



COMUNE DI
VARESE

Piano di Governo del Territorio

VARESE E LE 5 CITTÀ

Documento di Piano | DdP

**SCHEMI DI ASSETTO E INDIRIZZO
STRATEGICO PROGETTUALE PER LA
RIGENERAZIONE DEI QUARTIERI**



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

Gli schemi di assetto e indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri

Gli “Schemi di assetto e di indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri” (DP 08) costituiscono 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, nelle loro componenti ecologico-ambientali, insediative, della mobilità attiva e della città pubblica, vengono coerentemente e spazialmente 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.

I dodici elaborati, corrispondenti ai dodici quartieri della città di Varese, individuano e localizzano spazialmente per ogni quartiere il quadro strategico riferito al progetto di Piano delle strategie delle 5 Città, i relativi obiettivi da perseguire e le azioni strategiche prioritarie del piano.

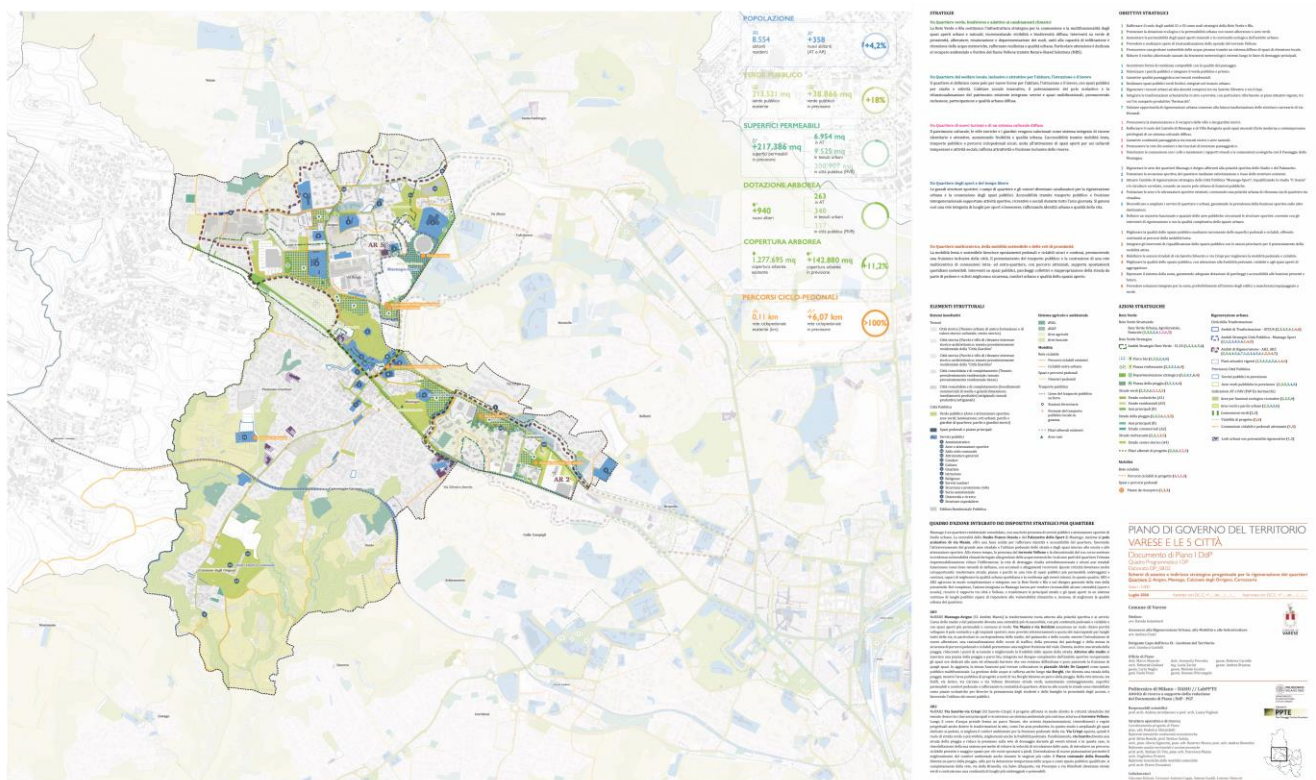


Figura 1: Esempio tavola “schema di assetto e di indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri” (Q2)

