COMUNE DI
VARESE

Piano di Governo del Territorio

VARESE E LE 5 CITTÀ

Piano dei Servizi | PdS



Relazione

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. 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 E NORMATIVA 7

3) LE FASI DI LAVORO 9

4) SINTESI DELLE ATTIVITA' SVOLTE. 13

4.1) RACCOLTA DATI SOCIO-ANAGRAFICI E TERRITORIALI. 13

4.2) PECULIARITÀ TERRITORIALI PER L'ANALISI E LA PIANIFICAZIONE DEI SERVIZI. 16

4.3) CONDIVISIONE ED ASCOLTO DEI BISOGNI. 22

4.4) OFFERTA DEI SERVIZI E AGGIORNAMENTO BANCA DATI. 27

5) RICOGNIZIONE, CENSIMENTO DELLO STATO DI FATTO E DOTAZIONI PER QUARTIERE 32

6) ANALISI DELLA DOMANDA, PRESSIONI INSEDIATIVE E QUANTIFICAZIONE DEI FABBISOGNI 33

Dinamiche demografiche e trasformazione della domanda di servizi 33

Il calcolo del carico urbanistico: residenti ed utilizzatori temporanei della città 33

7) INDIRIZZI OPERATIVI E SCENARIO STRATEGICO "VARESE E LE 5 CITTÀ" 34

8) L'INVARIANZA IDRAULICA, INVARIANZA IDROLOGICA E DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE 35

9) LE AREE PER L'ABITARE SOCIALE 37

10) IL PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE 47

11) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO IN COERENZA CON LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO 49

12) IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE, ISTRUZIONE E WELFARE LOCALE 50

Programmazione per il polo scolastico, universitario e Campus Bizzozzero 50

Consolidamento del sistema sanitario ed integrazione assistenziale 50

Attrezzature culturali, ricreative e grandi preesistenze strategiche 50

13) LA RETE VERDE E BLU MULTIFUNZIONALE, CONNETTORI AMBIENTALI E RIFUGI CLIMATICI 51

Il disegno strategico della Rete Verde e Blu (RVB) come infrastruttura primaria 51

Integrazione con la Rete Ecologica Comunale (REC) ed elementi della biodiversità..... 51

Quantificazione degli incrementi e della depavimentazione dei suoli urbani..... 51

14) INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ ATTIVA, STRADE DELLA PROSSIMITÀ E INTERMODALITÀ 52

Integrazione tra il disegno della mobilità e la rigenerazione urbana 52

Regolazione degli assi multimodali e infrastrutture ciclopedonali..... 52

Dispositivi ecosistemici stradali e gestione delle acque meteoriche 52

15) IL SUPERAMENTO DEI MINIMI QUANTITATIVI: LO STANDARD PRESTAZIONALE E DI QUALITÀ 53

16) DOMANDA E OFFERTA DI PIANO 54

17) SOSTENIBILITA' ECONOMICA E FINANZIARIA DEL PIANO DEI SERVIZI - MODALITA' DI FINANZIAMENTO. 57

18) MECCANISMI PEREQUATIVI E COMPENSATIVI – VERIFICA SOSTENIBILITA' 60

19) STRUMENTI ATTUATIVI, CONVENZIONI E MONITORAGGIO PRESTAZIONALE DEI SERVIZI 63

1) PREMESSA.

Il Piano dei Servizi è stato introdotto nella legislazione lombarda con la legge regionale n.1/2001, oggi abrogata, che lo aveva delineato come elaborato obbligatorio del Piano Regolatore Generale per consentire l'attuazione di una concreta politica dei servizi di interesse pubblico.

Con la L.R. 12/05, sulla base delle esperienze applicative raccolte, il Piano dei Servizi ha assunto la dignità di strumento autonomo con ruolo centrale delle attività di governo della struttura pubblica e di interesse pubblico dei comuni. Per quanto lo strumento rimanga strettamente legato alla valutazione della dotazione di standard, si è passati dal concetto di standard quantitativo a quello prestazionale (come poi rafforzato con la legge regionale n.9/1999 sulla Programmazione Integrata di Intervento). Attraverso questo concetto si attua il passaggio da uno standard cogente, atemporale e decontestualizzato, ad uno strumento di qualità urbana ed ambientale, che privilegia la realizzazione del possibile, rispetto ad un'ipotesi di quadro ideale, ma sovente irrealizzato.

Lo standard urbanistico è stato ripensato, passando da un disegno astratto e onnicomprensivo della rete dei servizi alla redazione di un progetto coerente ed integrato di offerta, valutato nella sua fattibilità, con funzione di effettiva qualificazione di un territorio, oltre che di soddisfazione della domanda, sostenendo la sua competitività e crescita sociale.

Avviene così un passaggio dalla pianificazione di tipo predittivo a quello di programmazione e gestione, costituendo il punto di equilibrio tra domanda ed offerta di servizi, cioè l'offerta sostenibile grazie al concorso di tutti i soggetti (pubblici, privati, no profit, terzo settore) chiamati a concorrere alla sua realizzazione.

Dalla qualità dei servizi dipende il funzionamento solidale e democratico della società e la competitività territoriale, fondamentale per attrarre nuovi investimenti e nuovo lavoro.

Il miglioramento delle relazioni tra amministrazione pubblica e cittadini è oggi una necessità fondamentale. Occorre innescare un dialogo con i cittadini "utenti dei servizi" per conoscere il loro punto di vista, attraverso un processo di ascolto, partecipazione, valorizzazione delle iniziative spontanee, ma anche per responsabilizzarli, considerandoli come partner.

Si delinea un ruolo nuovo per il Comune, che deve trasformarsi da ente erogatore di servizi a soggetto di "governance", condizione che facilita l'organizzazione, in funzione della risposta ai bisogni evidenziati, da parte di soggetti privati.

Il piano assume così natura di patto o contratto attraverso il quale gli obiettivi vengono sanciti come traguardi che la comunità locale, tramite la sua Amministrazione Pubblica vuole raggiungere.

Il Piano dei Servizi si configura come uno strumento principalmente di programma: atto, cioè, che coordina ed orienta plurimi centri di spesa in funzione di finalità ed obiettivi di sviluppo predeterminati, avendo pure ricadute in termini di disegno del territorio, in quanto struttura portante del sistema urbano e, in particolare, dello spazio pubblico della città.

2) INDIRIZZI E NORMATIVA

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 esplicare e illustrare con maggiore precisione i principi fondamentali della variante di PGT (delibera Giunta Comunale n. 18 del 24.01.2017), indica alcuni obbiettivi e le finalità prioritarie che, per quanto riguarda l'aggiornamento del Piano dei Servizi, possono essere così sintetizzati:

una più accurata pianificazione dei servizi (erogati tanto da soggetti privati quanto da soggetti pubblici) attraverso:

- la chiara distinzione tra lo "stato di fatto", lo stato "di progetto" e lo stato "di attuazione" dei servizi già previsti;
- riesame dell'offerta, con informazioni sul grado di efficienza dei servizi esistenti (già di buon livello per alcuni settori ma carente in altri, in particolare per i servizi scolastici e per gli impianti sportivi);
- creazione di polarità ad alta specializzazione attraverso il potenziamento e offerta di servizi localizzate in luoghi idonei determinati anche conseguentemente all'individuazione delle peculiarità sia del centro città ma soprattutto di quelle delle realtà decentrate (da valorizzare come luoghi di aggregazione a misura d'uomo in cui garantire i servizi minimi con l'ascolto e condivisione delle sensazioni della cittadinanza).
- acquisizione di aree a servizi strategiche che favoriscano anche l'attrattività della città; (prevalentemente in alcuni ambiti di trasformazione pubblica che risultano prioritari rispetto al progetto complessivo della città) continuando a riconoscere un meccanismo compensativo per l'acquisizione di tale aree;
- riqualificazione di aree degradate o sottoutilizzate o con rilevante densità edificatoria (ponendo attenzione al recupero dell'esistente, razionalizzazione degli spazi e di miglioramento del design urbano, della qualità architettonica, sottolineando la valenza del sistema a verde);
- miglioramento delle performance energetiche degli edifici;

Le indicazioni circa le azioni da intraprendere ed effettuare riguardano:

- ascolto della cittadinanza mediante assemblee di quartiere (9 aggregazioni rionali). Sottoposizione di questionari sulla qualità dei servizi offerti e sulla necessità di nuovi o diversi servizi.
- incontri con associazioni di categoria, parti sociali ed economiche per favorire una "progettazione partecipata". Interviste e ricerche presso gli uffici comunali responsabili dei diversi servizi e presso uffici di enti esterni (ALER, Provincia, ecc…).
- miglioramento della definizione dell'offerta dei servizi esistenti e di progetto evidenziandone anche informazioni quantitative-qualitative.
- confronto tra domanda ed offerta di servizi formulando un ordine prioritario delle previsioni di razionalizzazione, miglioramento organizzativo o implementazione (privilegiando la rigenerazione urbana e il non consumo di nuovo suolo) anche attraverso la stima sommaria delle risorse necessarie ed attivabili.

La legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, prevede che:

al comma 2 dell'articolo 9

> *"…I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:*
> *a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;*
> *b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;*
> *c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici. …"*

al comma 3 dell'articolo 9

> *"… Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a). …".*

al comma 5 dell'articolo 9

> *"…Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Nelle zone montane i comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane. …"*

Pur rimandando ai contenuti della normativa di riferimento si può evincere che oltre alle azioni per le quali l'amministrazione ha indicato una rilevanza strategica, risulta altresì la necessita di introdurre e implementare nella variante al Piano dei Servizi alcune componenti e tipologie di strutture.

Tra questi risultano:

- introduzione dei principi di **invarianza idraulica e idrologica** di cui alla l.r. n. 4 del 15.03.2016;
- identificazione e governo della dotazione di aree/strutture per **l'edilizia residenziale pubblica** (quale servizio di interesse pubblico o generale);
- redazione del **Piano per le Attrezzature Religiose** (PAR);

3) LE FASI DI LAVORO

Al fine di perseguire in modo efficace i disposti delle normative regionali e gli obbiettivi di qualità per i servizi del territorio di Varese dettati dell'Amministrazione Comunale si è ritenuto necessario definire un percorso metodologico di lavoro per l'elaborazione della variante al PdS prevedendo modalità di analisi complementari e differenziate in quanto appare doveroso e richiesto che vengano svolte a diverse scale di lettura (quanto a domanda e a offerta) di seguito elencate secondo un teorico ordine di grandezza crescente:

- per singolo servizio;
- per centro civico - aggregazione rionale;
- a scala comunale;
- a scala sovra-comunale.

Va evidenziato in oltre che le soluzioni di alcune situazioni di criticità per domanda-offerta, che dovessero eventualmente emergere attraverso le citate analisi, possono appartenere ad un ordine di grandezza ancora inferiore ai gradi sopraccitati e consistere in micro interventi di "buona amministrazione" (razionalizzazione, pulizia, gestione, ecc...) che nel complesso contribuiscono a fornire l'erogazione di servizi di qualità.

