecosistemici di regolazione climatica, idraulica e biologica, oltre a funzioni ricreative e fruitive. La RVB si articola in una componente strutturale costituita dagli spazi naturali, agricoli e urbani ad alto valore ecosistemico che assicurano continuità ecologica e funzionamento biofisico, e da una componente strategica costituita dalle aree vulnerabili e a basso valore multisistemico dove è necessario un intervento migliorativo per la loro trasformazione adattiva. Questa seconda componente è rivolta alle aree vulnerabili e consente di ridurre i rischi climatici, migliorare la gestione delle acque e incrementare il comfort urbano, orientando interventi di rigenerazione e adattamento climatico. La RVB produce ricadute normative e progettuali significative sulla città consolidata, sulla città pubblica e sugli ambiti della trasformazione, oltre che sul sistema degli spazi aperti naturali e agricoli.
Nella città consolidata e nella città pubblica, la strategia del piano è incentrata sulla rigenerazione urbana promuovendo interventi di recupero del patrimonio esistente, riqualificazione degli spazi pubblici, valorizzazione del sistema dei parchi e delle ville storiche, potenziamento delle connessioni ciclopedonali. Tali interventi contribuiscono ad aumentare la qualità ecologica del tessuto urbano, migliorano la fruizione collettiva e rafforzano l'identità paesaggistica della città giardino.
Sinergicamente, gli Ambiti di Trasformazione sono stati ripensati non soltanto come luoghi dove ospitare nuove edificazioni, ma come occasioni per incrementare la qualità ambientale e paesaggistica dei tessuti urbani. I parametri e i criteri di ciascun AT prevedono infatti elevate prestazioni in termini di permeabilità, dotazione di verde, densità arborea, sistemi di drenaggio urbano sostenibile e soluzioni basate sulla natura. In questo modo le trasformazioni sono concepite come occasioni di miglioramento ecosistemico, contribuendo alla realizzazione della RVB e al consolidamento delle connessioni lineari lente in grado di rafforzare la mobilità attiva.
Tali dispositivi concorrono congiuntamente a incrementare le prestazioni ambientali della città con ricadute importanti sul benessere collettivo e sulla qualità della vita dei cittadini.
La RVB prevede infatti diverse azioni di riqualificazione e adattamento climatico che interessano sia lo spazio pubblico sia le infrastrutture urbane. In particolare, vengono identificati i parcheggi e le fasce di

sosta laterali (pari a circa 46.000 mq) che potranno essere depavimentati e riqualificati con superfici permeabili, riducendo l'impermeabilizzazione e migliorando la gestione delle acque meteoriche. Parallelamente, è stato stimato un potenziale di circa **1.500 nuovi alberi piantabili lungo la strada**, corrispondenti a un albero ogni 8 metri, in grado di garantire benefici in termini di ombreggiamento, raffrescamento urbano e incremento dei servizi ecosistemici. A queste azioni si affianca lo sviluppo di **quasi 12,5 km di strade verdi** predisposte per l'inserimento di giardini della pioggia lineari, capaci di regolare i deflussi superficiali e migliorare la qualità paesaggistica. Infine, sono previsti circa **7 km di strade della pioggia** dedicate alla gestione superficiale delle acque, attraverso sistemi di giardini della pioggia e trincee drenanti lineari, che rafforzano la resilienza idraulica e climatica della città.

Negli **Ambiti di Trasformazione** è prevista la realizzazione di **superfici permeabili per complessivi 106.802 mq**, all'interno delle quali sono stimate circa 3.797 nuove piantumazioni arboree e arbustive. Tali superfici considerano sia le superficie permeabile prevista nelle aree per *verde e servizi e di interesse pubblico generale* (Svs), sia quella prevista all'interno delle *Superfici Fondiarie* (SF). Alla stessa maniera, la dotazione arborea e arbustiva considera sia quella prevista nelle Svs che nelle SF.
Il dimensionamento delle nuove dotazioni ambientali tiene in considerazione anche una stima della rigenerazione diffusa attivata dal Piano sul lungo periodo derivante da interventi di Ristrutturazione edilizia (RE2) con cambio di destinazione d'uso all'interno dei tessuti urbani TURD e TUR. Tale stima si attesta sui **73.615 mq di nuove superfici permeabili all'interno dei tessuti urbani cittadini** unitamente a una dotazione arborea ed arbustiva di **2.290 nuove alberature**.