Ciascuna tavola, oltre alla cartografia del quartiere, si compone di un'infografica che riporta un insieme di indicatori finalizzati a rappresentare il confronto tra lo stato attuale del quartiere e gli effetti attesi delle azioni del piano e una sezione testuale che descrive il quadro strategico del progetto di piano (figura 1). Quest'ultima, nello specifico, si articola secondo le componenti seguenti:

1.

2

1. Riqualificare le centralità locali e gli spazi pubblici, riducendo la presenza della sosta e favorendo la socialità.
2. Riqualificare viale Borri come area urbano attiva, sicuro e multiscalare.
3. Rafforzare l'accessibilità tramite il trasporto pubblico.
4. Definire un nuovo sistema della mobilità dolce e collegato ai nodi di interconnessione del trasporto pubblico.
5. Realizzare e incrementare percorsi per la mobilità attiva.
6. Preservare le connessioni tramite (ciclo-pedonali, percorsi storici) come invarianti dinamiche di assemblabilità urbana.

4

[illegible]

59

Esempio:
Obiettivo n° 4 relativo alla strategia “Un quartiere multicentrico, della mobilità sostenibile e delle reti di prossimità” associato a 2 azioni strategiche

5.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARESE E LE 5 CITTÀ

Documento di Piano I DdP
Quadro Programmatico I DP
Estratto DP 08/09
Schede di sintesi e indirizzi strategici progettuali per la rigenerazione dei quartieri
Quartiere II: San Carlo, Botticchio, Rizzosoro
Sette (08/09)

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

Comune di Varese

Sindaco:
avv. Loris De Girolami

Assessore alla Rigenerazione Urbana, alla Mobilità e alle Infrastrutture
avv. Annalisa Ciani

Direttore Capo d'Ufficio - Gestione dell'Urbanismo
arch. Giuliana Delgado

Ufficio di Piano
dir.: Maria Manenti
arch. Umberto Gualini
genia. Carla Ruglia
proj. Paolo Tassi

Architetti Permessari
ing. Lucio Zermi
genia. Michela Guadagni
genia. Stefania Ottaviano

genia. Roberta Carlini
genia. Andrea Sironi

Politiche di Piano - IDASU // LabFTE
Attività di ricerca e supporto della redazione
del Documento di Piano (DAP - PCT)

Responsabili scientifici
proj. arch. Andrea Arciniegas + arch. Luca Pinzani

Struttura operativa e di ricerca
Gestione dei progetti di Piano
proj. arch. Federico Bazzoli
Aspetti territoriali, urbanistici, contenziosi
proj. Silvia Bernabè, proj. Nadia Stalder
arch. prof. Clara Spagnoli, proj. arch. Francesco Mosca, proj. arch. Andrea Bonaldi
Aspetti socio-culturali, amministrativi
proj. arch. Stefano Di Vito, proj. arch. Bruno Macchi
arch. Giulietta Perroni
Aspetti socio-culturali delle comunità urbane
proj. arch. Roberto Valentini

Collaboratori
Giuseppe Indares, Clemente Antoniazzi, Chiara Scaroni Lucidi, Lorenzo Mucchi


VARESE


GALLARATE
COMUNE DI
BELLINZAGO AGRARIO
COMUNE DI
CROSATO
COMUNE DI
MILANO


PAVIA
COMUNE DI
BRESCIA
COMUNE DI
MONZA



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

- **le strategie delle 5 Città di Varese** (1. – figura 2), declinate sugli elementi strutturali e strategici specifici di ciascun quartiere, perseguono principi e obiettivi comuni, che definiscono un quadro strategico unitario e trasversale ai dodici quartieri.