Con questi scopi sono stati proposti e codificati alcuni stadi di lavoro (come riepilogati anche nelle seguenti tabelle "A" e "B") ritenuti primari per l'elaborazione della variante al piano dei servizi:

- Raccolta ed elaborazione di dati demografici aggiornati e della destinazione d'uso degli edifici esistenti: vengono raccolti ed aggiornati i dati che, con peculiarità ed elementi differenti per ogni tipologia di servizio, possono contribuire alla determinazione della grandezza e localizzazione potenziale della domanda.
- Corretta catalogazione dei bisogni e dei servizi con loro rappresentazione:
  - l'ufficio SIT raccoglie in modo organico le informazioni circa bisogni, criticità ed opportunità espresse dalla cittadinanza nelle diverse forme di comunicazione previste durante la fase partecipativa (ampliandone i contenuti anche con quanto rilevato durante la recente campagna elettorale).
  - gli uffici comunali di ogni settore, coordinati dall'ufficio SIT, procedono ad una bonifica e ad una implementazione delle informazioni contenute nelle "schede dei servizi", già facenti parte degli atti del vigente P.G.T., con lo scopo principale di supportare da subito la variante del PdS in corso di elaborazione e al contempo di creare una struttura di base idonea alla futura formazione di un più adeguato e completo "Catalogo dei Servizi" offerti.

  Tutti i dati dei servizi vengono quindi raccolti in un database di catalogazione geo-rappresentati in un progetto Qgis per agevolare la successiva fase di consultazione ed esame.

  Riguardo alla volontà di prestare particolare attenzione alla valorizzazione dei quartieri della città come "luoghi vitali della nostra comunità", le medesime informazioni vengono raccolte in "fascicoli-scheda" dedicati ai 26 centri civici in cui dall'amministrazione comunale ha suddiviso il territorio di Varese durante la fase partecipativa.

  In questi fascicoli sono contenute le informazioni utili, a scala locale, relative a:

  - distribuzione dell'utenza-domanda potenziale;
  - sintesi dei dati territoriali ed elementi per la pianificazione dei servizi;
  - sintesi dei problemi e delle opportunità espresse dalla cittadinanza;
  - offerta dei servizi esistenti o già programmati;
- Analisi dello stato di fatto ed elaborazione delle strategie:
  Il gruppo di lavoro per il P.G.T., l'Ufficio di Piano, le aree comunali competenti per il funzionamento di ciascun servizio, le parti politiche e l'Amministrazione Comunale, ciascuna per le proprie competenze riguardo all'elaborazione della variante al PdS, procedono alla

consultazione degli elaborati messi a disposizione come sopra indicato e, avendo sempre cura di verificare la coerenza tra i 9 obbiettivi cardine assegnati con il Documento Preliminare, procedono allo sviluppo delle strategie e alla concreta pianificazione definendo anche le più efficaci modalità applicative (secondo i sopra citati input dell'amministrazione).

Per ogni centro civico le informazioni dei "fascicoli-scheda" vengono sintetizzate nelle "schede di analisi per centro civico" integrandole con indicazioni relative a:

- stima della soddisfazione del bisogno di servizi;
- suggerimenti tecnici per le strategie e progettazione alla scala di quartiere.

Lo scopo delle schede di analisi è di riunire e rappresentare la sintesi delle informazioni complessive dei servizi "offerti", raccolte dettagliatamente anche nel database generale di catalogazione iniziale, alle informazioni di scala locale relative le varie tipologie di "domanda" (sintesi dei contributi positivi e negativi sollevati dalla Città e dai settori comunali competenti) accompagnate da indicazioni sulle peculiarità sociali e territoriali. L'Amministrazione Comunale sfruttando questo meccanismo logico e razionale, in grado di informare senza limitarsi esclusivamente ad una funzione di mappatura, può:

- leggere agevolmente e valutare "domanda" e "l'offerta" dei servizi;
- individuare problemi, potenzialità e risorse non rilevabili con metodi tradizionali.
- valutare eventuali corrispondenze tra i servizi richiesti o desiderati e i servizi disponibili per trovare eventuali potenziali risposte ai singoli bisogni;
- definire i necessari processi di gerarchizzazione;
- sceglie i più idonei strumenti tecnici del Piano dei Servizi per la loro attuazione.

- <u>Stesura finale degli elaborati del Piano dei Servizi.</u>
  Completata la fase di valutazione e decisione si procede alla redazione degli elaborati di PdS (cartografia e norme tecniche).

tabella "A" - Schema logico ELABORAZIONE PdS del PGT per l'intero territorio comunale.

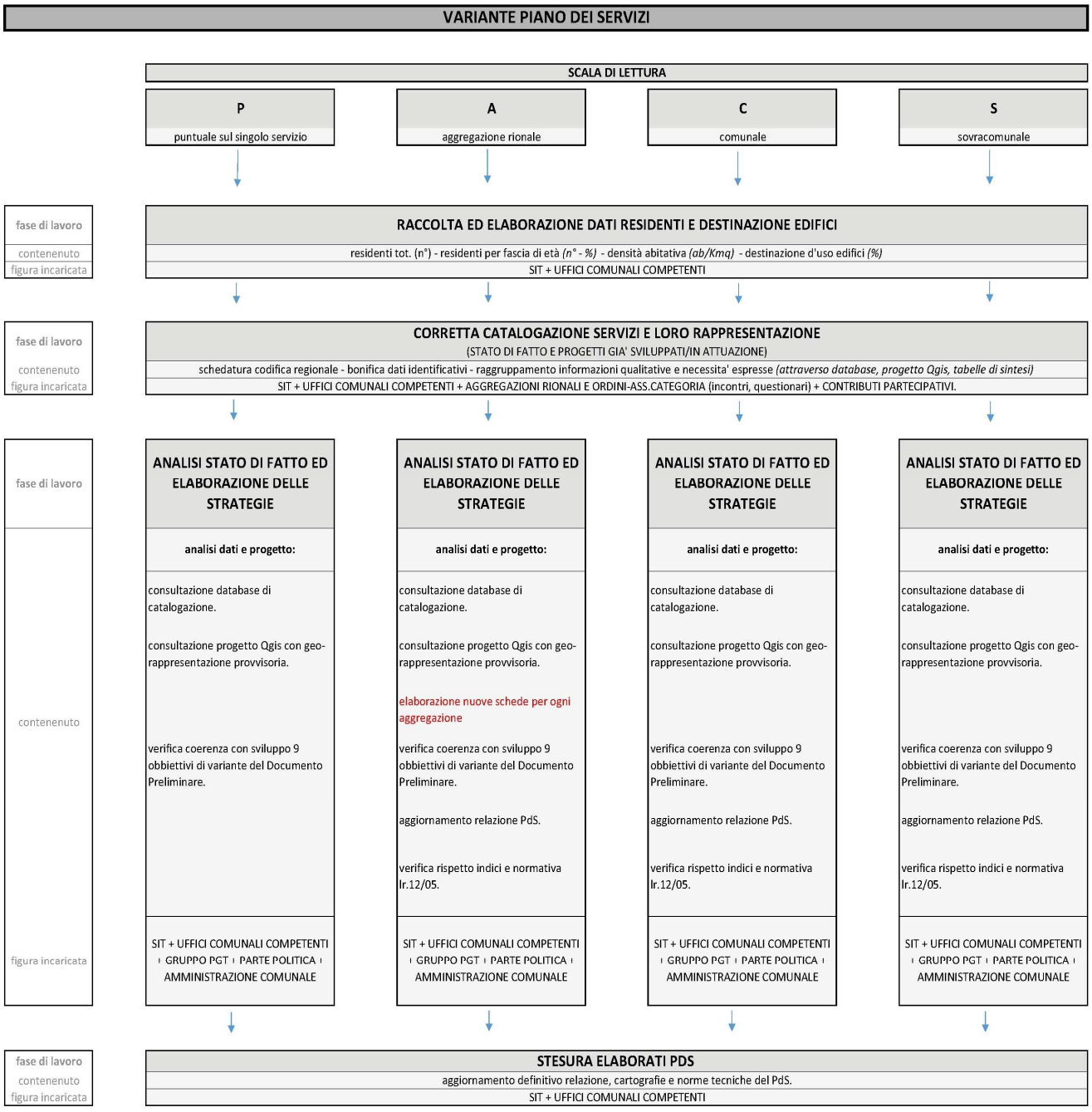


Tabella "B" - Schema logico ELABORAZIONE PDS del PGT per le aggregazioni rionali.

VARIANTE PIANO DEI SERVIZI

NUOVE SCHEDE PER ANALISI DATI ALLA SCALA DELLE AGGREGAZIONI RIONALI

1	DOMANDA - UTENZA POTENZIALE *(DATI)*	**SINTESI DATI DEI RESIDENTI E DESTINAZIONE D'USO EDIFICI PRESENTI NEL TERRITORIO** residenti tot. (n°) - residenti previsti tot. (n°) residenti per fascia di età (n° - %) *0-5 bambini; 6-17 minorenni; 18-34 giovani; 35-65 adulti; 66-85 anziani; 85+ grandi anziani.* densità abitativa (ab/Kmq) destinazione d'uso edifici (%) SIT + UFFICI COMUNALI COMPETENTI	fase di lavoro contenenuto figura incaricata
2	ELEMENTI VINCOLANTI *(DATI)*	**SINTESI DATI TERRITORIALI** sintesi caratteristiche fisiche del territorio dell'aggregazione; sup. territoriali; elementi peculiari della mobilita'; elenco esercizi e servizi di vicinato; elenco servizi sovracomunali; barriere fisiche che limitano la vita di quartiere. SIT + UFFICI COMUNALI COMPETENTI	fase di lavoro contenenuto figura incaricata
3	ASCOLTO DEI BISOGNI *(DATI)*	**SINTESI PROBLEMI E POTENZIALITA'** sintesi dati delle "insoddisfazioni/reclami" e/o delle "criticità" segnalate con i contributi pervenuti (verbali aggregazioni rionali, questionari, contributi partecipativi, note degli uff. comunali competenti); mappa di geo-localizzazione dei contributi con legenda che consente di leggere anche la grandezza del "bisogno" e delle "potenzialita". SIT + UFFICI COMUNALI COMPETENTI	fase di lavoro contenenuto figura incaricata
4	OFFERTA *(DATI)*	**SERVIZI ESISTENTI o GIA' PROGRAMMATI** elenco dettagliato dei servizi (n° identificativo - descrizione tipo servizio); mappa di geo-localizzazione con legenda servizi che consente di leggere anche la grandezza dell'offerta; valori quantitativi totali di ogni servizio *Sf. - sdp* per ogni tipologia (mq.); tabella sintetica dei servizi raggruppati per tipologia (n° - descrizione). SIT + UFFICI COMUNALI COMPETENTI	fase di lavoro contenenuto figura incaricata
5	ANALISI ANALITICO-STATISTICA	**STIMA SODDISFAZIONE DEL BISOGNO DI SERVIZI** analisi distinta per ogni categoria di servizio in base ai relativi indicatori: _ stima percentuale di non soddisfacimento a livello di agregazione; _ stima percentuale di non soddisfacimento a livello comunale; _ attribuzione di un valore sintetico di criticita'. SIT + UFFICI COMUNALI COMPETENTI + AMMINISTRAZIONE COMUNALE	fase di lavoro contenenuto figura incaricata
6	PROGETTO	**STRATEGIE E PROGETTAZIONE SERVIZI ALLA SCALA DI QUARTIERE** SIT + UFFICI COMUNALI COMPETENTI + AMMINISTRAZIONE COMUNALE	fase di lavoro contenenuto figura incaricata

4) SINTESI DELLE ATTIVITA' SVOLTE.