Di seguito si propone una quantificazione sintetica delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche definite dal Piano.

Riduzione del consumo di suolo	
Superficie preservate da processi di trasformazione (mq)	415.415,24
Città della trasformazione	
Superficie permeabile della Svs (mq)	83.016
Superficie permeabile della SF (mq)	23.786
Dotazione arborea e arbustiva della Svs (n° di nuove alberature)	3.321
Dotazione arborea e arbustiva della SF (n° di nuove alberature)	476
Tessuti urbani	
Superficie permeabile della SF (mq)	73.615
Dotazione arborea e arbustiva della SF (n° di nuove alberature)	2.290
Città Pubblica	
Depavimentazione di aree a parcheggio (mq)	~ 46.000
Dotazione arborea e arbustiva (n° di nuove alberature)	~ 1.500
Strade verdi (km)	~ 12,5
Strade della pioggia (km)	~ 7

Tabella 25. Quantificazione delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche attese

Art. 37 Valutazione ambientale strategica

La Valutazione ambientale strategica (VAS) affianca, documenta e verifica il processo di costruzione del Documento di Piano; costituisce un riferimento continuo e processuale nella definizione e verifica delle previsioni del DdP e concorre a un approccio interdisciplinare, fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio.

La VAS si giova di strumenti di valutazione delle scelte, degli obiettivi assunti e degli effetti di tali azioni, coinvolgendo la pluralità dei soggetti che possono contribuire alla verifica e all'arricchimento dei contenuti generali e settoriali del Piano; individua le criticità della situazione esistente e la compatibilità ambientale delle azioni previste dal DdP rispetto ai criteri di livello sovraordinato in una prospettiva di area vasta. Predispone strumenti di monitoraggio nella gestione del DdP e nelle future integrazioni e aggiornamenti.

Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VAS costituiscono un riferimento necessario per l'Amministrazione comunale nella fase di valutazione delle proposte private e per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Attuativi o degli atti di programmazione negoziata relativi alle differenti categorie degli Ambiti di Trasformazione.

Art. 38 Compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTR e PTCP)

Compatibilità con il Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con D.c.r. n. 1157 del 18/11/2025, costituisce il quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio (art. 19, comma 1, L.r. 12/2005). L'assunto della legge implica che ciascun atto che concorre a vario titolo e livello al governo del territorio in Lombardia deve confrontarsi con il sistema di obiettivi del PTR.
Tale operazione deve essere intesa, in termini concreti, nell'identificazione delle sinergie che il singolo strumento di governo del territorio è in grado di attivare per il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo per la Lombardia, della messa in luce delle interferenze in positivo e in negativo delle azioni e delle misure promosse dal singolo strumento, nonché delle possibilità di intervento che il PTR evidenzia nell'elaborato Criteri e indirizzi per la pianificazione (2025). L'assunzione degli obiettivi di PTR all'interno delle politiche e delle strategie dei diversi piani deve essere esplicita e puntualmente riconoscibile con rimandi diretti. Le politiche promosse dal piano trovano infatti attuazione a vari livelli e mediante la pluralità di azioni che i diversi soggetti (Comuni, Città metropolitana, Province e Regione in primis) mettono in atto avendone condivisa la linea strategica: questo potenzia in particolare il ruolo e le responsabilità degli attori territoriali di livello locale che diventano soggetti di forte collaborazione con la Regione. Perché la valenza programmatoria del piano acquisti operatività, è necessario che la traduzione delle strategie in politiche a livello regionale venga accompagnata da una declinazione anche a livello locale delle medesime. Il PTR costituisce pertanto quadro di riferimento per la costruzione degli atti di governo del territorio e della Valutazione Ambientale Strategica prevista per i piani. In particolare, la compatibilità con il PTR è fondata su:

- la coerenza fra la visione strategica e gli obiettivi del PTR e gli obiettivi degli altri atti di pianificazione;
- l'espressa articolazione alla scala locale del sistema di lettura e interpretazione del territorio proposta nel PTR (Sistemi territoriali, ATO) che poi orienta la definizione di Criteri e indirizzi per la pianificazione;

- il concorso degli strumenti di governo del territorio all'attuazione dei progetti strategici e delle azioni di sistema;
- la corretta assunzione degli obiettivi prioritari di interesse regionale e/o sovraregionale.

