



COMUNE DI
VARESE

Piano di Governo del Territorio

VARESE E LE 5 CITTÀ

Piano delle Regole | PdR



Relazione



Firmato digitalmente da:

Gardelli Gianluca

Firmato il 21/07/2026 14:54

Seriale Certificato: 4100497

Valido dal 17/12/2024 al 17/12/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Giugno 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

geom. Michele Giudici

geom. Roberta Cariello

geom. Simona D'Arcangelo



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

UNIVERSITA' DELL'INSUBRIA

SUPPORTO GIURIDICO AMMINISTRATIVO

Prof. Avv. Emanuele Boscolo



Gruppo di Lavoro del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi dell'Insubria:

Prof. Maria Cristina Pierro, Prof. Raffaello Seri, Prof. Andrea Bellucci, Prof. Cesare Benzi, Prof. Paolo Castelnovo, Prof. Alberto Citterio, Prof. Giovanna Gavana, Prof. Asmerilda Hitaj, Prof. Andrea Kalajzic, Prof. Rossella Locatelli, Prof. Elena Maggi, Prof. Daniela Sonedda, Prof. Andrea Vezzulli

INDICE

1)	PREMESSA.....	6
2)	INDIRIZZI	8
3)	QUADRO GENERALE, PRINCIPI FONDATIVI E STRATEGIA URBANISTICA "VARESE E LE 5 CITTÀ"	14
4)	PAESAGGI DI VARESE – UNA VISIONE DIVERSA DELLA CITTÀ	15
5)	AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA.....	22
6)	CARATTERI URBANISTICI, ECOSISTEMICI E PAESAGGISTICI DEI TESSUTI INSEDIATIVI.....	24
7)	DISCIPLINA DEI TESSUTI INSEDIATIVI – CATEGORIE DI INTERVENTO	30
8)	IL FATTORE ECOSISTEMICO MULTIFUNZIONALE (FEM) E I MECCANISMI DI PREMIALITÀ AMBIENTALE	31
9)	I MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE INSEDIATIVI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICI, INFRASTRUTTURATIVI E SOCIALI.....	33
10)	IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ ATTIVA, PROSSIMITÀ DI QUARTIERE E DISPOSITIVI STRADALI ECOSISTEMICI	35

1) PREMESSA.

Il Piano delle Regole, redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della LR 12/2005, nella struttura complessiva del Piano di Governo del Territorio, rappresenta lo strumento per il controllo della qualità urbana e territoriale e disciplina, avendo carattere conformativo della proprietà, gli interventi all'interno della città consolidata, definendo le norme per la città esistente e per la sua trasformazione.

Il Piano delle Regole, basandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale, partecipa al perseguimento delle strategie dichiarate nel Documento di Piano attraverso i seguenti obiettivi:

- a) definizione di un coerente disegno della città per un miglioramento della qualità del territorio secondo le strategie del Documento di Piano e del Piano dei Servizi;
- b) definizione dell'ambito del tessuto urbano consolidato;
- c) individuazione degli immobili assoggettati a tutela per motivi storici, architettonici, storico-culturali;
- d) individuazione delle aree agricole;
- e) individuazione delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica;
- f) individuazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- g) individuazione dei vincoli e delle classi di fattibilità, della componente geologica, idrogeologica e sismica;
- h) individuazione dei nuclei di antica formazione.

Esso costituisce quindi lo strumento che governa la forma urbana garantendone la qualità in relazione alle proprie peculiarità, assicurando l'ottimale integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e disciplinando:

- a) l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenee per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- b) le norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi (esempio rapporto tra costruito e spazi liberi, valorizzazione della costruzione della città pubblica o del progetto di suolo);
- c) i parametri quantitativi in termini di volume espressi in indici o in valori assoluti;
- d) il rapporto di copertura e le altezze massime;
- e) le specifiche destinazioni d'uso non ammissibili;
- f) le eventuali prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica;
- g) gli incentivi e i criteri di tipo prestazionale per assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

Il Piano delle Regole rappresenta dunque lo strumento che detta regole e modalità di intervento per tutte le aree della città costruita e consolidata. Esso norma anche le parti del territorio non urbanizzato, destinate all'agricoltura e al mantenimento del sistema ambientale.

Il Piano delle Regole deve interagire con il Documento di Piano al fine della realizzazione delle strategie e degli obiettivi da questo prefigurati.

Il Documento di Piano, pur non producendo effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, definisce, mediante apposita normativa e specifiche schede, i criteri di intervento negli Ambiti di Trasformazione.

Il Piano delle Regole, inoltre, deve interagire con il Piano dei Servizi, attraverso il quale vengono definite e normate le aree a servizi della città, al fine di assicurare reciproche coerenze e sinergie.

Il Piano delle Regole mette in risalto, altresì, gli immobili e le aree sottoposte a tutela e vincolo che, per la loro valenza strutturale e la loro qualità, sono un valore per il territorio.

In rapporto alla pianificazione sovraordinata, il Piano recepisce le previsioni prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale (PTR) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e nei Piani di Settore collegati; recepisce, altresì, i Siti di Interesse Comunitario (SIC), le Zone di Protezione Speciale (ZPS) e le aree regionali protette, gli ambiti compresi nel Parco Regionale del Campo dei Fiori, i vincoli sovraordinati, le indicazioni e i vincoli contenuti nello studio geologico, idrogeologico e sismico.