Dando attuazione alla scaletta definita con la codifica degli input si sono svolte le seguenti fasi di lavoro ivi previste.

4.1) RACCOLTA DATI SOCIO-ANAGRAFICI E TERRITORIALI.

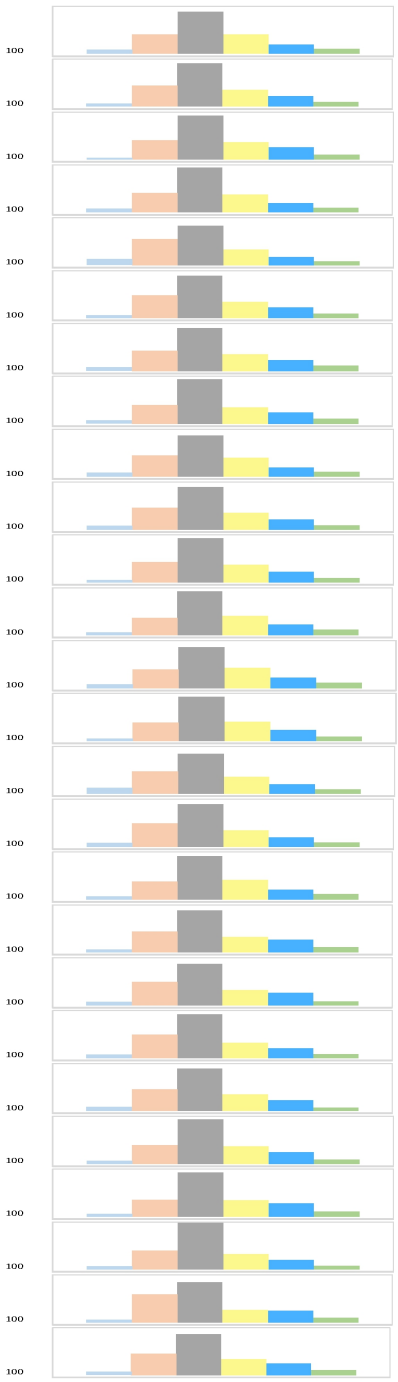
L'estrazione dei dati anagrafici aggiornati al mese di febbraio 2017 ha fornito un valore di n° 80.852 residenti, in calo rispetto a n° 81.466 residenti (rilevati al 31.12.2011) a cui si è fatto riferimento per l'impostazione del vigente PGT.
La riduzione del numero di abitanti conferma la tendenza di calo già riscontrata negli anni precedenti a cui si contrappone un aumento del numero delle famiglie.
La distribuzione della popolazione per fasce di età all'interno dei centri civici è pressoché costante e, per quanto presenti delle singolarità, riporta differenze tra i centri civici con un oscillazione minima pari al 2% nel caso dei *bambini 0-5 anni* (3% dei residenti a S. Ambrogio e 6% dei residenti in V.le Valganna e Belforte) e un oscillazione massima dell'11% nel caso degli *anziani 66-85 anni* (17% dei residenti a Fogliaro-V.le Belforte e 28% dei residenti a Santa Maria del Monte).
La distribuzione rilevata può contribuire alle scelte per mettere a sistema alcune tipologie di servizio dedicate preminentemente a uno specifico target di popolazione (scolastici, assistenza agli anziani, servizi di prossimità, attività sportive, attività culturali ricreative, ecc…).
La diversa scala dimensionale dei centri civici rende difficile ipotizzare una presenza puntuale di servizi generali, per la cui copertura occorre una sinergia con i centri civici limitrofi o con il centro città, ma può essere studiata per una dotazione di servizi di base indispensabili (reti H2o, elettricità, fognatura, raccolta rifiuti, posta, sicurezza, negozi di prossimità, ecc…).

Tabella "DISTRIBUZIONE RESIDENTI PER FASCIA DI ETA'.

DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE							
Età		bambini 0 – 5	minorenni 6 – 17	giovani 18 – 34	adulti 35 – 65	anziani 66 – 85	grandi anziani 85 +
		%	%	%	%	%	%
MIN.		3	8	12	40	17	2
MAX.		6	13	21	48	28	6
ō		2	5	8	9	11	4

GRAFICO

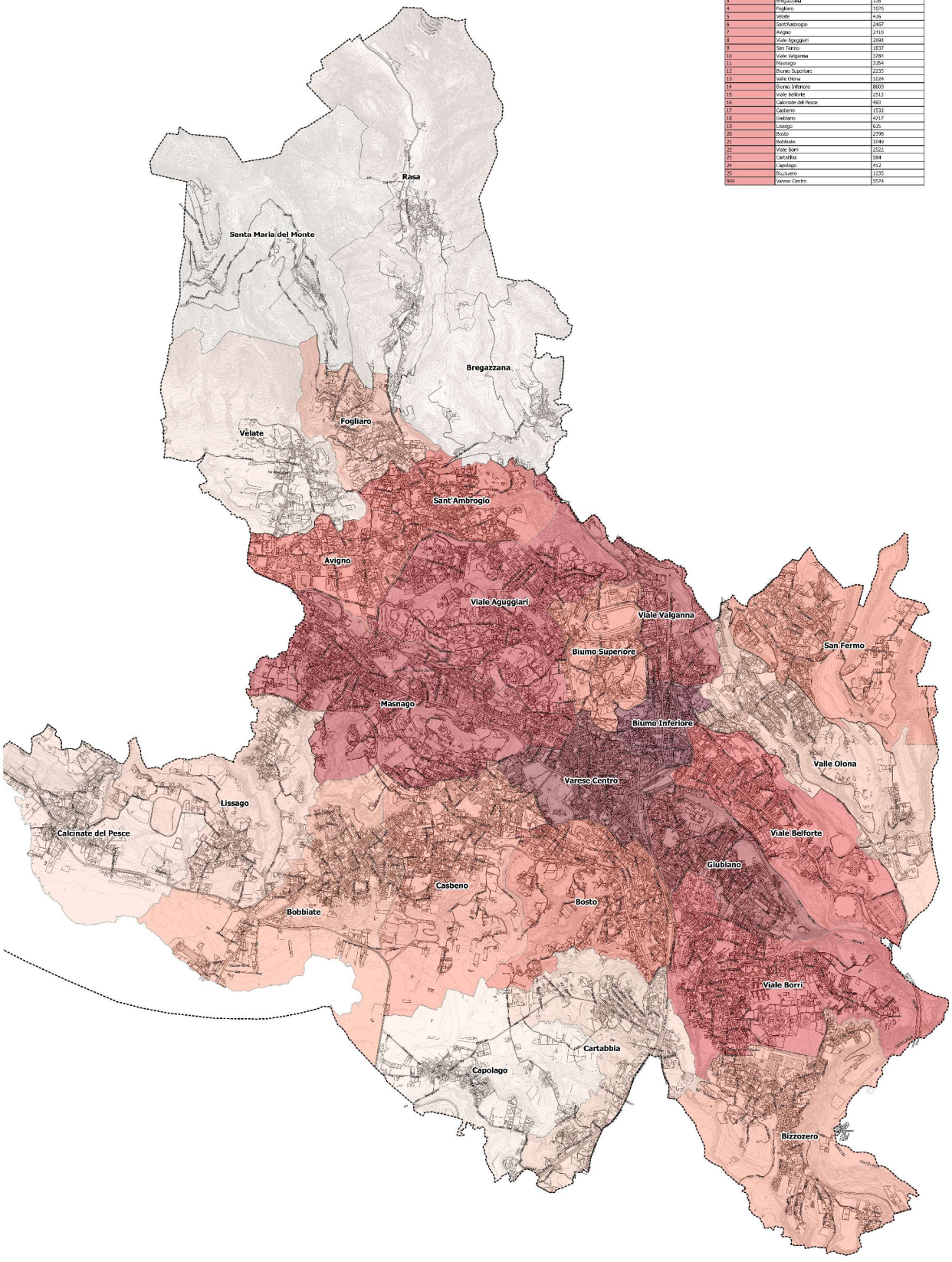
		%	%	%	%	%	%
999	Varese	5	9	20	42	19	4
25	Bizzozero	5	10	17	44	21	3
24	Capolago	5	12	17	44	19	2
23	Cartabbia	4	9	18	45	19	4
22	V.le Borri	4	8	16	40	26	6
21	Bobbiate	4	11	16	43	23	3
20	Bosto	5	11	17	43	20	4
19	Lissago	5	11	16	45	19	3
18	Giubiano	5	9	19	42	22	4
17	Casbeno	4	10	17	43	22	4
16	Calcinate D.P.	4	10	18	45	21	2
15	V.le Belforte	6	11	19	44	17	3
14	Biumo Inferiore	5	10	21	41	19	4
13	Valle Olona	4	11	19	45	19	2
12	Biumo Superiore	4	9	17	40	23	6
11	Masnago	4	9	16	43	23	4
10	Valganna	6	10	20	44	18	3
9	San Fermo	5	13	16	42	21	3
8	V.le Aguggiari	4	13	15	42	23	3
7	Avigno	4	10	15	44	24	3
6	s.Ambrogio	3	11	17	43	22	4
5	Velate	4	12	18	45	19	3
4	Fogliaro	5	13	17	45	17	3
3	Bregazzana	4	10	16	48	19	3
2	S.M.Monte	5	12	12	41	28	3
1	Rasa	5	12	16	42	22	3



DENSITA' ABITATIVA NEI CENTRI CIVICI

DENSITA' ABITANTI CENTRI CIVICI

centro civico	nome centro civico	densità abitanti
1	Rasa	221
2	Santa Maria del Monte	58
3	Bregazzana	126
4	Fogliaro	1076
5	Velate	416
6	Sant'Ambrogio	2467
7	Avigno	2716
8	Viale Aguggiari	2693
9	San Fermo	1837
10	Viale Valganna	3784
11	Masnago	3154
12	Biumo Superiore	2235
13	Valle Olona	1024
14	Biumo Inferiore	8809
15	Viale Belforte	2513
16	Calcinate del Pesce	483
17	Casbeno	1533
18	Giubiano	4717
19	Lissago	635
20	Bosto	2398
21	Bobbiate	1049
22	Viale Borri	2522
23	Cartabbia	584
24	Capolago	412
25	Bizzozero	1235
999	Varese Centro	9574



4.2) PECULIARITÀ TERRITORIALI PER L'ANALISI E LA PIANIFICAZIONE DEI SERVIZI.