Inoltre, ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, nonché della riduzione e prevenzione dei rischi e delle vulnerabilità territoriali, anche in riferimento alle misure di adattamento al cambiamento climatico, il PTR costituisce quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio, diffuse anche mediante l'utilizzo degli strumenti informativi territoriali (e del SIT Integrato), e indica gli indirizzi per il riassetto del territorio. Oltretutto, attraverso il Piano Paesaggistico Regionale, il PTR costituisce quadro di riferimento paesistico e strumento di disciplina del territorio regionale.
Il PTR delinea una visione strategica di medio-lungo periodo per la Lombardia del futuro, articolata nei **cinque pilastri**, a loro volta declinati negli obiettivi generali. La dimensione strategica di garantire e migliorare la qualità della vita dei cittadini della Lombardia del futuro è così articolata:

1. **Coesione e connessioni**, relativo ai rapporti di sinergia con i territori confinanti, alle dinamiche di competizione con le aree regionali concorrenti, e alla riduzione dei divari tra centro e periferia, tra città e campagna, con attenzione ai punti di debolezza (le aree interne) e di forza (il policentrismo e l'infrastrutturazione) che caratterizzano la Lombardia.
2. **Attrattività**, inerente alla valorizzazione del capitale territoriale per attrarre persone e imprese.
3. **Resilienza e governo integrato delle risorse**, orientato ad affrontare la grande crisi ambientale in atto attraverso un approccio multidisciplinare e olistico e a perseguire uno sviluppo economico che sia sostenibile anche dal punto di vista ambientale e sociale.
4. **Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione**, che riprende quanto già approvato per l'Integrazione del PTR ai sensi della L.r. 31/2014 dal Consiglio Regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 e successivamente aggiornato nel 2021 nell'ambito dell'aggiornamento annuale del PTR.
5. **Cultura e paesaggio**, che evidenzia la necessità di valorizzare le identità della Regione, promuovendole e integrandole in un progetto unitario di cultura dei luoghi volto a far emergere i suoi valori e le peculiarità storico-culturali sedimentate nel tempo grazie all'opera dell'uomo in coerenza con il **Piano Paesaggistico Regionale vigente (PPR)**, approvato con D.C.R. 951/2010, che già dettaglia obiettivi e azioni per la tutela, la valorizzazione e la promozione del paesaggio.:

I pilastri del PTR e le strategie del PGT
La visione strategica delle **5 Città** offerta dal **Documento di Piano** del **PGT** di Varese propone un'articolazione dettagliata delle relazioni fra le strategie locali e quelle sovralocali.
Viene qui richiamata la visione delle 5 Città:

1. *Varese città verde, biodiversa e adattiva ai cambiamenti climatici.*
2. *Varese città del welfare locale, inclusiva e attrattiva per l'abitare e il lavoro.*
3. *Varese città di nuovi turismi e di un sistema culturale diffuso.*
4. *Varese città degli sport e del tempo libero.*
5. *Varese città multicentrica, della mobilità sostenibile e delle reti di prossimità.*

Relativamente il **primo Pilastro**, *Coesioni e connessioni*, il Documento di Piano del PGT approfondisce la lettura e l'interpretazione delle geografie di scala vasta nella sua componente conoscitiva ("Quadro Ricognitivo e Conoscitivo"), così come nella componente strategica ("Obiettivi strategici, indirizzi operativi e disposizioni normative") in Sistemi territoriali e assi strategici di scala vasta. La strategia *Varese città multicentrica, della mobilità sostenibile e delle reti di prossimità* legge e interpreta nella