2) INDIRIZZI

L'amministrazione comunale nelle "linee programmatiche di mandato" (approvate con deliberazione n. 40 del 29 luglio 2016 del Consiglio Comunale), facendo seguito al proprio precedente "atto di impulso" (approvato con deliberazione del 13 luglio 2016 n. 342 della Giunta Comunale), ha determinato di avviare il procedimento per la variante generale del PGT, (attraverso il prevalente impiego di risorse umane interne all'Amministrazione e da concludersi entro un anno), secondo ben precisi principi cardine, tra i quali, è declinato il seguente:

"... pianificare attentamente i reali servizi e le infrastrutture necessarie al territorio, ponendo particolare attenzione alla valorizzazione dei quartieri della città come luoghi vitali della nostra comunità..."

Il Documento preliminare, approvato dall'Amministrazione Comunale con la finalità di esplicitare e illustrare con maggiore precisione i principi fondamentali della variante di PGT (delibera Giunta Comunale n. 18 del 24.01.2017 e Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 16 febbraio 2017), indica alcuni obiettivi e le finalità prioritarie per quanto riguarda l'aggiornamento del Piano delle regole.

Di seguito si riportano i contenuti/obiettivi, sintetizzati per punti, del documento preliminare emendato, al quale si rimanda per una eventuale lettura più dettagliata.

1. Ripensare il ruolo di Varese

- Attuare azioni concrete che valutino l'importanza di **Varese come città capoluogo**, centro di una realtà territoriale di circa 150.000 abitanti, attraverso una **visione di "area vasta"** con riferimento ad una visione strategica che non consideri solo i singoli episodi/attrezzature/progetti;
- Attuare sinergie tra i comuni circostanti che, di fatto, gravitano quanto ad interessi, servizi, attrezzature, vita sociale ed economica su quanto esistente nella città, proponendo **trasformazioni urbanistiche di interesse sovracomunale** partendo da progetti già elaborati e in fase di attuazione come quello del comparto delle Stazioni che si andrà a coordinare con quello di più ampio respiro dell'area ex Expo (Human Technopole) mediante anche la conclusione dei lavori della Arcisate-Stabio;
- Attuare **pianificazioni territoriali coerenti tra i Comuni dell'area vasta** di Varese;
- **Rivisitare le aree di trasformazione (AT)** in particolare le aree interessate dalle possibili grandi trasformazioni (Stazioni ferroviarie, piazza della Repubblica, ex Aermacchi ed in generale tutte le aree di Trasformazione aventi le medesime caratteristiche) ove l'interesse pubblico è rappresentato dalla trasformazione – recupero dell'area;
- Considerare il **ruolo essenziale dell'ambito delle Stazioni** in cui si dovranno coordinare gli interventi pubblici previsti ed in fase di attuazione con una nuova strategia di realizzazione di quelli privati lasciando la possibilità a questi ultimi di svilupparsi secondo indicazioni di coerenza urbanistica con le parti pubbliche e private;
- **Porre attenzione alla prima fase dell'attuazione degli interventi, ossia la fase della demolizione**, avendo una notevole valenza "pubblica" in quanto comporta minor degrado, possibile riutilizzo temporaneo degli spazi, avvio delle eventuali **bonifiche, creazione di nuove "visuali urbane"**;
- Rivisitare l'istituto della premialità attraverso **modelli perequativi flessibili**;
- Rivitalizzare e ripensare le grandi aree sportive esistenti che rivestono particolare interesse dal punto di vista urbanistico (ad esempio comparto dell'ippodromo, dello stadio e del palazzetto dello sport) e sono un'opportunità per il **ruolo che la città può assumere come polo sportivo attrattore**;
- Rivisitare le aree sportive esistenti e programmare una eventuale loro implementazione collegandole al **tema della montagna e del lago**, alla loro compatibilità con i sistemi

ecologico ambientali esistenti, alla necessità o meno di infrastrutture legate alla mobilità, al valore sociale ed economico che si potrebbe attribuire al riuso di tali aree;

- Elaborare **un Piano dei Servizi** che guardi oltre l'ambito strettamente comunale e che sia in grado di offrire **servizi in determinati settori strategici quali quello sportivo, quello scolastico, quello educativo e culturale.**

Azioni intraprese:

Confronto con i comuni limitrofi, mediante un tavolo dei Sindaci, per discutere dei temi da affrontare congiuntamente e per coordinare le azioni principalmente di natura urbanistica ma non solo.

Confronto con i proprietari delle aree di trasformazione per comprendere le reali intenzioni dei medesimi in ordine ai possibili interventi, alla capacità di innovare mediante un nuovo approccio progettuale a scala urbanistica che privilegi il dialogo e il confronto anziché la sola imposizione di norme e regole.

Valutazione della capacità di offerta a livello sportivo della città attraverso un confronto con le Società sportive presenti sul territorio, anche per un coordinamento con la capacità di offerta per il tempo libero, ricettiva, culturale e sociale.