Tra gli elementi che possono incidere nella valutazione della qualità, fruibilità ed accessibilità di un servizio rispetto al centro civico o aggregazione rionale di appartenenza e, conseguentemente, nella scelta di insediare nuove strutture o dismettere quelle esistenti, un ruolo di primaria rilevanza deve essere riconosciuto alle peculiarità del territorio comunale che, come avviene per la città di Varese, risulta fortemente caratterizzato da una diversificata orografia nonché dalla presenza di infrastrutture antropiche che possono costituire, di caso in caso, impedimenti fisici o, viceversa, opportunità/caratteristiche da valorizzare.

Nelle schede di sintesi elaborate per l'analisi di ogni centro civico vengono pertanto richiamati alcuni elementi della loro struttura fisica:

- LA STRUTTURA GEO-MORFOLOGICA;
- I SETTE COLLI: il Colle dei Miogni (492 m s.l.m.), il Colle Campigli (453 m s.l.m.), il Colle di Biumo Superiore (439 m s.l.m.), il Colle di Montalbano (411 m s.l.m.), il Colle di Giubiano (407 m s.l.m.), il Colle di Sant' Albino (406 m s.l.m.) e il Colle di San Pedrino (402 m s.l.m.).
- IL RETICOLO IDROGRAFICO E LACUSTRE;
- LE VIE DI COMUNICAZIONE (tra centri civici e verso i comuni esterni).

Queste condizioni hanno nel tempo contribuito al costituirsi, da una parte, di quartieri più agiati e meglio strutturati anche dal punto di vista dei servizi, sia di scala locale che sovraccomunale, (centro città, Masnago, Velate, Avigno, Sant'Ambrogio, Casbeno, Bobbiate) e dall'altra quartieri più poveri che maggiormente hanno risentito della loro morfologia e delle infrastrutture subendone il peso della presenza senza beneficiare del servizio da queste forniscono alla città (reti ferroviarie, infrastrutture viarie, corsi d'acqua, depressioni vallive, ecc…). Queste ultime sono le porzioni di territorio che occupano aree di fondovalle, quelle vicine ai complessi industriali o prossime ai nodi infrastrutturali, sia periferiche che centrali (Bizzozero, San fermo, Valle Olona, Viale Belforte, fino al comparto stazioni del centro).

Questi elementi continuano a determinare ostacoli per l'attrattività e competitività del territorio che in modo diretto si riflette, tra l'altro, sulla valorizzazione di aree ed immobili.

Uno riconferma e una mappatura di questa situazione può essere letta attraverso la carta che raccoglie le zone O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'agenzia delle Entrate nella quale vengono rappresentate le zone omogenee in cui viene suddiviso il territorio dal punto di vista del delle condizioni economiche e socio ambientali.

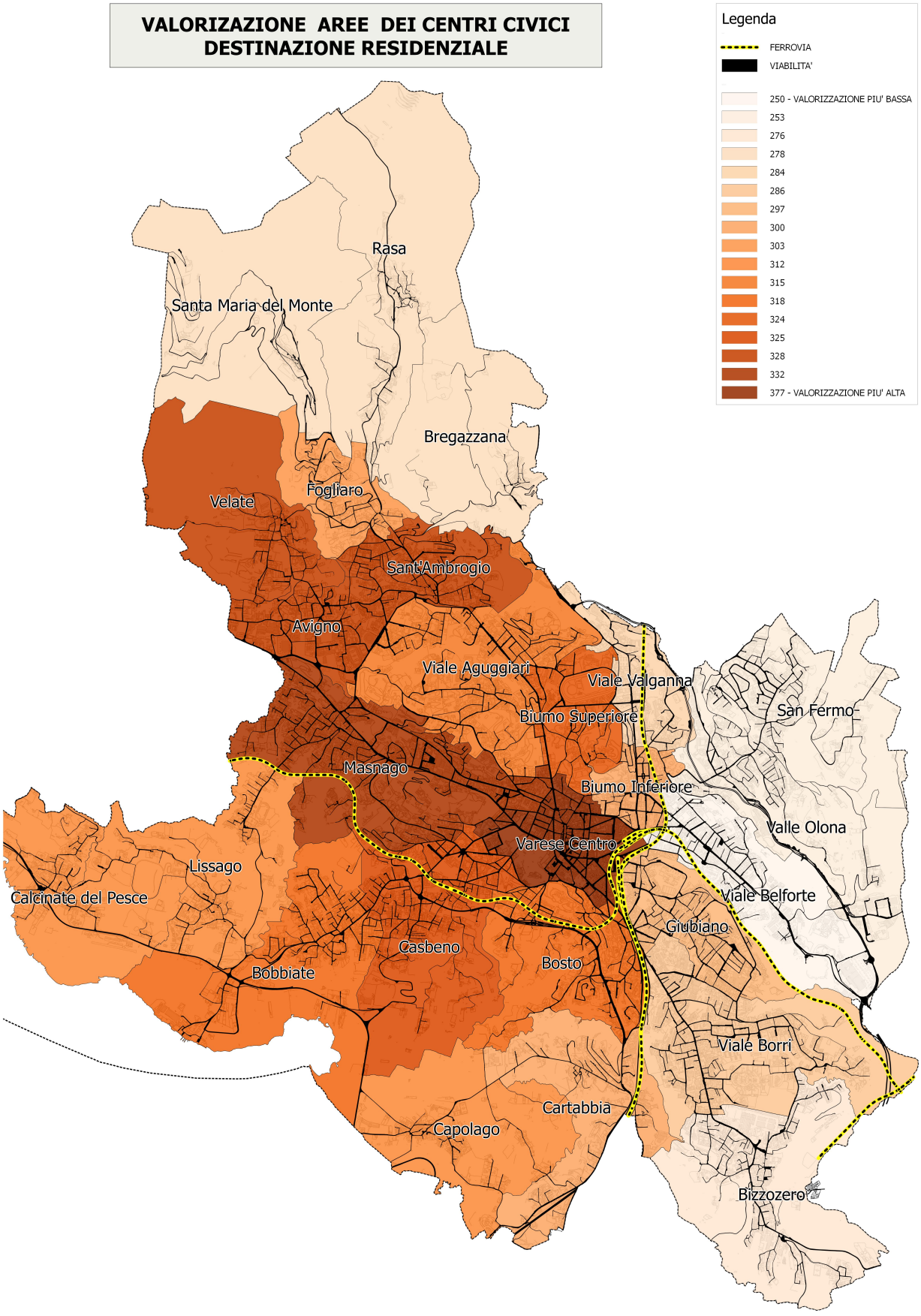
L''Osservatorio infatti, come indicato nel "*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI*" per verificare l'omogeneità delle caratteristiche socio-ambientali, economiche e di localizzazione che contraddistinguono le zone, in coerenza con lo sviluppo urbanistico del territorio, si è riferito a:

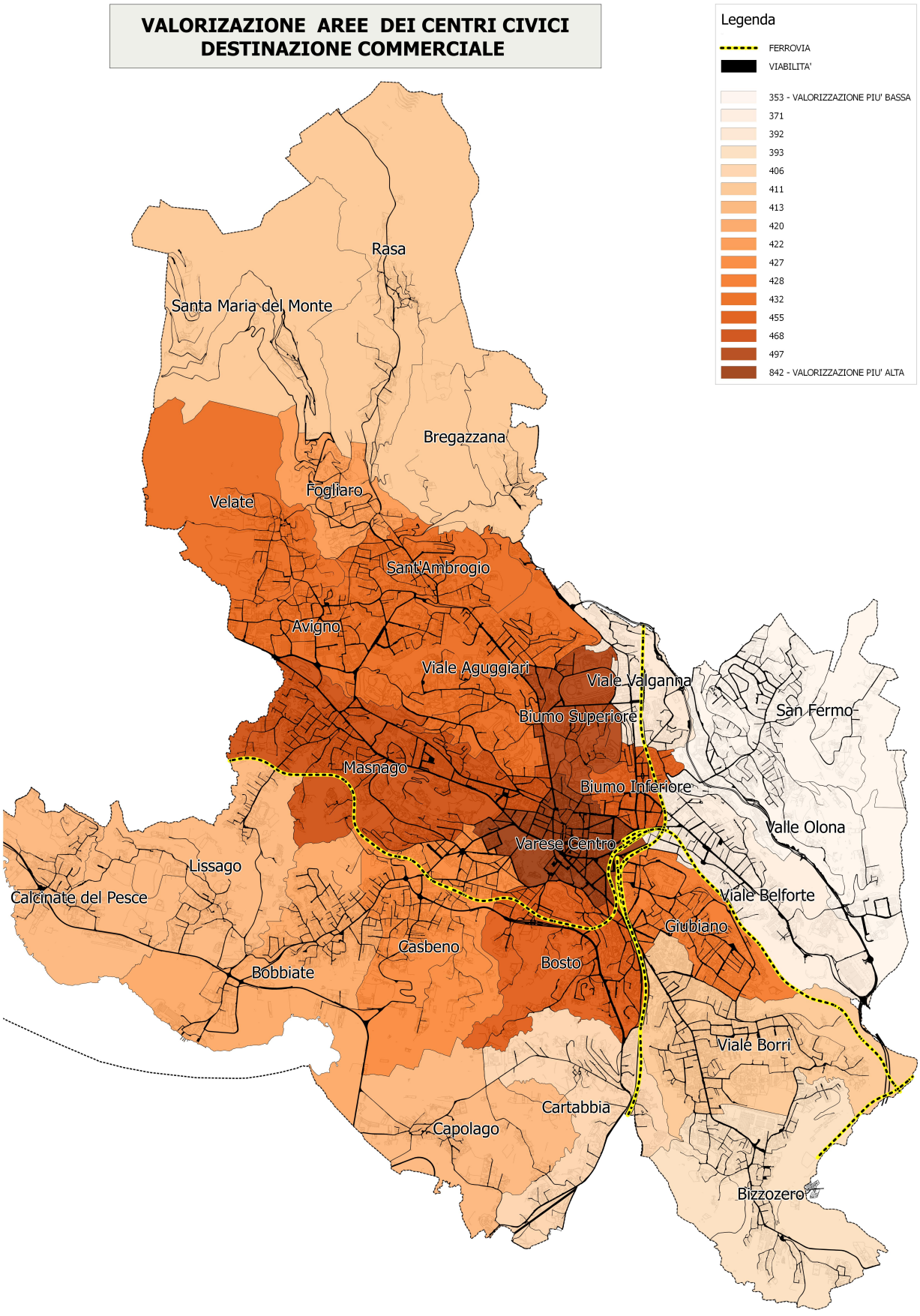
– requisiti di centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature, servizi pubblici e privati;
– livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani e dei collegamenti viari;
– presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie, ecc.