componente conoscitiva e definisce obiettivi, indirizzi operativi azioni attraverso i dispostivi strategici del piano per la "costruzione" delle trame della quotidianità, delle reti di prossimità, delle connessioni urbane e dello sviluppo della mobilità attiva (con affondo progettuale alla scala del quartiere). Attraverso il Documento di Piano vengono perseguiti gli obiettivi definiti dal primo pilastro del PTR.
In tale logica, il PTR riconosce Varese tra i capoluoghi di provincia che, per caratteri dimensionali, funzioni svolte e spiccate vocazioni produttive, turistiche e storico-culturali, innervano il sistema policentrico regionale. Il DdP del PGT 2026 declina questo ruolo attraverso il progetto della mobilità attiva, dispositivo strategico di rigenerazione della città pubblica che definisce tipologie di spazi, gerarchie d'uso e indirizzi progettuali finalizzati a costruire una rete continua di trame di prossimità e connessioni urbane, in sinergia con il progetto della Rete Verde e Blu (DP_04) e con gli Schemi di assetto e indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri (DP_08

Per quanto riguarda il **secondo Pilastro**, *attrattività*, il PTR lega l'attrattività regionale alla capacità di valorizzare le vocazioni e le specificità dei territori, di migliorare la qualità dei luoghi dell'abitare e di garantire accessibilità ed efficienza dei servizi. Il Documento di Piano del PGT approfondisce nel quadro ricognitivo e conoscitivo gli elementi di criticità e potenzialità che il territorio varesino presenta sia per i caratteri demografici che per gli aspetti socio-economici. Il Documento di Piano dà alla visione *Varese città del welfare locale, inclusiva e attrattiva per l'abitare e il lavoro* e alla visione *Varese città degli sport e del tempo libero* attraverso la configurazione di dispositivi strategici, indirizzi operativi, azioni e disposizioni normative utili al perseguimento delle strategie locali e sovralocali previste dal secondo pilastro.

Il **terzo Pilastro**, *resilienza e governo integrato delle* risorse, viene articolato dal Documento di Piano del PGT attraverso l'analisi approfondita delle componenti ambientali offerta dal "Quadro Ricognitivo e Conoscitivo", e nella componente strategica dando seguito alla visione *Varese città del verde, biodiversa e adattiva ai cambiamenti climatici.* Tale visione si pone come pilastro del Documento di Piano stesso attraverso il progetto della Rete Verde e Blu (RVB), della Rete Ecologica, così di tutti gli altri dispositivi strategici del piano, nel sistema di obiettivi di tutela e valorizzazione dei sistemi verdi e blu, indirizzi operativi per l'incremento delle performance ecologiche e ambientali della Città, e azioni mitigative/adattive relative agli effetti del cambiamento climatico. Inoltre, l'introduzione del *fattore ecosistemico multifunzionale*, elemento introdotto dal progetto di RVB e declinato attraverso le disposizioni normative, si configura come dispositivo normativo innovativo nel perseguimento di *performance* ecosistemiche per l'ambiente urbano. Tali dispositivi risultano in coerenza con l'obiettivo del PTR di promuovere una pianificazione integrata del territorio che riconosca il valore e la potenzialità degli spazi aperti, delle reti ecologiche e della Rete Verde ai fini del potenziamento dei servizi ecosistemici.

Il **quarto Pilastro**, *riduzione del consumo di suolo e rigenerazione*, viene articolato dal Documento di Piano del PGT ottemperando alle opportune disposizioni normative definite dalla L.r. 31/2014 e in coerenza con i criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo, approfondendo il patrimonio conoscitivo della qualità dei suoli liberi (Elaborati QRC_rel, QC_07.01a, QC.07.01b, QC.07.02a, QC.07.02b, DP_rel, DP_02a, DP_02b) così come i fenomeni di degrado, abbandono e dismissione in ambito urbano nella componente conoscitiva del DdP (elaborato QC_04.02). La componente strategica del DdP determina la quantità e la qualità delle aree agricole/naturali preservate da trasformazioni urbanistiche, così come introduce meccanismi di rigenerazione urbana attraverso i dispositivi strategici del Piano e le disposizioni normative che mirano contestualmente e coordinata alla rigenerazione del patrimonio insediativo e al miglioramento dello spazio pubblico in tutte le sue componenti. Nello specifico, il PGT 2026 soddisfa ampiamente le soglie minime di riduzione previste