2. Migliorare la qualità della vita e dei servizi attraendo maggiore impresa, lavoro, turismo e cultura

- **Fornire servizi alla popolazione, alle imprese, ai turisti**, finalizzati alla creazione di un volano economico capace di contrastare gli effetti negativi indotti dalla attuale crisi economica;
- **Superare i modelli tradizionali dell'urbanistica pianificata** valutando azioni concrete che, partendo dalla rivitalizzazione e dalla piacevolezza dell'abitare a Varese, contribuiscano a creare servizi efficienti e innovativi;
- **Superare il modello di città monotematica** (industriale, commerciale, turistica...) stimolando nuove iniziative imprenditoriali;
- **Valorizzare i quartieri e le castellanze** della città come tratto identitario e come "valore aggiunto";
- **Elaborare e implementare una rete di collegamenti fisici** (percorsi pedonali e ciclabili) creando altresì opportunità per lo sviluppo di nuovi servizi;
- **Creare connessioni tra differenti e numerosi punti di interesse della città** (ville, parchi, edifici pubblici, strutture pubbliche/private, luoghi della cultura) sotto molteplici punti di vista: accessibilità e mobilità, promozione, sinergie funzionali;
- **Creare sinergie tra luoghi e/o funzioni apparentemente non compatibili** (ad esempio i parcheggi di attività commerciali utilizzati come punto di partenza ed arrivo di percorsi di varia natura).
- **Valorizzare le reti del trasporto pubblico su gomma e su ferro**, collocando le fermate ed i capolinea in punti strategici di interscambio;
- **Tutelare e valorizzare architetture, parchi storici, aree verdi, contesti naturali**, anche attraverso la creazione di specifiche reti di percorsi tematici;
- Possibilità di realizzazione di **nuove tipologie abitative** basate su sistemi che prevedano il coordinamento e la creazione di microsystemi di servizi di interesse pubblico rivolti alle giovani famiglie, alle famiglie monoparentali, agli studenti, agli anziani, soprattutto attraverso il riutilizzo degli edifici ora dismessi.
- **Favorire nuove forme di edilizia economica privata come il co-housing e l'housing sociale** che replichi formule vincenti in altre realtà al fine di rendere disponibili abitazioni dignitose a costi sostenibili;
- **Rivalutare le iniziative di edilizia convenzionata, sovvenzionata, agevolata**, privilegiando il recupero e i microinsediamenti diffusi sul territorio.

Azioni intraprese:

Confronto con associazioni di categoria, ambientalisti e imprese per raccogliere indicazioni, spunti e riflessioni sulle modifiche proponibili alle norme urbanistiche.

Raccolta e valutazione delle indicazioni peculiari fornite dai cittadini in sede di assemblee di aggregazioni rionali.

3. Creare uno strumento normativo più snello e semplice da applicare

- **Semplificazione della normativa** (norme tecniche di attuazione) vigente;
- Modificare l'apparato normativo vigente in merito alla **dotazione di parcheggi pubblici e privati, alla perequazione, compensazione, incentivazione e premialità, alla sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, alle conversioni d'uso degli edifici, all'incidenza degli oneri e agli interventi sugli edifici esistenti** in tutti i tessuti ed ambiti, nonché alla modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione;
- Introduzione di **regole specifiche per il recupero e la sostituzione di edifici degradati, dismessi, sottoutilizzati, parzialmente utilizzati, gli interventi in aree agricole, interventi previsti in aree di completamento e di trasformazione o comunque assoggettati a pianificazione urbanistica;**
- Eliminare o attenuare in maniera significativa **l'istituto della perequazione degli interventi su edifici esistenti;**
- **Porre attenzione agli interventi di demolizione** che, se riguardanti edifici dismessi o degradati privi di valore architettonico, saranno da consentire senza appesantimenti procedurali anche attraverso l'introduzione di meccanismi che ne salvaguardino il volume "urbanistico" da ricostruirsi successivamente o in altro luogo.

Azioni intraprese:

E' stato attivato un tavolo di confronto con le associazioni di categoria chiedendo loro di fornire proposte di modifica puntuali della normativa vigente, avendo riguardo di seguire i principi ispiratori della variante del PGT declinati nella delibera di avvio del procedimento.

4. Privilegiare la rigenerazione urbana recuperando le aree dismesse e più in generale il patrimonio edilizio sottoutilizzato attraverso l'introduzione di meccanismi incentivanti, anche di carattere economico, al fine di giungere alla riqualificazione urbana, energetica ed ambientale;

- **Incentivare e stimolare eventuali processi di rigenerazione urbana**, con l'obiettivo della riqualificazione della città e dell'innalzamento della qualità urbana. Risultano quindi strategiche e prioritarie le azioni che agiscono sul miglioramento delle performance urbane, la diminuzione delle emissioni inquinanti, maggior confort abitativo, vicinanza ai punti di fornitura di servizi ed esistenza di opere di urbanizzazione efficaci, la risoluzione di criticità puntuali e la riqualificazione delle aree degradate e sottoutilizzate;
- **Stima reale della situazione dell'edificato esistente:** valutazione quantitativa del patrimonio edilizio degradato, dismesso, inutilizzato o sottoutilizzato esistente, che costituisce il presupposto per ogni ragionamento di sviluppo sostenibile. La valutazione dovrà, se possibile, valutare anche il grado di "conservazione" e "congruità" dell'edificato al fine di poter fornire una corretta base di valutazione per la definizione degli interventi da prevedere (conservativi, demolitivi, di sostituzione);
- Privilegiare la **rigenerazione del patrimonio edilizio datato, diffuso;**
- **Recuperare gli edifici dismessi, puntualmente individuati.** Verranno valutate tutte le ipotesi di incentivazione del riutilizzo di tali edifici, eliminando o riducendo in maniera significativa ogni forma di "perequazione" che possa aggravare il differenziale economico esistente fra gli interventi di recupero del patrimonio esistente e quelli di nuova costruzione. Parimenti verranno valutate tutte le iniziative che tendano a far diminuire tale divario rilevando che il

riuso/sostituzione dell'edificato comporta vantaggi per la collettività sia di natura ambientale (meno edifici inquinanti più edifici efficienti) sia di natura paesaggistica (eliminazione del degrado, possibile reintroduzione del verde, migliore organizzazione della città) che eventualmente a livello di infrastrutture/urbanizzazioni (la modifica dell'edificato può essere l'occasione per realizzare delle opere/servizi).