Negli estratti planimetrici di seguito riportati vengono indicate per i centri civici di Varese:

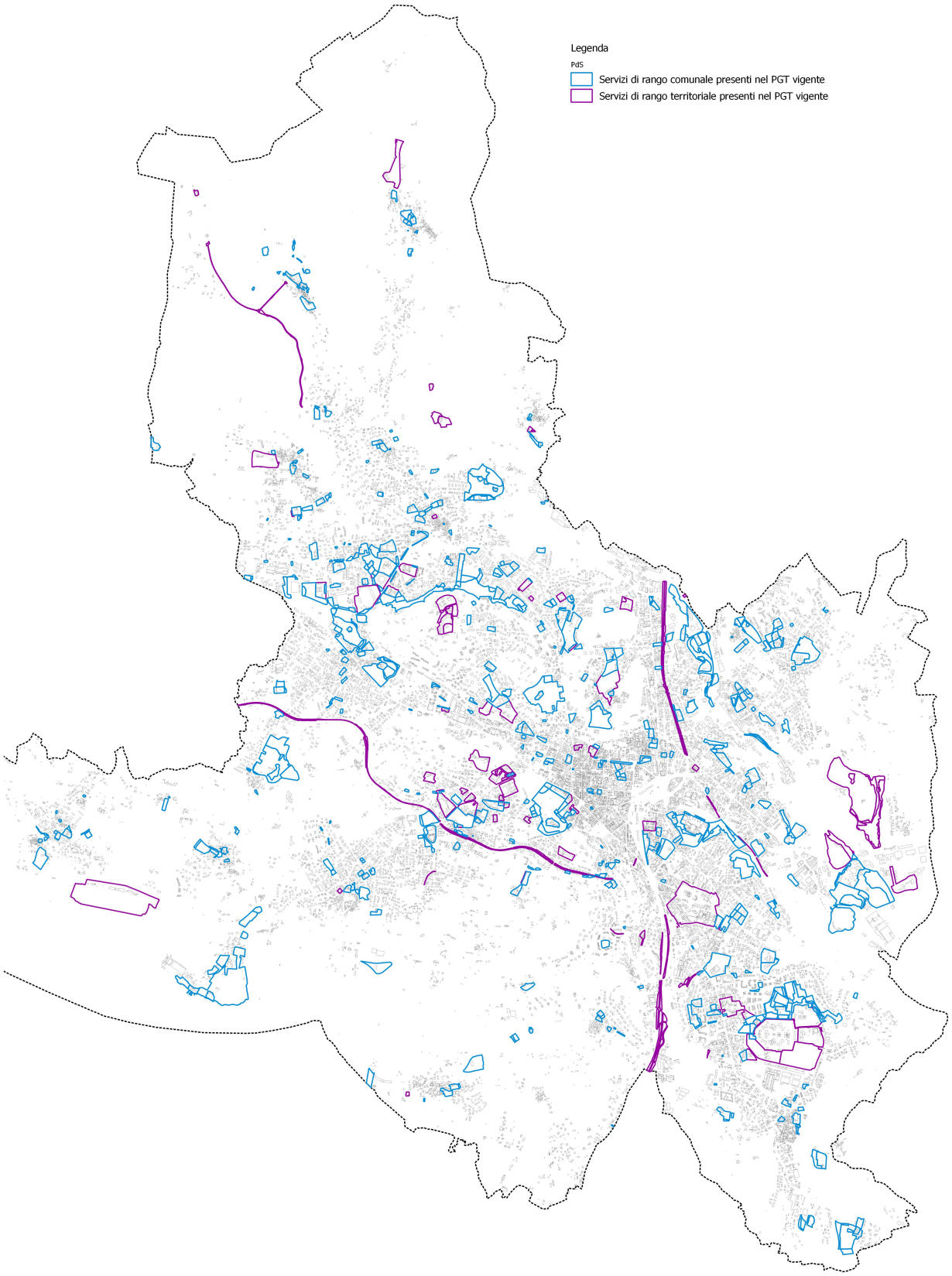
- le valorizzazioni medie per le aree a destinazione residenziale e commerciale derivanti dalle ultime rilevazioni disponibili (anno 2019) contemperando anche i dati forniti da altri operatori e pubblicazioni di settore (le valorizzazioni non tengono conto dei coefficienti correttivi per le potenzialità di ogni tessuto di PGT). Vengono sovrapposte le principali reti viabilistiche e le infrastrutture ferroviarie;
- impronta delle aree a servizi presenti nel vigente PGT.

Emerge che nelle aree di minor valore sono presenti meno servizi. Quelli presenti, benché in alcuni casi riguardino superfici di dimensioni rilevanti, sono principalmente dedicate a: impianti tecnologici, aree sportive, edilizia sociale, strutture religiose, verde, istruzione. Risultano più scarsi e quindi da rafforzare e riqualificare i servizi per attrezzature di interesse comune (uffici pubblici, centri di aggregazione, spazi per funzioni culturali, sociali, assistenza alle fasce di popolazione più debole), rete della mobilità e parcheggi.


VALORIZZAZIONE AREE DEI CENTRI CIVICI
DESTINAZIONE RESIDENZIALE
Legenda
FERROVIA
VIABILITA'
250 - VALORIZZAZIONE PIU' BASSA
253
276
278
284
286
297
300
303
312
315
318
324
325
328
332
377 - VALORIZZAZIONE PIU' ALTA
Rasa
Santa Maria del Monte
Bregazzana
Fogliaro
Velate
Sant'Ambrogio
Avigno
Viale Aguggiari
Viale Valganna
Biumo Superiore
San Fermo
Masnago
Biumo Inferiore
Valle Olona
Varese Centro
Lissago
Calcinate del Pesce
Viale Belforte
Giubiano
Casbeno
Bosto
Bobbiate
Viale Borri
Cartabbia
Capolago
Bizzozero


VALORIZZAZIONE AREE DEI CENTRI CIVICI
DESTINAZIONE COMMERCIALE
Legenda
FERROVIA
VIABILITA'
353 - VALORIZZAZIONE PIU' BASSA
371
392
393
406
411
413
420
422
427
428
432
455
468
497
842 - VALORIZZAZIONE PIU' ALTA
Rasa
Santa Maria del Monte
Bregazzana
Fogliaro
Velate
Sant'Ambrogio
Avigno
Viale Aguggiari
Viale Valganna
Biumo Superiore
San Fermo
Masnago
Biumo Inferiore
Valle Olona
Varese Centro
Lissago
Calcinate del Pesce
Viale Belforte
Giubiano
Casbeno
Bosto
Bobbiate
Viale Borri
Cartabbia
Capolago
Bizzozero

AREE DEL PIANO DEI SERVIZI



Si riscontra altresì la lettura data nel progetto di funzionalizzazione e valorizzazione di parte del patrimonio immobiliare redatto su incarico del Comune di Varese nel 2019 al capitolo B2 valutazione dei potenziali rispetto al mercato "Attrattività e dinamismo dei diversi quartieri".

... Relazione Illustrativa, stralcio pag. PAG 55 …

---

box 01

ATTRATTIVITÀ E DINAMISMO DEI DIVERSI QUARTIERI

Più in dettaglio, secondo i dati emersi dalle analisi dei valori immobiliari, e da una, si segnalano le seguenti specifiche.

Borghi verso Lago

Lissago ha potenzialità interessanti per il mercato residenziale, perché occupa una posizione orografica migliore e gode di migliore vista; buone quotazioni (media: 2300 euro/mq) per immobili ristrutturati e con vista; Calcinate ha valori in media più bassi del 30% rispetto a Lissago; Capolago ha quotazioni medie, per il mercato residenziale, inferiori agli altri due centri (media: 1200 euro/mq).

Borghi collinari

Bregazzana ha buone potenzialità per il mercato residenziale, perché si trova in una zona paesaggisticamente pregevole e di facile accessibilità (SS233); tuttavia il mercato è limitato sui tagli "ordinari" e riguarda, piuttosto, le grandi proprietà.
Anche S. Ambrogio è caratterizzato da una offerta prevalentemente relativa a grandi proprietà, essendo stato un quartiere di altissimo pregio. Oggi è ricorrente la vendita a seguito di frazionamento, ma con aspettative di realizzo spesso incompatibili con gli attuali valori di mercato. La conseguenza si rispecchia nei sempre più frequenti casi di disuso e obsolescenza.
La Rasa è un borgo di modestissima estensione, dunque con limitata offerta, in una posizione interessante perché sull'asse verso Brizio e le valli, ma penalizzata dalla esposizione. Dal punto di vista del potenziale di fruizione turistica, è alla base del circuito del Parco del Campo dei Fiori. Non ci sono percorsi cicloturistici.
San Fermo è un mercato difficile, nella parte risalente agli anni sessanta e a prevalente presenza di edilizia pubblica. È invece più dinamico il mercato nelle aree più a est, di costruzione più recente, sebbene con quotazioni leggermente più basse che in altri quartieri (media: 1500 euro/mq per usato in buono stato).

Aree centrali

Sono tradizionalmente ambite le aree di Montello e Miogni, a nord di via Crispi (media: 2200 euro/mq), e quelle di Campigli, Casbeno e Bobbiate, verso sud (media: 2300 euro/mq). Molto richiesta, anche se con quotazioni inferiori rispetto a Miogni e Montello, la zona limitrofa di La Brunella (media: 2000 euro/mq). Ha quotazioni più basse, ma buone richieste, anche la zona di Casciano (media: 2000 euro/mq).
Casi particolari sono quelli del Centro Storico e di Bosto. Il primo, pur restando un'area di alti valori immobiliari, ha subito un significativo deprezzamento ed ha valori che possono sensibilmente cambiare a seconda che si sia in area pedonale o meno (media: 2800 euro/mq). Simile andamento presenta la zona di Bosto, con prezzi attualmente inferiori che nella vicina Casbeno (media: 2000 euro/mq), salvo che nei casi di immobili con vista lago e con pertinenze (giardini).

Aree di fondovalle

I quartieri tra Sangallo, l'Ippodromo e viale Valganna, il quartiere di Belforte, il quartiere di Biumo Inferiore, l'area Stazioni e, verso sud, la zona tra Bosto, viale Europa e via Autostrade, così come quella tra via Autostrade e viale Borri, segnano un continuum di aree fortemente connotate dalla presenza di infrastrutture e dalla elevata congestione, con edilizia prevalentemente risalente agli anni Sessanta (salvo per i nuclei storici), non di pregio.

4.3) CONDIVISIONE ED ASCOLTO DEI BISOGNI.

Con la revisione del Piano di Governo del Territorio (PGT) denominata "PGT-Partecipo" nei mesi di ottobre e novembre 2016 si sono svolti due cicli di incontri con i cittadini di ciascuna Aggregazione Rionale (unità di riferimento).
A supporto delle valutazioni è stata fornita la cartografia (messa a disposizione anche in formato digitale sul sito web-comunale "PGTi-Partecipo") che ha consentito di individuare la dotazione di servizi (esistente e di nuova previsione) così come già pianificata nel vigente PGT.
Al termine del ciclo di incontri sono stati nominati i portavoce delle aggregazioni, sono stati stesi i verbali e redatto un documento riassuntivo del lavoro di quartiere.