In particolare, la prima strategia **"Un Quartiere verde, biodiverso e adattivo ai cambiamenti climatici"** è orientata al rafforzamento della Rete Verde e Blu quale infrastruttura ambientale della città, attraverso la tutela e il potenziamento delle connessioni ambientali, la salvaguardia della biodiversità, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e degli spazi aperti, la valorizzazione del patrimonio naturale e paesaggistico e l'introduzione di Nature-Based Solutions per incrementare la resilienza ai cambiamenti climatici, mitigare il rischio idraulico e migliorare la qualità ambientale e microclimatica degli spazi urbani.

La seconda strategia **"Un Quartiere del welfare locale, inclusivo e attrattivo per l'abitare, l'istruzione e il lavoro"** promuove la riqualificazione del sistema insediativo attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la rigenerazione degli ambiti dismessi e sottoutilizzati, il rafforzamento delle centralità urbane e dei servizi di prossimità, la qualificazione dello spazio pubblico e il potenziamento delle funzioni residenziali, sociali, educative, produttive e terziarie, con l'obiettivo di migliorare l'abitabilità, l'accessibilità e la qualità urbana dei quartieri.

La strategia **"Un Quartiere di nuovi turismi e di un sistema culturale diffuso"** è finalizzata alla valorizzazione integrata del patrimonio storico, culturale, paesaggistico e identitario, promuovendo la tutela dei nuclei storici, il rafforzamento della rete dei percorsi culturali e paesaggistici e la costruzione di un sistema di fruizione diffuso capace di incrementare l'attrattività territoriale e favorire forme di turismo sostenibile.

La strategia **"Un Quartiere degli sport e del tempo libero"** incentiva la costruzione di un sistema integrato di spazi, attrezzature e percorsi dedicati allo sport, alla ricreazione e al benessere, valorizzando il sistema degli spazi aperti, dei parchi e delle connessioni ciclopedonali, con l'obiettivo di favorire una fruizione inclusiva del territorio e migliorare la qualità della vita degli abitanti.

La strategia **"Un Quartiere multicentrico, della mobilità sostenibile e delle reti di prossimità"** mira a rafforzare l'accessibilità e l'integrazione tra le diverse parti della città attraverso il potenziamento della mobilità attiva e del trasporto pubblico, la riqualificazione degli assi urbani, la realizzazione di nuove connessioni ciclopedonali, il superamento delle barriere infrastrutturali e la costruzione di una rete continua di spazi pubblici e servizi, favorendo un modello di città policentrica, accessibile e sostenibile.

- Per ciascuna delle cinque città vengono definiti gli **obiettivi strategici** specifici da perseguire all'interno di ogni quartiere e attivabili attraverso le azioni strategiche (2. – figura 2). Nello specifico, la prima strategia declina il rafforzamento della Rete Verde e Blu attraverso una pluralità di obiettivi, tra cui la tutela e la valorizzazione delle principali matrici ecologico-ambientali e paesaggistiche del territorio, quali il sistema forestale del Parco Campo dei Fiori (Q1), il sistema lacuale del Lago di Varese (Q3) e il sistema agro-ambientale della città (Q3, Q4, Q10). A tali obiettivi si affiancano il mantenimento e il rafforzamento delle connessioni ecologiche e dei corridoi della Rete Verde e Blu, finalizzati a garantire la continuità tra i principali sistemi naturali e gli ambiti urbanizzati. Un ruolo centrale è attribuito inoltre alla rinaturalizzazione dei torrenti Vellone e Olona, al rafforzamento delle connessioni ecologiche lungo le aste fluviali e alla realizzazione di parchi lineari fluviali (Q2, Q5, Q6, Q7, Q12), con l'obiettivo di integrare funzioni ambientali, ricreative e di gestione delle acque. Parallelamente, gli obiettivi promuovono il miglioramento del comfort microclimatico degli spazi pubblici attraverso interventi diffusi di depavimentazione, incremento delle superfici permeabili, potenziamento delle alberature e delle dotazioni verdi, miglioramento del drenaggio urbano e introduzione di Nature-Based Solutions.