- Le medesime azioni potranno essere pianificate ed intraprese anche relativamente al **patrimonio edilizio esistente di natura sociale, di natura commerciale, produttiva ed anche per i servizi di ogni tipologia essi siano** (impianti tecnologici, attrezzature comuni, scuole, ecc.).
- Particolare attenzione dovrà essere posta al **riutilizzo dei numerosi edifici di carattere industriale o artigianale** posti "a macchia di leopardo" in tessuti residenziali: dovranno essere rivisti gli attuali consistenti limiti di carattere economico (perequazione e altri costi "amministrativi") e volumetrico alla sostituzione edilizia o comunque alla riconversione.
- Sotto il profilo energetico, ormai la normativa nazionale e regionale impone standard energetici che rendono inattuali i parametri e le relative premialità indicati nella vigente regolamentazione comunale: il concetto di **efficienza energetica** va oltre le mere qualità prestazionali degli edifici, ma si riferisce a tutta l'esperienza del "costruire" (materiali, tecniche costruttive, destino di quanto demolito, etc.). Per queste ragioni occorre rivedere la relativa normativa al fine di renderla aggiornata e rispondente ai nuovi criteri energetici.

Azioni intraprese:

Rilievo/censimento degli immobili degradati, dismessi, inutilizzati e sottoutilizzati, anche attraverso l'utilizzo di banche dati esistenti all'interno dell'Ente.

5. Azzerare il consumo di nuovo suolo ineditato

- Concretizzare azioni tese alla **tutela del suolo ineditato** come valore assoluto sia in termini di unicità della risorsa suolo, sia in termini di valore ecologico ed ambientale del suolo ineditato ed, a volte, anche come valore paesaggistico;
- **Rispetto dei principi previsti dalla l.r.31/2014** in materia di consumo di suolo, non essendo ancora stati adeguati gli strumenti urbanistici a livello regionale e provinciale e non essendo quindi possibile proporre un adeguamento "effettivo";
- **Azzeramento del consumo di suolo** escludendo la previsione di qualsiasi nuovo tessuto edificabile;
- **Rivalutare la classificazione dei tessuti ed ambiti** che siano volte al mantenimento e alla valorizzazione delle aree inedificate e non antropizzate;
- **Favorire le azioni di ripristino di situazioni con maggiore naturalità o con elevato valore ecologico** in aree già edificate o edificabili in cui il suolo libero è scarso o di poca qualità.

Azioni intraprese:

Valutazione delle aree "di margine" o "di completamento" attualmente non edificabili assicurando che la variante non eroda tali riserve di verde naturale e attribuendo ad esse delle indicazioni urbanistiche che le rendano concretamente non edificabili (ad esempio ambiti agricoli che comunque restano edificabili a quei fini).

6. Rivalutare la classificazione dei tessuti ed ambiti del vigente piano delle regole considerando la nuova edificazione solo in relazione a interventi di reale completamento dell'edificato coerenti con il tessuto circostante;

- **Rendere non edificabili alcune aree, oggi edificabili, in funzione del loro valore ecologico, ambientale, paesaggistico o per preservare il suolo come risorsa non riproducibile, con particolare riferimento alle aree di margine o di "completamento", procedendo ad una loro**

conferma/modifica solo ove esse siano effettivamente coerenti con un tessuto circostante e non abbiano una importante valenza ecologica, ambientale, paesaggistica o di preservazione del suolo;

- Porre attenzione al **concetto di invarianza idraulica** che potrebbe portare a valutare le aree libere come unica risorsa disponibile a contenere situazioni di possibile pericolo idraulico;
- Per quanto riguarda i tessuti, **mantenere sostanzialmente inalterato il sistema dei Tessuti Urbani Consolidati - TUC**, eventualmente valutando l'ipotesi di integrarli nel caso in cui necessiti meglio individuare delle specificità.

Azioni intraprese:

Ricognizione delle aree edificabili e non ancora edificate del vigente PGT, anche mediante l'effettuazione di specifici sopralluoghi.