dalla L.r. 31/2014, applicando i principi di contenimento del consumo di suolo non solo agli ambiti di trasformazione (AT) ma anche alle aree di completamento, alle aree appartenenti al tessuto urbano consolidato (TUC-R1 e TUC-PD) e alle aree destinate a nuovi servizi comunali e sovracomunali. In particolare, il piano elimina complessivamente **30,35 ettari** di previsioni di trasformazione su suolo libero (15,00 ha a destinazione residenziale e 15,35 ha per altre destinazioni d'uso), a fronte di una soglia minima di legge pari a circa 0,66-0,76 ha. Estendendo la tutela anche ai lotti liberi di valore ecosistemico non direttamente contemplati dalla normativa, la riduzione totale raggiunge **41,54 ha**. Il bilancio ecologico del suolo (BES) risulta negativo, poiché non si registra alcuna nuova trasformazione di superficie agricola o naturale, mentre una quota significativa di aree precedentemente destinate alla trasformazione viene restituita alla propria funzione originaria. Il PGT 2026 individua inoltre dieci Ambiti della rigenerazione per una superficie complessiva di 619,55 ha, orientando la strategia urbana verso la riqualificazione dell'esistente piuttosto che verso l'espansione su suolo libero, in piena coerenza con gli obiettivi del quarto pilastro del PTR.
Infine, il **quinto Pilastro**, *cultura e paesaggio*, viene articolato dal Documento di Piano del PGT attraverso la lettura analitico/interpretativa offerta dal "Quadro Ricognitivo e Conoscitivo" rispetto al tema del Paesaggio (elaborato QC_04.01), nella componente strategica dando seguito alla visione *Varese città di nuovi turismi e di un sistema culturale diffuso.* Nella componente strategica del Documento di Piano, il Paesaggio assume un ruolo attivo e strutturante in quanto viene considerato elemento di lettura e riconoscimento dei caratteri identitari del territorio ma anche criterio di indirizzo operativo e dispositivo normativo per le trasformazioni consentite. Per ciascun ambito paesaggistico, il Piano definisce indirizzi specifici di conservazione, valorizzazione e rigenerazione, traducendo la dimensione conoscitiva in prescrizioni e orientamenti capaci di governare concretamente le dinamiche di trasformazione della città e del suo territorio.

Varese, ATO e Sistemi Territoriali

La città di Varese fa parte dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) *Varese e valli fluviali* correlato al *Sistema territoriale Pedemontano collinare* individuato dal PTR. In sovrapposizione, la Città è compresa in più sistemi territoriali tra loro sovrapposti: il *Sistema territoriale delle valli e del fiume Po,* il *Sistema territoriale Metropolitano* e il *Sistema territoriale della Montagna,* così come definito nella tavola PT2 "Lettura dei territori - Sistemi territoriali e Ambiti territoriali omogenei". Il Quadro Ricognitivo e Conoscitivo del DdP del PGT restituisce un'indagine analitico/interpretativa approfondita delle componenti caratterizzanti la Città di Varese utile ad articolare e definire la complessità del sistema di lettura alla scala locale della Città rispetto ai diversi sistemi sovralocali a cui è correlata. L'indagine risultante ha guidato la stesura della componente strategica del DdP.
Il PTR evidenzia tra i punti di forza del Sistema Pedemontano collinare la presenza di aree protette di particolare pregio naturalistico, di un tessuto produttivo maturo con punte di eccellenza, e la varietà paesaggistica con piccoli laghi morenici, ville storiche e borghi storici.
Tra i punti di debolezza, il PTR segnala la vulnerabilità dovuta al forte consumo territoriale nella zona collinare, che ha reso preziose le aree libere residue, e la debolezza dell'infrastrutturazione in direzione est-ovest. In tale contesto, le scelte del PGT 2026 in materia di riduzione del consumo di suolo assumono un valore strategico particolarmente rilevante, poiché la cancellazione delle previsioni che potevano comportare la riduzione del suolo libero contribuisce direttamente a contrastare la vulnerabilità segnalata dal PTR preservando le aree libere residue e prevedendo un disegno strategico di rete verde e blu che possa rafforzare e valorizzare il sistema degli spazi aperti.