Per quanto riguarda la seconda strategia, gli obiettivi trovano declinazione nel rafforzamento delle polarità urbane dedicate ai servizi, all'abitare, all'istruzione e al lavoro, nonché nel miglioramento della qualità dello spazio pubblico e dei tessuti residenziali. In particolare, la rigenerazione dei principali ambiti strategici della città pubblica è orientata alla costruzione di nuove polarità urbane integrate, tra cui il comparto delle stazioni, piazza della Repubblica e l'ambito di via Como (Q5), l'ex Macello civico (Q7) e il Campus dell'Università degli Studi dell'Insubria (Q11), riconosciuto quale catalizzatore di rigenerazione urbana del quartiere e pertanto, da integrare con l'attivazione di strategie per una residenzialità studentesca diffusa e un mix funzionale dell'ambito. Gli obiettivi promuovono inoltre il recupero del patrimonio dismesso e degli insediamenti degradati attraverso la rifunzionalizzazione di complessi di rilevanza storica e produttiva, quali il Grand Hotel Campo dei Fiori (Q1), volto a rafforzare il sistema turistico della montagna, l'ex comparto produttivo Aermacchi (Q2) e gli insediamenti produttivi e artigianali dismessi o sottoutilizzati, migliorandone l'accessibilità, le dotazioni pubbliche e la qualità ecologica. La strategia promuove inoltre processi di rigenerazione diffusa degli ambiti produttivi e commerciali e dei tessuti urbani, con particolare riferimento agli ambiti ad alta densità compresi tra via Sanvito Silvestro e via Crispi (Q2), ai tessuti gravitanti su viale Valganna e viale Aguggiari (Q8) e all'area di Casbeno (Q4), rafforzandone il ruolo quale centralità urbana vocata ai servizi. A questi si affiancano il recupero degli insediamenti incongrui e del patrimonio di valore storico e paesaggistico, contribuendo al miglioramento della qualità urbana e dell'identità dei quartieri.

Per quanto riguarda la terza strategia, gli obiettivi promuovono la valorizzazione integrata del patrimonio storico, culturale e paesaggistico della città, attraverso la tutela dei principali sistemi identitari del territorio. In particolare, assumono rilievo la valorizzazione del Sacro Monte e dei borghi storici come patrimonio storico di valore identitario, culturale e spirituale (Q1), il rafforzamento del ruolo del Castello di Masnago e di Villa Baragiola quali spazi museali privilegiati di un sistema culturale diffuso (Q2), la valorizzazione del carattere identitario del Colle di Biumo (Q8), nonché la tutela e la valorizzazione del sistema delle ville storiche e dei giardini (Q1, Q2, Q3, Q4, Q8, Q9, Q10, Q12), dei nuclei storici e delle Castellanze (Q1, Q3, Q4, Q5, Q7, Q8, Q10, Q11, Q12), riconosciuti quali elementi di identità del territorio e, infine, la tutela della maglia storica del paesaggio agricolo (Q3, Q4, Q10, Q11). Gli obiettivi prevedono diffusamente su tutti i quartieri la promozione della rete dei sentieri e dei tracciati di interesse paesaggistico, la valorizzazione delle connessioni con i colli, la tutela dei rapporti visuali tra città, lago e paesaggio circostante e la continuità paesaggistica tra tessuti storici e aree naturali, incentivando una fruizione diffusa del territorio e forme di turismo sostenibile.