7. Valorizzare e potenziare le infrastrutture verdi e naturali della città: i parchi sovracomunali, le aree agricole, i solchi fluviali;

- **Valorizzazione e potenziamento del ruolo delle infrastrutture verdi e naturali della città** costituite da un sistema esistente di aree che si è prodotto per risulta dal terreno non già utilizzato per le finalità edificatorie o comunque per attività dell'uomo che ne abbiano comportato la trasformazione in suolo "consumato";
- Concretizzare **azioni che valorizzino e potenzino i parchi delle grandi ville storiche, i giardini e le aree a verde in ambito urbano, le aree residuali** ai bordi del tessuto edificato ma non collegate al sistema agricolo, **le aree agricole** a contatto con l'ambito urbano, le aree agricole di ampio respiro, **il verde a margine dei solchi fluviali, le aree boscate** di margine o di risulta, le grandi aree boscate periferiche, **i parchi di valenza sovracomunale**, con la finalità di mettere a disposizione della cittadinanza ampi spazi verdi da fruire in modo sostenibile;
- **Prevedere un sistema di viali, vera e propria "spina verde" di penetrazione urbana**, che renda apprezzabile anche paesaggisticamente l'ingresso in città ed assolvano anche alla funzione di recupero ambientale delle arterie stradali e aumento della sicurezza per pedoni e ciclisti. Riorganizzare coerentemente non solo l'asse viario, ma anche le zone limitrofe: da via Manin lungo la direttrice Aguggiari, Ippodromo, Valganna, Dei Mille, Belforte, saldando i viali già esistenti da Masnago a Belforte; da viale Borri, Flaiano, Magenta, Repubblica (Centro città) Sanvito, Caracciolo;
- Per migliorare la fruizione paesaggistico-architettonica dei tessuti edificati possono essere introdotte modalità vincolistiche e/o incentivanti di **opere di mitigazione ambientale mediante idonee piantumazioni a verde, in funzione di quinte naturali di arredo urbano**;
- E' necessario mantenere nella normativa urbanistica comunale **aree di salvaguardia paesaggistica ed ecologica** e riconoscere loro un ruolo attivo nella definizione dei collegamenti della rete ecologica comunale e della valorizzazione degli spazi aperti;
- **Valorizzare il corridoio ambientale dal Campo dei Fiori al lago di Varese.**

Azioni intraprese:

Ricognizione dei collegamenti della rete ecologica comunale oggetto di approfondimento:

- Collegamenti n. 1 e 2 che fungono da cerniera della rete ecologica che dalla collina di Biumo Superiore scende verso la Valle Olona.
- Collegamento n. 3 che collega il percorso verde che parte dal castello di Belforte, attraverso la collina di Bosto, raggiunge il Mombernasco e, in seguito, il lago di Varese.
- Collegamento 4 che rafforza la rete comunale in località Bobbiate.
- Collegamenti 5, 6, 7 che rafforzano la rete comunale nel settore sud est del comune in prossimità di Gazzada e a Bizzozero.

Approfondimento del ruolo delle aree PAE, VCON e servizi del PGT vigente (VER, SPORT, AT e ATCOM, CIM). Queste aree appartengono a tre differenti tipologie:

- Aree appartenenti all'asse strategico n. 3 "Corridoio ambientale Sacro Monte – Lago di Varese" del PGT vigente.
- Aree di rafforzamento della rete ecologica comunale in quanto confermano i collegamenti dei corridoi verdi.
- Aree di tamponamento dell'edificato

Analisi puntuale delle previsioni del PGT lungo l'asse strategico n.3 analizzando i principali nodi critici al fine di orientare le scelte della variante.

8. Rivedere radicalmente l'istituto della perequazione che, in questo periodo di crisi, paralizza l'attività edilizia e non contribuisce a creare realmente la città pubblica;

- **Ridimensionare l'istituto della perequazione**, limitandolo alla nuova costruzione ed altri possibili interventi di natura urbanistica in grado di sostenere i relativi oneri;
- **Rivalutare le aree generatrici di volumi in decollo** eventualmente procedendo ad un loro ridimensionamento a fronte di una **rivisitazione completa delle aree di atterraggio** al fine di mantenere l'equilibrio in grado di sostenere e vivacizzare il sistema;
- **Rivedere la "perequazione in opere"**, sistema che fornisce all'amministrazione una efficace leva per intervenire nel campo delle opere pubbliche con maggiore speditezza e concretezza;
- Individuare appropriate e sufficienti **forme di "finanziamento", alternative/sostitutive all'attuale declinazione dell'istituto perequativo**, per rendere sostenibile l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste dal piano dei servizi.
- Eseguire pre-verifiche inerenti la sostenibilità economica dei comparti di pianificazione / **programmazione negoziata** (ed in ogni intervento strategico attuato con altri strumenti urbanistico-edilizi) nei quali vengono previste forme di perequazione urbanistica.
- Rivedere la struttura del registro dei diritti edificatori affinché possa "intermediare" con più efficacia il punto di incontro tra domanda ed offerta dei diritti edificatori.

Azioni intraprese:

Ricognizione analitica per ogni singola tipologia di "perequazione" attuata e attuabile.

Confronto con operatori di settore e ordini professionali per comprendere le difficoltà dell'istituto della perequazione e per trovare soluzioni alternative.

3) QUADRO GENERALE, PRINCIPI FONDATIVI E STRATEGIA URBANISTICA **"VARESE E LE 5 CITTÀ"**

Quadro generale e obiettivi di piano

Il Piano delle Regole costituisce lo strumento normativo e regolativo che conferisce efficacia giuridica alle linee strategiche del Documento di Piano. In linea con lo scenario "Varese e le 5 Città", l'intero impianto regolativo abbandona definitivamente il modello espansivo e concentra la capacità trasformativa all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.