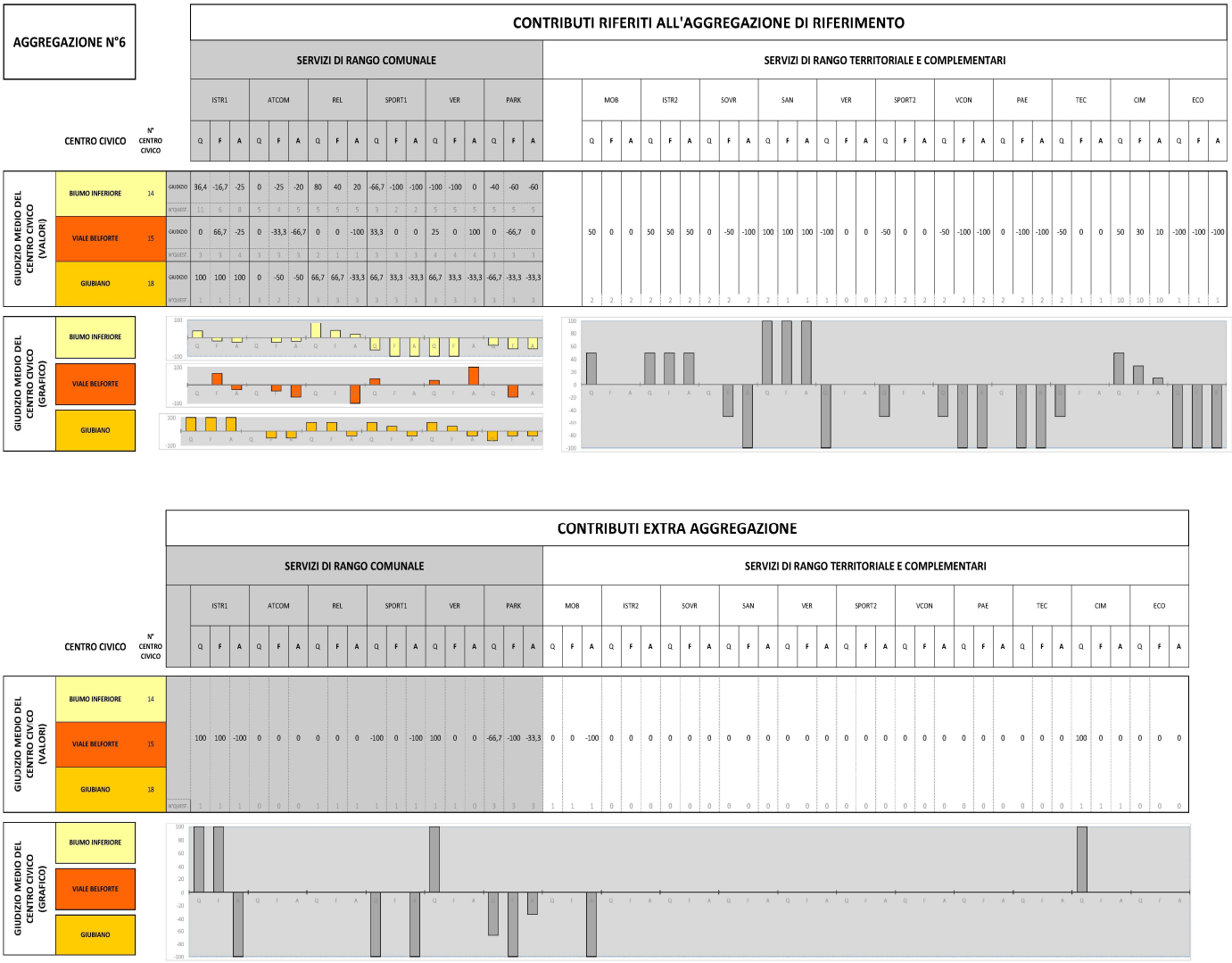
Con l'obbiettivo di favorire i contributi dei cittadini di ogni aggregazione durante i lavori è stato predisposto e distribuito un questionario sullo stato e l'utilizzo dei servizi, strutturato con spazi per le proposte di valorizzazione dei quartieri per mezzo del quale potevano quindi essere fornite informazioni e giudizi circa la loro qualità, fruibilità ed accessibilità oltre che in relazione alla distribuzione-razionalizzazione sul territorio comunale delle attrezzature pubbliche. Per facilitare la segnalazione dei bisogni o criticità, relativi sia al centro civico presente nell'aggregazione di appartenenza che a quelli dell'intero territorio comunale, il questionario è stato impostato in parte in forma chiusa (con la possibilità di risposte multiple per ogni singola categoria di servizio: di rango comunale, di rango territoriale e complementare) e in parte in forma aperta (per formulare risposte e suggerimenti liberi).

La fase partecipativa ha interessato gli ordini professionali, i rappresentanti di categoria, le associazioni, le scuole e i rappresentanti del mondo della salute e dell'assistenza sociale.

Il procedimento amministrativo per l'elaborazione della variante al P.G.T. prevedeva che chiunque avesse interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, poteva presentare suggerimenti e proposte per la definizione delle scelte progettuali relative al futuro assetto del territorio comunale.
Si è potuto quindi schematizzare i giudizi sintetici per rilevarne la tendenza indicativa che viene riportata, con valore di proiezione statistica, nei grafici relativi a ciascun centro civico.

Scheda tipo – grafico riepilogativo dei giudizi sintetici espressi con i questionari a risposta multipla distribuiti durante la fase partecipativa per la variante al P.G.T.

QUESTIONARI SUI SERVIZI - RIEPILOGO DATI E GRAFICI DEI GIUDIZI SINTETICI



N.B.: Per una corretto apprezzamento dei valori riportati nelle tabelle, raccolte e consultabili in un fascicolo dedicato, occorre porre attenzione al numero di questionari su cui si basa il grafico (valore riportato in colore grigio chiaro sotto al dato percentuale).

Tutte le informazioni circa criticità ed opportunità per migliorare i servizi pervenute durante i momenti di ascolto dei bisogni sono state elaborate dall'Ufficio SIT riscontrando la presenza delle seguenti tematiche ricorrenti:

- presenza di conflitti tra abitato e direttrici viabilistiche;
- criticità-opportunità relative alle sedi della viabilità, ferroviaria e funicolare;
- criticità-opportunità relative alle linee bus (trasporto pubblico locale);
- criticità-opportunità relative a percorsi ciclo pedonali;
- criticità-opportunità relative ai parcheggi;
- criticità-opportunità relative alla vita e riqualificazione del centro civico;
- criticità-opportunità relative a sentieri di connessione e turismo;
- criticità-opportunità relative all'istruzione;
- criticità-opportunità relative allo sport;
- criticità-opportunità relative al verde attrezzato;

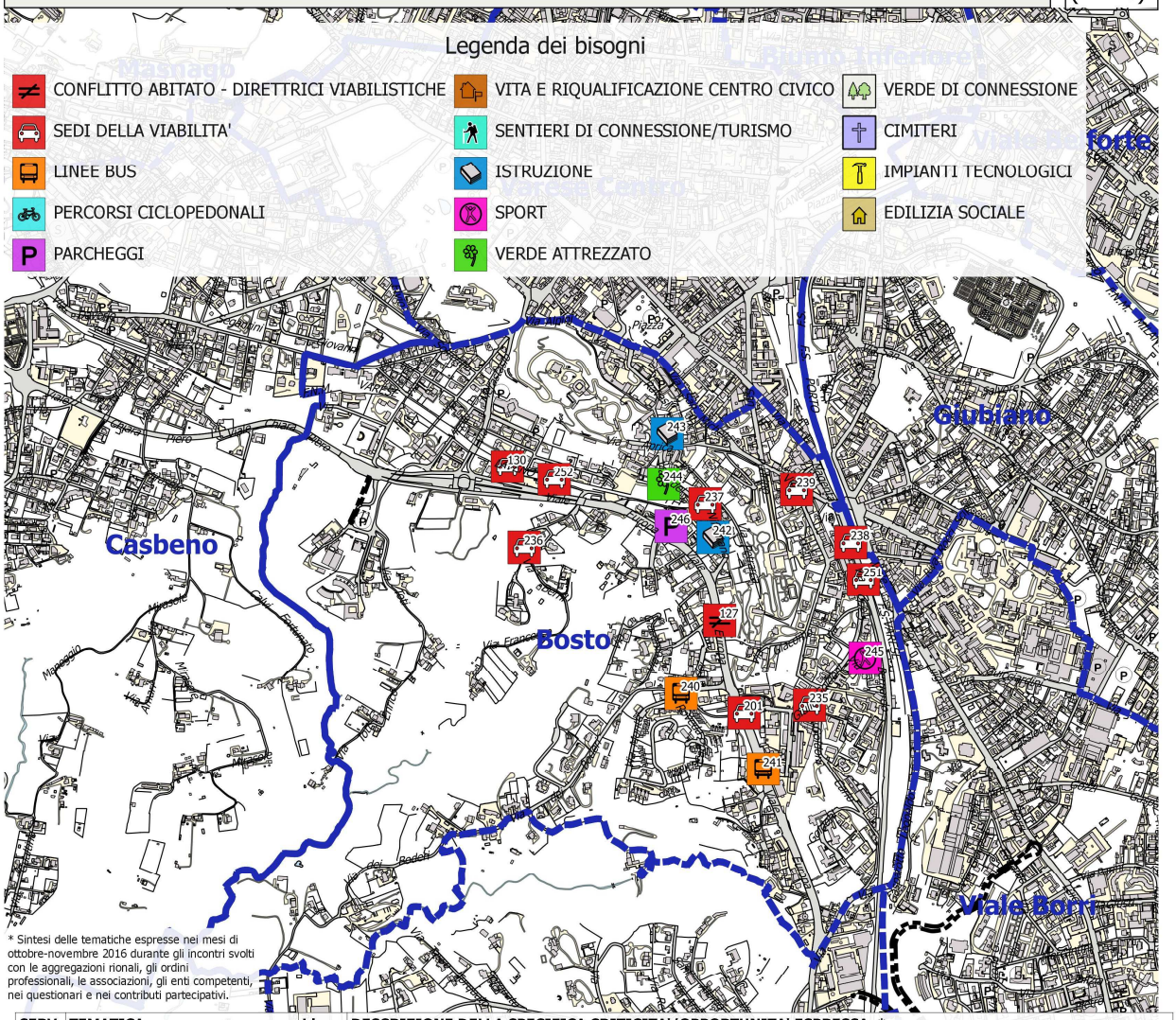
- criticità-opportunità relative al verde di connessione;
- criticità-opportunità relative ai cimiteri;
- criticità-opportunità relative agli impianti tecnologici;
- criticità-opportunità relative all'edilizia sociale;

I contributi sono stati raccolti secondo queste 14 macro-tematiche e poi ripresi-categorizzati, per ogni centro civico, nelle schede "sintesi bisogni centro civico". Al fine di non perdere la grandezza della necessità espressa, è stata posta attenzione nel sintetizzare in un unico contributo le singole informazioni provenienti dalla stessa fonte (ad esempio, verbale incontri dei rioni e questionari), ma ripetendo più volte la segnalazione quando espressa da "voci diverse" (abitanti dei rioni, ordini professionali, associazioni, enti competenti).