La quarta strategia promuove il rafforzamento delle principali polarità sportive della città. In particolare, la rigenerazione delle aree di Masnago e Avigno afferenti allo Stadio e al Palazzetto e l'attuazione dell'ambito strategico della Città Pubblica "Masnago-Sport" sono orientate alla riqualificazione dello stadio "F. Ossola" e delle strutture correlate e alla costruzione di una polarità urbana di rilevanza sia di quartiere sia cittadina (Q2). Analogamente, la rigenerazione dell'ambito della Schiranna mira a consolidarne il ruolo di polo sportivo-ricreativo, integrando fruizione pubblica, valorizzazione del sistema lacuale e mobilità lenta (Q3), mentre si propone il rafforzamento della polarità sportiva costituita dal Palaghiaccio, dal centro tennistico e dall'ippodromo e degli spazi pubblici circostanti come spazio aperto e fruibile (Q8). Un ruolo centrale è attribuito al Campus Universitario da valorizzare e rafforzare come polarità studentesca vocata allo sport (Q11), così come del Colle Giubiano come polarità sportiva identitaria del quartiere e della città (Q12). Parallelamente, gli obiettivi perseguono la messa a sistema delle aree e delle attrezzature sportive esistenti, degli spazi pubblici e dei servizi scolastici, riconosciuti come polarità per le attività sportive giovanili e per una fruizione

intergenerazionale. Completa il quadro la valorizzazione della rete dei sentieri, delle piste ciclabili e dei tracciati di interesse paesaggistico come luoghi privilegiati per lo sport e il tempo libero, insieme al rafforzamento delle connessioni ciclopedonali tra gli insediamenti sportivi e alla promozione della fruizione dei parchi, dei giardini storici e delle aree verdi quali luoghi del benessere, dello sport e del tempo libero.

Per quanto riguarda la quinta strategia, gli obiettivi trovano declinazione, innanzitutto, nel rafforzamento della mobilità lenta attraverso il potenziamento della rete dei percorsi ciclopedonali, dei sentieri e dei percorsi storici, preservandone il ruolo di invarianti dinamiche di accessibilità lenta e di infrastruttura di connessione tra gli ambiti naturali e le principali polarità del sistema urbano. In tale prospettiva, si evidenzia la realizzazione di nuovi collegamenti ciclopedonali volti a ricucire le relazioni tra i principali sistemi ambientali e insediativi della città, quali il percorso lungo il fiume Olona connesso al centro civico di Valle Olona (Q6), il sistema di connessione tra il Parco del Vellone e la Collina di Giubiano (Q7, Q12), i collegamenti tra viale Aguggiari, viale Valganna, il sistema Sacro Monte-Campo dei Fiori e Valle Olona (Q8), nonché le connessioni tra il sistema dei percorsi del PLIS Cintura Verde Varese Sud, i nuclei insediativi e la Piana di Capolago con le funzioni sportive presenti (Q10). Gli obiettivi promuovono inoltre il miglioramento della qualità delle connessioni pedonali e ciclabili e dello spazio pubblico attraverso la ridefinizione delle sezioni stradali, la realizzazione di strade scolastiche, strade verdi e assi multimodali, l'inserimento di alberature, elementi di arredo e spazi di sosta, il potenziamento della mobilità attiva e il superamento delle principali barriere infrastrutturali. Tra gli interventi più significativi si segnalano la riqualificazione di viale Belforte quale spazio urbano sicuro, accessibile e di elevata qualità (Q7), la valorizzazione di viale Borri come asse urbano alberato, sicuro e multimodale (Q11) e la ridefinizione delle sezioni stradali di via Sanvito Silvestro e via Crispi per migliorare la mobilità pedonale e ciclabile (Q2). Particolare rilievo assume inoltre il miglioramento dell'accessibilità e dell'integrazione tra le diverse modalità di trasporto, attraverso il potenziamento delle connessioni con il trasporto pubblico, la realizzazione di nodi integrati di mobilità, servizi e spazi pubblici e la connessione funzionale tra i sistemi di trasporto e le reti di fruizione del territorio. Contestualmente la strategia prevede l'integrazione della rete degli spazi pubblici, dei servizi, delle scuole e delle aree verdi, valorizzando nuove centralità di quartiere e promuovendo il miglioramento dell'accessibilità alle principali polarità urbane e territoriali.

Gli obiettivi sopradescritti 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.