I macro-obiettivi integrati nella regolazione edilizia e urbanistica sono:

- Azzeramento del consumo di suolo netto in attuazione della L.R. 31/14.
- Rigenerazione capillare e diffusa del patrimonio edilizio esistente.
- Adattamento climatico e forestazione urbana mediante indicatori prestazionali.
- Tutela delle macrocategorie paesaggistiche come elementi identitari del territorio.

Finalità e cogenza giuridica del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole costituisce l'atto costitutivo del Piano di Governo del Territorio deputato a disciplinare l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale. Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005, il Piano delle Regole traduce le linee di indirizzo strategico e gli obiettivi di sviluppo sostenibile delineati dal Documento di Piano (DdP) in prescrizioni normative cogenti.

Mentre il Documento di Piano ha una validità quinquennale e definisce lo scenario programmatico e gli Ambiti di Trasformazione, il Piano delle Regole ha una validità a tempo indeterminato. Esso assegna i diritti edificatori diffusi e disciplina i regimi d'uso del suolo all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, del nucleo di antica formazione, delle aree agricole e dei sistemi ambientali e paesaggistici.

Il presente documento conforma i diritti di proprietà e regola l'attività edilizia diretta e convenzionata, costituendo il parametro di legittimità per il rilascio dei titoli abilitativi.

Recepimento delle strategie del Documento di Piano "Varese e le 5 Città"

Il Piano delle Regole recepisce integralmente e rende operativo il disegno strutturale "Varese e le 5 Città" approvato nel Documento di Piano 2026. Tale visione configura il capoluogo come un polo territoriale policentrico e inclusivo.

La transizione ecologica ed energetica non viene considerata un vincolo estrinseco, ma diventa la matrice stessa della regola urbanistica. Il piano opera una radicale inversione metodologica: abbandona i modelli di crescita espansiva per concentrare le trasformazioni edilizie all'interno della città esistente, elevandone la complessità funzionale e la qualità ecologico-ambientale.

Le cinque visioni urbane del DdP (città verde, biodiversa e adattiva; città del welfare locale; città dei nuovi turismi; città dello sport; città multicentrica della mobilità sostenibile) trovano riscontro in prescrizioni grafiche e testuali che condizionano l'edificabilità privata alle prestazioni pubbliche e ambientali.

4) PAESAGGI DI VARESE – UNA VISIONE DIVERSA DELLA CITTÀ

La lettura delle componenti caratterizzanti i paesaggi di Varese, sviluppata nell'ambito del quadro conoscitivo del Documento di Piano, 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, sono stati definiti 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, fruttive 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 fruibili (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, Calcinato del Pesce e Calcinato 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 Castellanze 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 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.

5) AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

Il Documento di Piano, 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, in cui si 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”, 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.

All'interno degli Ambiti di Rigenerazione **non sono previste riduzioni degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** dovuti per gli interventi privati di trasformazione ma è prevista una **edificabilità premiale** pari al **10% della SL esistente**, nel caso di intervento di recupero mentre per gli interventi di trasformazione è previsto un incremento del **10% dell'edificabilità consentita dall'indice di Utilizzazione territoriale**, garantendo comunque il rispetto degli altri indici e parametri morfologici e ambientali.

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", 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).

6) CARATTERI URBANISTICI, ECOSISTEMICI E PAESAGGISTICI DEI TESSUTI INSEDIATIVI

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.

La Città storica 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

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 e individua momenti fondamentali del valore storico culturale della città nel 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.

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.

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 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

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.

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

Il “Tessuto Produttivo e Artigianale - TPA” è costituito dalle 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 un contesto urbano a carattere produttivo consolidato.

Gli “Insediamenti produttivi e artigianali sparsi -IPS” invece sono 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).

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 gradualmente 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 interessa 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.

7) DISCIPLINA DEI TESSUTI INSEDIATIVI – CATEGORIE DI INTERVENTO

Il piano delle regole non influendo in alcun modo sulle definizioni degli interventi edilizi, che sono dettate dalla legge, le aggrega nelle seguenti categorie al fine di distinguere chiaramente gli interventi che tendono a conservare gli edifici esistenti da quelli che invece ne conseguono uno diverso o nuovo:

RECUPERO EDILIZIO: interventi di natura edilizia, dal più semplice al più complesso, che sono volti a recuperare gli edifici esistenti senza demolire, a livello volumetrico o di sagoma, l'immobile esistente. Questi interventi sono accomunati dalla loro finalità di "conservare" l'immobile esistente attraverso una serie di opere che lo rifunzionalizzano senza determinare una ricostruzione.

TRASFORMAZIONE: interventi di natura edilizia o urbanistica, che sono volti a realizzare un edificio nuovo o diverso dall'esistente che può derivare dalla fedele o meno ricostruzione di un immobile precedentemente esistente oppure dalla costruzione di una porzione o intero edificio sulla base delle disposizioni delle presenti norme. Questi interventi sono accomunati dalla loro finalità di innovare completamente il tessuto edificato attraverso una serie di interventi comunque con effetto di trasformazione e non di conservazione.

INTERVENTI URBANISTICI: interventi di natura urbanistica che sono volti a innovare il tessuto edificato esistente tramite una serie di interventi di recupero e/o di trasformazione che riguardano una porzione di territorio sia di natura privata che di natura o interesse pubblico.

DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZIO URBANISTICI	CATEGORIE DI PGT
Manutenzione ordinaria	RECUPERO EDILIZIO
Manutenzione straordinaria	RECUPERO EDILIZIO
Restauro e risanamento conservativo	RECUPERO EDILIZIO
Ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'involucro edilizio	RECUPERO EDILIZIO
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	TRASFORMAZIONE
Interventi di demoricostruzione	TRASFORMAZIONE
Interventi di ripristino e ricostruzione di edifici demoliti o crollati	TRASFORMAZIONE
Ampliamento	TRASFORMAZIONE
Innalzamento e sopraelevazione	TRASFORMAZIONE
Nuova costruzione	TRASFORMAZIONE
Ristrutturazione urbanistica	INTERVENTI URBANISTICI
Rigenerazione urbana	INTERVENTI URBANISTICI

8) IL FATTORE ECOSISTEMICO MULTIFUNZIONALE (FEM) E I MECCANISMI DI PREMIALITÀ AMBIENTALE

Il Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM) è introdotto dal Piano delle Regole come indicatore quantitativo e prestazionale obbligatorio volto a governare la qualità ecologica delle trasformazioni private all'interno dell'ambiente urbano. Il FEM valuta l'efficacia di un progetto edilizio in relazione alla sua capacità di fornire servizi ecosistemici primari: ritenzione idrica, riduzione dell'effetto isola di calore, incremento della biodiversità locale e miglioramento del microclima urbano.

L'applicazione del FEM è prescrittiva per tutti gli interventi di nuova costruzione, per gli Ambiti di Trasformazione e per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Maggiore (RE2) che modificano l'uso del lotto o l'involucro. Per gli interventi minori (manutenzioni o RE1), il FEM costituisce un target di miglioramento su base volontaria.

Il valore del FEM è calcolato rapportando le superfici, ponderate in base alla qualità ecologica (es. tetto verde, giardino alberato, pavimentazione drenante), all'intera superficie del lotto d'intervento.

Tabella dei pesi e dei coefficienti del verde e delle superfici

Ogni tipologia di superficie aperta o d'involucro riceve un coefficiente di peso ecologico, determinato in funzione del suo contributo biofisico reale:

Tipologia di Superficie / Copertura	Coefficiente di Peso Ecologico	Destinazione Funzionale Prevalente
Verde profondo naturale su suolo drenante	(1,0)	Forestazione, giardini alberati profondi, aree di infiltrazione pura.
Verde pensile intensivo (spessore substrato 50 cm)	(0,8)	Giardini su soletta, parchi urbani sopraelevati ad alta ritenzione.
Verde pensile estensivo (spessore substrato 20 cm)	(0,5)	Coperture verdi tecnologiche, tetti industriali eco-efficienti.
Superfici pavimentate semi-permeabili (grigliati, autobloccanti)	(0,3)	Percorsi pedonali di lotto, aree di sosta pertinenziali integrate.
Pareti verticali vegetate (facciate verdi continue)	(0,4)	Mitigazione termica dell'involucro, assorbimento di particolato.
Superfici sigillate o impermeabilizzate	(0,0)	Edifici, strade veicolari asfaltate, parcheggi tradizionali.

Incentivi edificatori e premialità per il superamento dei minimi di legge

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 (incentivi), nei seguenti casi:

- negli interventi edilizi della categoria recupero edilizio, qualora il progetto comporti un incremento del valore di FEM esistente allo stato di fatto non inferiore a 0,10 punti;

b) negli interventi della categoria trasformazione, qualora il valore di FEM di progetto superi il valore minimo prescritto di almeno 0,10 punti.

Negli interventi edilizi della categoria recupero edilizio, laddove il FEM costituisce un obiettivo di miglioramento volontario, per poter accedere all'edificabilità premiale, il progetto 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 nelle tavole di PGT il proponente può accedere alla premialità volumetrica, pari a un incremento del 10% rispetto alla SL esistente. 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 delle norme e 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 della categoria trasformazione, qualora le soluzioni di progetto comporti un potenziale superamento del FEM minimo prescritto di almeno 0,1 punti, 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.

Qualora i Tessuti oggetto di intervento siano compresi all'interno di Ambiti di Rigenerazione definiti dal PGT, per interventi di trasformazione, è consentita l'attivazione di un'edificabilità premiale aggiuntiva; tale premialità 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.

9) I MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE INSEDIATIVI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICI, INFRASTRUTTURATIVI E SOCIALI

l'amministrazione comunale anche mediante l'azione incentivale, tesa a stimolare l'autonoma iniziativa dei privati coerentemente con quanto contenuto nel Documento di Piano, persegue in via autonoma obiettivi di ordine:

- INSEDIATIVO (riqualificazione, recupero edifici e siti dismessi)
- AMBIENTALE (contenimento dell'impronta energetico-ambientale, innalzamento della sicurezza e resilienza del sistema urbano, mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici)
- PAESAGGISTICO (innalzamento della qualità morfologica diffusa)
- INFRASTRUTTURATIVI (formazione in partenariato di microinfrastrutture di prossimità)
- SOCIALE (favorire l'insediamento di particolari categorie di soggetti e la realizzazione di abitazioni per determinate categorie di soggetti che svolgono servizi pubblici; includere socialmente i giovani; sostenere la pratica sportiva, coltivare la prossimità nella cura degli anziani; promuovere la parità tra uomini e donne; combattere le discriminazioni; promuovere un elevato livello di occupazione sostenibile e di qualità; lottare contro la povertà e l'emarginazione)