In sede di valutazione e impostazione delle strategie di PGT queste macro categorie possono essere messe utilmente in relazione con le Direttive/Prescrizioni per il PdS e con i cinque ambiti strategici del Documento di Piano.

Scheda tipo – sintesi dei bisogni espressi durante la fase partecipativa per la variante al P.G.T.

SINTESI BISOGNI CENTRO CIVICO DI "BOSTO"	(N° 20)

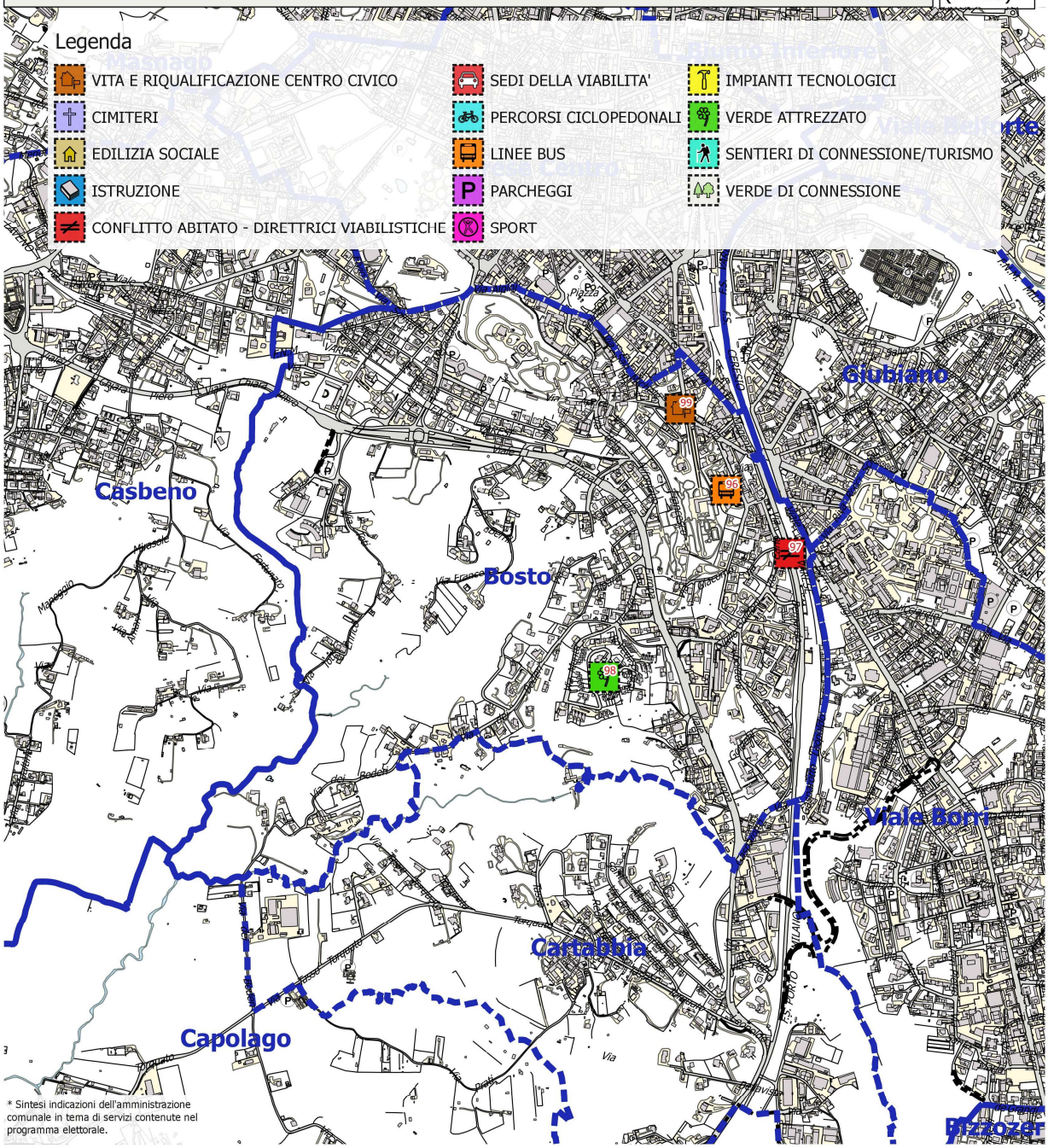


* Sintesi delle tematiche espresse nei mesi di ottobre-novembre 2016 durante gli incontri svolti con le aggregazioni rionali, gli ordini professionali, le associazioni, gli enti competenti, nei questionari e nei contributi partecipativi.

SERV.	TEMATICA	id	DESCRIZIONE DELLA SPECIFICA CRITICITA'/OPPORTUNITA' ESPRESSA. *
ISTR1	ISTRUZIONE (DOTAZIONI E POTENZIAMENTO)	242	POCHI PARCHEGGI IN PROSSIMITA' DELLE SCUOLE.
ISTR1	ISTRUZIONE (DOTAZIONI E POTENZIAMENTO)	243	MANCA SCUOLA SECONDARIA.
MOB	CONFLITTO ABITATO-DIRETTRICI VIABILISTICHE	127	VIALE EUROPA-PESCHIERA (POSSIBILE SOLUZIONE E' IL PROLUNGAMENTO DI V.LE EUROPA).
MOB	SEDI DELLA VIABILITA' (DOTAZIONI, POTENZIAMENTO STRUTTURA E GESTIONE)	130	"CREARE NUOVE FERMATE URBANE ""EX F.N.M.""."
MOB	SEDI DELLA VIABILITA' (DOTAZIONI, POTENZIAMENTO STRUTTURA E GESTIONE)	201	"RIVEDERE ROTONDA VIALE EUROPA/VIA UBERTI (CONSIDERARE LA POSSIBILITA' DI METTERE IN FUNZIONE IL SEMAFORO NELLE ORE ""DI PUNTA"" PER FAVORIRE IL TRAFFICO DI VIA UBERTI)."
MOB	SEDI DELLA VIABILITA' (DOTAZIONI, POTENZIAMENTO STRUTTURA E GESTIONE)	235	VIA UBERTI CONGESTIONATA.
MOB	SEDI DELLA VIABILITA' (DOTAZIONI, POTENZIAMENTO STRUTTURA E GESTIONE)	236	CREARE SENSO UNICO VIA BERNI.
MOB	SEDI DELLA VIABILITA' (DOTAZIONI, POTENZIAMENTO STRUTTURA E GESTIONE)	237	PERICOLO USCITA SCUOLE PER TRAFFICO. INCENTIVARE PEDIBUS.
MOB	SEDI DELLA VIABILITA' (DOTAZIONI, POTENZIAMENTO STRUTTURA E GESTIONE)	238	MIGLIORARE INGRESSO CITTA' DA AUTOSTRADA.
MOB	SEDI DELLA VIABILITA' (DOTAZIONI, POTENZIAMENTO STRUTTURA E GESTIONE)	239	VIA LIMIDO A DOPPIO SENSO.
MOB	LINEE BUS	240	INCREMENTARE LINEE AUTOBUS.
MOB	LINEE BUS	241	CARENZA LINEA PULLMAN SU V.LE EUROPA.
MOB	SEDI DELLA VIABILITA' (DOTAZIONI, POTENZIAMENTO STRUTTURA E GESTIONE)	251	RISOLVERE PROBLEMI VIABILISTICI DI ACCESSO ALLA CITTA'.
MOB	SEDI DELLA VIABILITA' (DOTAZIONI, POTENZIAMENTO STRUTTURA E GESTIONE)	252	STUDIARE METROPOLITANA URBANA.
PARK	AREE PER LA SOSTA (DOTAZIONI E POTENZIAMENTO)	246	MANCANZA PARCHEGGI (SPECIALMENTE ZONA SCUOLA ELEMENTARE).
SPORT	ATTREZZATURE SPORTIVE (DOTAZIONI E POTENZIAMENTO)	245	PROPOSTA POTENZIAMENTO STRUTTURA IN VIA DONATELLO - VIA GOLDONI (APPROFONDIRE SPAZI IN COMUNE CON EX SCUOLA).
VER	PARCHI E GIARDINI (DOTAZIONI E POTENZIAMENTO)	244	MANCANZA PARCO GIOCHI NEL QUARTIERE (SI PROPONE AREA COMUNALE DI VIA NIFONTANO POSTA POCO SOPRA ALLA SCUOLA MATERNA.

Scheda tipo – sintesi dei bisogni raccolti dall'Amministrazione Comunale durante la recente campagna elettorale

SINTESI PROGRAMMA ELETTORALE - SERVIZI AL CENTRO CIVICO DI "BOSTO" (N° 20)



SERV.	TEMATICA	id	DESCRIZIONE DELLA SPECIFICA CRITICITA'/OPPORTUNITA' RILEVATA IN CAMPAGNA ELETTORALE. *
ATCOM	VITA E RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO CIVICO	99	DIFFUSIONE DI INZIATIVE SOCIALI PER ANZIANI.
MOB	LINEE BUS	96	ISTITUZIONE DI SISTEMI PER AGEVOLARE IL TRASPORTO DEGLI ANZIANI NELLE ZONE NON COLLEGATE DAL TPL.
MOB	CONFLITTO ABITATO-DIRETTRICI VIABILISTICHE	97	RISOLOZIONE DELLE PROBLEMATICHE CONNESSE ALL'ACCESSO IN CITTA' DALL'AUTOSTRADA ATTRAVERSO FINANZIAMENTI DEL CIPE.
VER	PARCHI E GIARDINI (DOTAZIONI E POTENZIAMENTO)	98	"VALORIZZAZIONE E PROMOZIONE DEL ""MONTE DEGLI ULIVI"". (VIA MONTE BERNASCO)."

4.4) OFFERTA DEI SERVIZI E AGGIORNAMENTO BANCA DATI.

Posto che la conoscenza e la visione dei servizi disponibili ed erogati dalla città è alla base di ogni valutazione, si è proceduto alla revisione ed integrazione delle informazioni contenute nelle schede del vigente PGT come di seguito ricapitolato.