- Le **azioni strategiche** (3. - figura. 2), unitamente agli **elementi strutturali** dell'assetto spaziale e funzionale del quartiere relativi al sistema insediativo, alla città pubblica, al sistema ambientale e agricolo e alla mobilità (4. - figura 2), costituiscono la legenda della cartografia di quartiere, in quanto rappresentati spazialmente all'interno delle tavole. Le azioni sono organizzate secondo i tre principali dispositivi strategici del Piano:
 1. la **Rete Verde e Blu** (Rete Verde strutturale: urbana, agroforestale e naturale; la Rete Verde strategica: parchi blu, piazze rinfrescanti e della pioggia, giardini fluviali, aree di espansione fluviale, interventi di depavimentazione strategica, rifunzionalizzazione ecologica, strade verdi, strade rinfrescanti e strade della pioggia; ambiti strategici della rete verde; filari alberati in progetto);
 2. la **mobilità attiva** (percorsi ciclabili di progetto, piazze da riscoprire, velostazioni e le fermate in previsione);

3. La **rigenerazione urbana** (es. Ambiti di Trasformazione, Ambiti di Rigenerazione, Ambiti Strategici della Città Pubblica, Piani Attuativi vigenti, indicazioni progettuali riferite agli Ambiti di Trasformazione: nuove aree boscate urbane, connessioni verdi, viabilità di progetto, connessioni ciclopedonali attrezzate, aree destinate a nuovi spazi pubblici permeabili e attrezzati e aree esterne agli Ambiti di Trasformazione su cui attivare azioni di alta priorità di intervento).

Le azioni rappresentate nelle tavole trovano corrispondenza negli altri elaborati del Documento di Piano e ne costituiscono una rappresentazione sintetica e integrata. In particolare, per gli interventi relativi alla Rete Verde e Blu si rimanda agli elaborati DP_04; per la mobilità attiva agli elaborati DP_06.01 e DP_06.02; per la rigenerazione urbana all'elaborato DP_07 e, più in generale, alla Relazione del Documento di Piano "Obiettivi strategici, indirizzi e disposizioni normative". La rappresentazione grafica delle azioni adotta un linguaggio sintetico ed intuitivo, volto sia a richiamare visivamente la natura degli interventi sia a garantire la leggibilità della cartografia, consentendo la rappresentazione simultanea delle diverse azioni strategiche e degli elementi strutturali del quartiere. A ciascuna azione è associato il riferimento agli obiettivi strategici cui essa contribuisce. La medesima azione può concorrere al perseguimento di uno o più obiettivi appartenenti anche a strategie differenti, evidenziando il carattere trasversale e integrato delle azioni di Piano.

- Le azioni vengono puntualmente descritte e argomentate da un testo che ne restituisce i meccanismi operativi integrati definito come **quadro d'azione integrato dei dispositivi strategici per quartiere** (5. - figura 2), 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".

A completamento della sezione testuale (figura 3), un'**infografica** sintetizza gli effetti attesi delle azioni di piano attraverso una selezione di indicatori quantitativi riferiti alla popolazione residente, al verde pubblico, alle superfici permeabili, alla dotazione e copertura arborea e ai percorsi ciclopedonali. L'infografica confronta lo stato attuale del quartiere con lo scenario derivante dall'attuazione del piano, rappresentando per ciascun indicatore i valori esistenti, gli incrementi previsti e le relative variazioni percentuali, restituendo in modo sintetico e immediato i benefici generati dal piano in termini di qualità ambientale, mobilità sostenibile e resilienza climatica.

POPOLAZIONE



VERDE PUBBLICO



SUPERFICI PERMEABILI



DOTAZIONE ARBOREA



COPERTURA ARBOREA



PERCORSI CICLO-PEDONALI



Figura 3: esempio di infografica

Nel loro insieme, le tavole costituiscono il livello di traduzione operativa del progetto di piano alla scala dei quartieri, mettendo in relazione strategie, obiettivi, azioni, ed effetti attesi all'interno di un quadro unitario e integrato, capace di orientare e coordinare l'attuazione delle politiche di rigenerazione urbana.