Il riconoscimento della misura incentivale può intervenire nei seguenti ordini di fattispecie:

A. PER INTERVENTI AD ELEVATA VALENZA INSEDIATIVA:

1. interventi di recupero filologico (ossia attenti al prioritario mantenimento o ripresa degli elementi connotativi) su edifici in affaccio su strade pubbliche o entro cortili dismessi o in condizione di degrado (riconosciuto dall'amministrazione) con riqualificazione delle facciate, degli elementi accessori delle facciate e degli spazi aperti, atti a garantire il recupero della funzione residenziale, ricettiva non alberghiera o commercio di vicinato
2. di demolizione di superfetazioni o di manufatti pertinenziali (legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli e simili) preesistenti alla data di adozione del PGT e di cui sia presente idoneo titolo abilitativo
3. di demolizione di manufatti giudicati mediante delibera di Giunta comunale anche su richiesta privata, incongrui: in tali fattispecie sarà consentita la ricostruzione con superfici superiori;

B. PER GLI INTERVENTI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICA:

1. Subordinatamente all'approvazione di apposito regolamento, al fine di garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa mediante il perseguimento di elevati livelli di qualità morfologica dell'assetto esteriore dei manufatti, adesione da parte del proponente a specifici impegni tra quelli previsti da apposita scheda relativa ai profili compositivi delle facciate, degli elementi esterni e dei parchi-giardini;
2. Beneficiano di una riduzione del contributo costruttivo gli interventi, anche in attuazione diretta, che abbiano esperito positivamente la procedura di progetto di inserimento e che non possano (es. interventi nel centro storico) o non vogliano avvalersi di incentivazione di superficie.

C. INCENTIVO SOCIALE

1. Beneficiano della esenzione dai contributi costruttivi gli interventi di recupero e trasformazione promossi da giovani coppie (ossia da coppie sposate od unite civilmente da non più di cinque anni che fissino la residenza in fabbricati preesistenti o di nuova formazione e si impegnino a mantenerla per un quinquennio), anziani, forze dell'ordine, operatori dei servizi pubblici (autisti,

personale sanitario, insegnanti e personale scolastico e personale tecnico universitario, ...), studenti fuori sede.

2. Beneficiano della medesima esenzione gli interventi di recupero e nuova costruzione tesi alla formazione di alloggi per categorie protette (social housing, alloggi per disabili, anziani, malati cronici) e per lavoratori di aziende con sede nel territorio comunale.
3. Beneficiano della medesima esenzione i soggetti inoccupati da un biennio o di età inferiore a venticinque anni o superiore a cinquanta anni che operino interventi di recupero finalizzati alla attivazione di microimprese o, comunque, di studi, laboratori, negozi ed altre forme di attività economica tese a garantire sbocchi occupazionali diretti ai soggetti promotori dell'intervento. Beneficiano della medesima esenzione i soggetti che coinvolgano per più del 50% della forza lavoro soggetti diversamente abili.
4. Beneficiano della esenzione dai contributi costruttivi gli interventi, anche in attuazione diretta, che comportino l'insediamento di attività educativa per minori nella fascia di età 0-6 (micronidi, nidi, scuole infanzia); attività culturale e attività sportiva, purchè convenzionata con l'amministrazione quanto a tariffe e modalità di accesso.
5. Beneficiano della esenzione dai contributi costruttivi gli interventi finalizzati all'implementazione di programmi ad elevata inclusività sociale: tale obiettivo viene raggiunto qualora la proposta progettuale in svariate forme materiali (realizzazione di infrastrutture) o immateriali (accordi di vicinato, programmi sociali, etc.) riesca a garantire particolare attenzione alle seguenti finalità: includere socialmente i giovani; supportare nei bisogni abitativi e sociali le forze dell'ordine e gli operatori dei servizi pubblici; coltivare la prossimità nella cura degli anziani; promuovere la parità tra uomini e donne; combattere le discriminazioni; promuovere un elevato livello di occupazione sostenibile e di qualità; lottare contro la povertà e l'emarginazione, garantire l'integrazione delle componenti della comunità universitaria entro la città a condizioni sostenibili.

10) IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ ATTIVA, PROSSIMITÀ DI QUARTIERE E DISPOSITIVI STRADALI ECOSISTEMICI

La rete della mobilità attiva cessa di essere un elemento settoriale della viabilità e viene assunta dal Piano delle Regole come infrastruttura primaria del vivere quotidiano e dispositivo di ricucitura dei quartieri. I progetti edilizi che si interfacciano con la viabilità pubblica sono tenuti a conformare l'organizzazione degli accessi, dei fronti terra e delle recinzioni alle necessità dei flussi pedonali e ciclabili.

Il disegno del suolo pubblico e delle aree pertinenziali deve garantire la continuità dei percorsi, la sicurezza degli utenti vulnerabili e l'abbattimento totale delle barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità pedonale ai servizi essenziali entro un raggio di prossimità temporale ristretto (concetto della città in 15 minuti).

Il Piano delle Regole disciplina lo spazio della strada non più come mera infrastruttura viabilistica, bensì come spazio pubblico multimodale prioritario. Gli interventi edilizi diretti devono coordinarsi con le seguenti tipologie stradali:

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 mixité 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 problematiche, 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 mixité 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