Obiettivi prioritari del PTR articolati nel PGT

A partire dalla lettura dei territori, in linea con i pilastri e gli obiettivi, il PTR identifica gli elementi ordinatori dello sviluppo e della riorganizzazione territoriale su cui incentrare prioritariamente l'azione regionale come segue:

- i **poli di sviluppo regionale**: costituiscono i nodi su cui catalizzare le azioni regionali per la competitività e il riequilibrio della regione, riconoscendo Varese come **polo di sviluppo regionale**.
- le **zone di preservazione e salvaguardia ambientale**: ambiti e i sistemi per la valorizzazione e la tutela delle risorse regionali, che consentono di dotare la regione di un territorio di qualità, precondizione per incrementare la competitività regionale;
-le **infrastrutture prioritarie**: costituiscono la dotazione di rango nazionale e regionale, da sviluppare progettualmente, nell'ottica di assicurare la competitività regionale, valorizzare le risorse e consentire ai territori di sviluppare le proprie potenzialità.

Il PGT di Varese assume gli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovra-regionale, definendo nel proprio Documento di piano azioni strategiche coerenti con il proprio ruolo di **polo di sviluppo regionale**.
Il Documento di Piano individua nella propria componente conoscitiva, articolando la lettura delle componenti ambientali, e integra azioni di tutela e valorizzazione nei propri dispositivi strategici di piano (Rete Verde e Blu, Rete Ecologica) le **zone di preservazione e salvaguardia ambientale** (le fasce fluviali del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Fiume Po, le aree allagabili del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni – PGRA, le aree a rischio idrogeologico molto elevato, i siti della Rete natura 2000, il Sistema delle Aree Protette nazionali e regionali, i Siti UNESCO fra cui il Sacro Monte di Varese).
Il PGT recepisce inoltre gli Obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale e sovraregionale. Tali interventi sono individuati nell'ambito delle Strategie e delle Azioni di carattere infrastrutturale indicate nel Programma Regionale Mobilità e Trasporti (PRMT) approvato con d.c.r. n. X/1245 del 20 settembre 2016 s.m.i. Nello specifico il DdP assume la previsione:

a) Completamento Sistema Viabilistico Pedemontano lombardo (Pedemontana):
- Per il lotto 2 della tangenziale di Varese**:** Preliminare approvato dal CIPE (Delibera n. 77 del 29.3.2006 pubblicata sulla G.U. n. 219 del 23.11.2006). Definitivo trasmesso da C.A.L. S.p.A. al MIT il 21.4.2009 ai sensi della procedura ex artt. 166 e 167 comma 5 D.Lgs. 163/2006.

b) Raccordo autostradale Gazzada-Varese
- Sistemazione bretella per Varese (A8/ANAS)

<u>Compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)</u>
La compatibilità del documento di Piano del PGT con il PTCP è condotta in riferimento allo strumento attualmente adottato (2026). Il PTCP adottato si rinnova rispetto alla versione vigente principalmente rispetto a:
- adeguamento alla L.r. 31/14 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", ed al PTR - Integrazione L.r. 31/14 entrato in vigore il 13.03.2019;
- adeguamento ai disposti della L.r. 4/08, "Ulteriori modifiche ed integrazioni alla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)" che ha definito gli ambiti agricoli provinciali in un'ottica di "interesse strategico";

- adeguamento al Piano Territoriale Regionale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, in relazione allo stato del processo di revisione dello stesso piano regionale (Avviato con DGR n. 937 del 14.11.2013, pubblicato in sede di VAS la prima volta al luglio 2017 e nuovamente a marzo 2021): in attesa della definizione dei contenuti del PTR a seguito dei contributo VAS è stata posta l'attenzione su quegli elementi di necessario coordinamento tra la disciplina paesistica regionale ed il PTCP (Rete Ecologica e Rete Verde);
- opportuni aggiornamenti di alcune componenti settoriali del PTCP per garantire coerenza con la programmazione pubblica locale e sovra locale e il recepimento delle innovazioni normative o dei piani sovraordinati entrati in vigore dopo il PTCP.

Il Documento di piano del PGT recepisce, dettaglia, articola, e ottempera ai criteri di compatibilità e ai contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale e definiti dall'apparato normativo del PTCP ai sensi dell'art. 15, comma 2, lett. c), della L.r. n. 12/2005.

Art. 39 Norme transitorie

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli Ambiti di Trasformazione ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei PA, PII o permesso di costruire convenzionato.
Le disposizioni del DdP non si applicano ai PA già adottati e approvati alla data di adozione del PGT, per i quali rimangono in vigore le previsioni urbanistiche generali e attuative in essere al momento della rispettiva adozione o approvazione.

In caso di discordanza fra diversi elaborati o atti del PGT prevalgono:
- fra le tavole con differente valenza, quelle di carattere prescrittivo rispetto a quelle di carattere orientativo;
- fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- tra testo scritto e cartografie prevalgono le parti di testo che abbiano carattere prescrittivo sulle carte generali.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del PGT prevale:
- la previsione contenuta nel PdS nel caso di contrasto con uno degli altri due atti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- la previsione del PdR in caso di contrasto tra questo e il DdP, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Indice delle figure

Figura 1. Comune di Varese: Popolazione registrata e previsioni, scenario mediano (Demo, ISTAT) *20*
Figura 2. Guida alla lettura degli elaborati DP_08 "Schemi di assetto e indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri" *33*
Figura 3. Paesaggi e Tessuti Insediativi *72*
Figura 4 – AT Schede di assetto urbanistico ambientale e di indirizzo operativo *83*
Figura 5 – Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | Scala 1:5.000 ..... *87*
Figura 6 – Ambito ATS1 ..... *88*
Figura 7 - Estratto Progetto di Suolo del comparto stazioni approvato con delibera di C.C. n. 24 del 11.06.25. Fuori scala *91*
Figura 8 - Isolati orientativi del MCSV2020 e Progetto di Suolo del comparto stazioni approvato con delibera di C.C. n. 24 del 11.06.25. Fuori scala *91*
Figura 9 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:5000 ..... *92*
Figura 10 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | Scala 1:2.500 ..... *94*
Figura 11 - Isolati orientativi del MCSV2020 e Progetto di Suolo del comparto stazioni approvato con delibera di C.C. n. 24 del 11.06.25. Fuori scala *97*
Figura 12 – Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:5.000 ..... *98*
Figura 13 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:5.000 ..... *100*
Figura 14 - Ambito ATS 3 ..... *101*
Figura 15 - Figura 2026. Isolati orientativi del MCSV2020 e Progetto di Suolo del comparto stazioni approvato con delibera di C.C. n. 24 del 11.06.25. Fuori scala *104*
Figura 16 – Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:5.000 ..... *105*
Figura 17 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:2.500 ..... *108*
Figura 18 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.500 ..... *111*
Figura 19 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:2.500 ..... *113*
Figura 20 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.500 ..... *116*
Figura 21 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:2.500 ..... *119*
Figura 22 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000 ..... *122*
Figura 23 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1.2.500 ..... *124*
Figura 24 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000 ..... *127*
Figura 25 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | Scala 1:2.500 ..... *129*
Figura 26 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000 ..... *132*
Figura 27 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:2.500 ..... *134*
Figura 28 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000 ..... *137*
Figura 29 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | Scala 1:2.500 ..... *139*
Figura 30 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000 ..... *142*
Figura 31 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | Scala 1:2.500 ..... *145*
Figura 32 -Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1: 2000 ..... *148*
Figura 33 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:2.500 ..... *151*
Figura 34 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000 ..... *154*
Figura 35 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:2.500 ..... *156*
Figura 36 - Indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Scala 1:2.000 ..... *159*
Figura 37. Rete verde e blu multifunzionale: Ambiti strutturali e strategici *192*
Figura 38. S1 - Ambito Manin *200*
Figura 39 - S2 Ambito San Gallo-Ippodromo *202*
Figura 40 - S3 Ambito San Vito-Crispi *204*
Figura 41 - S4 Ambito Centro Storico *206*
Figura 42 - S5 Ambito Libertà *208*
Figura 43 - S6 Ambito Monte Santo *210*
Figura 44 - S7a Ambito Valle Olona *212*

Figura 45 - S7b Ambito Valle Olona *213*
Figura 46 - AR 1 - Comparto stazioni, viale Belforte (estratto cartografico tavola DP_07 - scala 1:10.000) *222*
Figura 47 - AR 2 - Via Sanvito Silvestro, via Crispi (estratto cartografico tavola DP07 - scala 1:10.000) *224*
Figura 48 - AR - 3 Ippodromo, viale Valganna (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000) *226*
Figura 49 - AR - 4 Valle Olona (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000) *228*
Figura 50 - AR - 5 Masnago, Avigno (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000) *230*
Figura 51 - AR - 6 Viale Borri, Università (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000) *232*
Figura 52 - AR - 7 Schiranna (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000) *234*
Figura 53 - AR - 8 Valle Olona Sud, Bevera (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000) *236*
Figura 54 - AR - 9 Campo dei Fiori (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000) *238*
Figura 55 - AR - 10 San Fermo (estratto cartografico DP_07 - scala 1:10.000) *240*
Figura 56 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | scala 1:5.000 ..... *242*
Figura 57 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | scala 1:5.000 ..... *244*
Figura 58 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | fuori scala *246*
Figura 59 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | scala 1.5.000 ..... *248*
Figura 60 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | scala 1:1.5.000 ..... *250*
Figura 61 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | fuori scala *253*
Figura 62 - Inquadramento ortofotografico e stralcio della tavola DP_03 | 1:5.000 ..... *255*

Indice delle tabelle

Tabella 1. Confronto tra le soglie di riduzione previste dalla L.r. 31/2014 e quelle stabilite nel PGT 2026, rispetto alle previsioni del PGT 2014 ..... *13*
Tabella 2. Quote di riduzione stabilite dal PGT 2026 per le previsioni di trasformazione a destinazione residenziale *14*
Tabella 3. Quote di riduzione stabilite dal PGT 2026 per le previsioni di trasformazione destinazioni d'uso differenti da quella residenziale *15*
Tabella 4. Sintesi del totale delle aree cancellate e confermate distinte per destinazione d'uso *15*
Tabella 5. Tabella di sintesi che mette a confronto le previsioni di trasformazione su suolo libero contenute nel PGT 2014, lo stato di attuazione al 2025, espresso come quota residua al netto degli interventi realizzati nel periodo 2014-2025, e, infine, le nuove previsioni del PGT 2026 ..... *16*
Tabella 6. Quadro complessivo delle quote di riduzione del consumo di suolo *18*
Tabella 7. Numero medio di componenti per famiglie (Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni, ISTAT) *21*
Tabella 8. Abitazioni occupate e non occupate (Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni, ISTAT) *21*
Tabella 9. Scheda di inserimento dei dati progettuali al fine della determinazione del FEM (fac-simile) .. *52*
Tabella 10. Altezze medie (H media), altezze massime di distribuzione (H media D) e massime (H max) esistenti (fonte: DBGT 2023) dei Tessuti urbani CS, TUS, PVS e TCG in relazione ai Paesaggi in cui ricadono *71*
Tabella 11. Altezze medie (H media), altezze massime di distribuzione (H media D) e massime (H max) esistenti (fonte: DBGT 2023) dei Tessuti urbani TURD, TUR, IPS, TPA e TCM in relazione ai Paesaggi in cui ricadono *71*
Tabella 12. Schema di composizione degli indici di Utilizzazione territoriale UT *81*
Tabella 13. Carico urbanistico, nuove dotazioni ambientali e quantificazione per gli Ambiti di Trasformazione *161*
Tabella 14. Quantificazione AT e composizione dell'indice *163*
Tabella 15. Altezze massime per Tessuto insediativo in relazione alle caratteristiche del paesaggio *172*
Tabella 16. I dodici ambiti strutturali della RVB *193*

Tabella 17. Azioni progettuali per le strade della prossimità 267
Tabella 18. Azioni progettuali per le strade del gioco 268
Tabella 19. Azioni progettuali per le strade delle relazioni di prossimità 269
Tabella 20. Azioni progettuali per le strade della comunità di vicinato 270
Tabella 21. Azioni progettuali per le strade dell'identità urbana 272
Tabella 22. Azioni progettuali per le i viali multimodali 274
Tabella 23. Azioni progettuali per le piazze e i parcheggi da convertire - Centralità da riconfigurare per la socialità e l'adattamento climatico 275
Tabella 24. Quantificazione del progetto di mobilità attiva e della trama della prossimità 276
Tabella 25. Quantificazione delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche attese 286