Dall'esame della catalogazione iniziale, integrata a seguito degli approfondimenti relativi a dette attività, è stato quindi possibile realizzare un più preciso e completo "catalogo della ricognizione dei servizi offerti" capace di integrare in un unico atto la proposta di servizi generali e/o indispensabili erogati da soggetti pubblici e privati (ovvero un "catalogo della sussidiarietà": Catalogazione e mappatura dei servizi erogati da soggetti privati in forma sussidiaria);

Al fine di aggiornare la banca dati relativa alla dotazione complessiva di servizi che già accompagna il vigente PGT nel mese di ottobre 2016 è stata inviata ai dirigenti dei settori comunali competenti e ad alcuni enti esterni una richiesta di estrazione dati, calibrata per ogni diversa tipologia di servizio, finalizzata a raccogliere informazioni sulla correttezza dei contenuti già presenti e ad evidenziare i cambiamenti avvenuti a seguito di nuovi interventi, eventuali dismissioni, situazioni di sotto utilizzo, stati critici di conservazione, carenze o inadeguatezze delle dotazioni che di fatto ne limitano la qualità, fruibilità ed accessibilità.
L'attualizzazione di queste informazioni risulta necessaria a formare uno "stato di fatto", uno "stato di progetto" e lo stato "di attuazione" dei servizi già previsti, sulla base del quale elaborare fasi di progettazione della variante al Piano dei Servizi;
Per favorire questi processi sono state fornite delle schedature e rappresentazioni cartografiche di supporto perché si potesse condividere una modalità di catalogazione uniforme e creare un gruppo di figure referenti con le quali poter armonizzare le informazioni raccolte separatamente per ciascuna Direzione d'Area.

L'espressione di queste informazioni da parte degli uffici comunali nella maggior parte dei casi si è rivelata difficoltosa a causa delle diversificate e frammentate modalità operative con cui abitualmente ciascun settore procede nella catalogazione delle informazioni in mancanza di una collaudata dialettica interna all'ente sulla pianificazione urbanistica e dell'assenza di formati e processi di raccolta-aggiornamento.
La citate difficoltà hanno limitato la portata delle informazioni pervenute che nella maggior parte dei casi si è dimostrata rivolta più ad una corretta e completa catalogazione che, come invece auspicato (ma poi verificatosi in pochi casi dove, comunque, è stato richiesto un successivo accorpamento di dati) a informazioni significative ai fini dell'elaborazione della variante al PdS (consistenza, stato di conservazione, degrado, suggerimenti sulla razionalizzazione delle risorse stima sommaria dei costi).
Al fine di colmare alcuni vuoti di informazioni si sono utilizzate anche notizie contenute in precedenti elaborazioni rese disponibili dai settori comunali (Att. Manutenzioni Impianti Scolastici, Att. Verde Pubblico, Att. Polizia Idraulica, ecc…) e si sono previste attività di indagine diretta da parte dell'uff. S.I.T. con sopralluoghi (esempio: stato attuazione, parcheggi, strutture religiose, ecc… che hanno avuto luogo nei periodo 2018-2019).

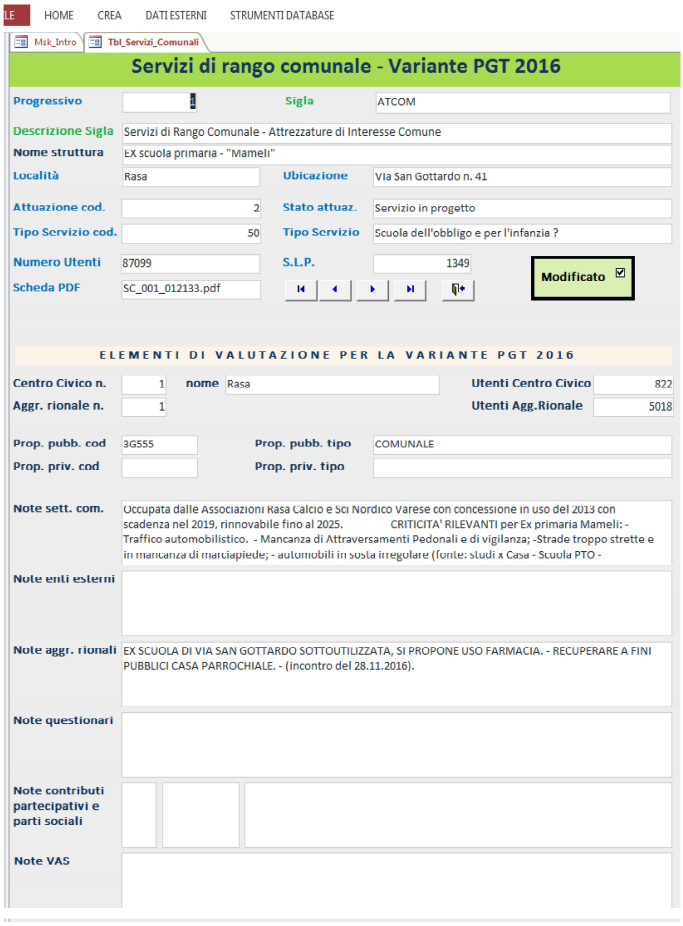
Il consolidarsi di queste modalità operative consentiranno la creazione di un linguaggio comune ad ogni Area comunale in modo tale che ciascuna di esse possa aggiornare le informazioni verso l'Ufficio S.I.T. con maggiore efficienza oltre che utilizzare successivamente quelle fornite da altre aree anche per proprie finalità diverse dal progetto di PGT.

Sono state inoltre raccolte le valutazioni su alcuni servizi che sono stati interessati dal "*Progetto di Funzionalizzazione e valorizzazione di parte del patrimonio immobiliare di Varese"* elaborato durante l'anno 2019 dalla *Soc. KCity e Studio Cavaggioni scart* collegando ogni cespite al servizio presente nella banca dati del PdS. Occorrerà coordinare la variante al PdS con le decisioni operate dall'amministrazione rispetto al il lavoro conclusivo, che individua la scelta migliore di

rifunzionalizzazione secondo dei driver riepilogativi sia per il mercato privato – *alienazione* - (abitare sociale, leisure, residenziale, retail, terziario) che per le politiche pubbliche - *sviluppo territoriale* - (polarità urbane ad alta accessibilità, turismo e sport, uffici p.a. centri civici, servizi locali diffusi, biblioteca).

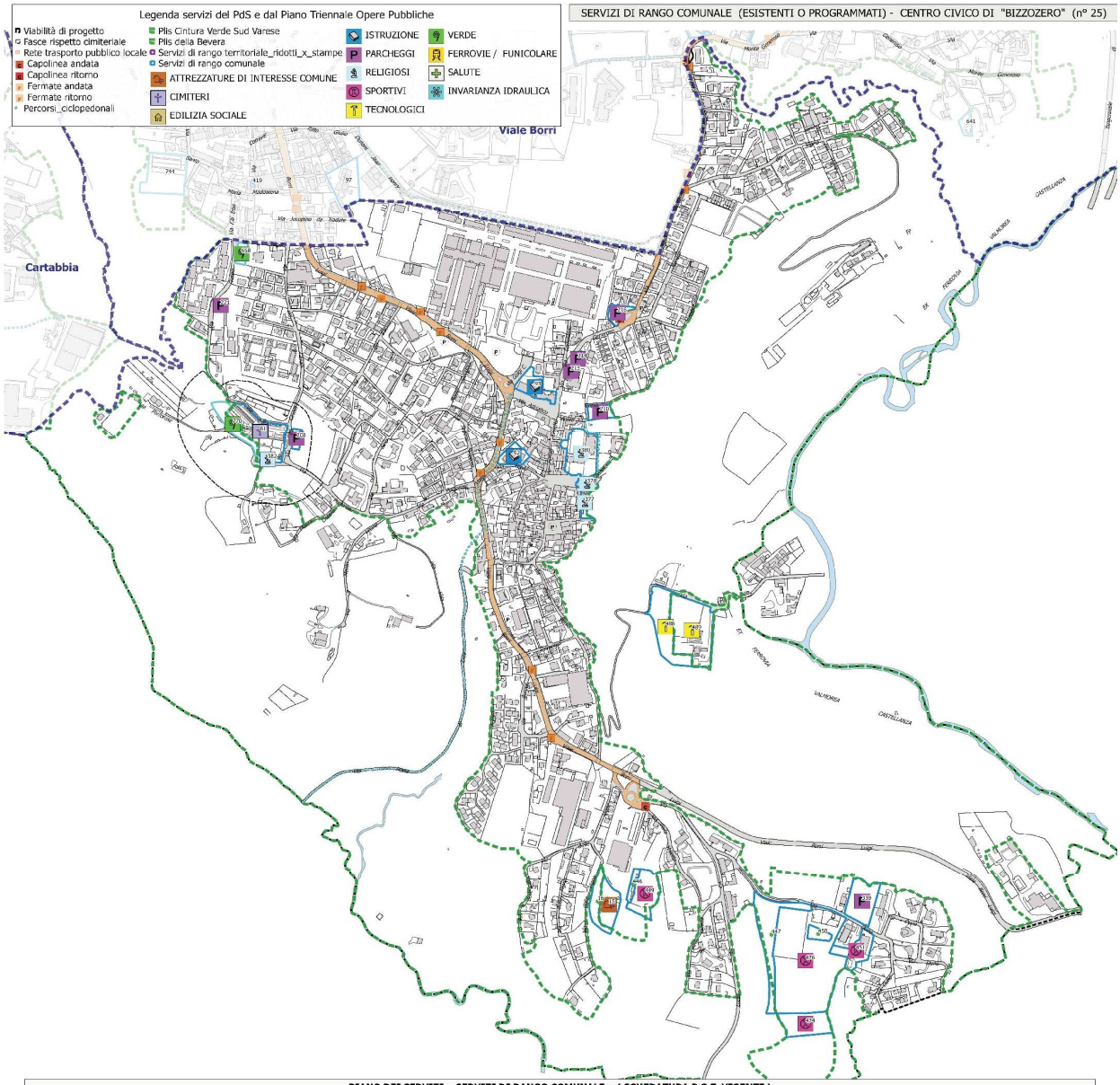
Come previsto è stato generato un database di catalogazione iniziale (access) e un progetto Qgis di geo-rappresentazione provvisoria che consentono di consultare distintamente la banca dati e ogni servizio (già presente nel PdS o di nuova individuazione; di rango comunale, territoriale o presente nelle aree di trasformazione o di completamento) sulla base del quale sarà possibile elaborare le strategie dell'Amministrazione Comunale sia a livello di un singolo servizio che a livello dell'intero territorio comunale.

Interfaccia tipo – consultazione database di catalogazione iniziale (access) servizi di rango comunale, territoriale o interni a comparti AC-AT.



Parimenti a quanto eseguito per le informazioni sui bisogni i dati aggiornati sulle dotazioni di servizi offerti (di rango Comunale, Territoriale o incorporate nei comparti AC-AT) sono stati anche ripresi-categorizzati, per ogni centro civico, in apposite schede "servizi (esistenti o programmati)".

Scheda tipo – servizi di rango comunale, territoriale o interni a comparti AC-AT di ogni centro civico.



PIANO DEI SERVIZI - SERVIZI DI RANGO COMUNALE - (SCHEDATURA P.G.T. VIGENTE)

SERV.	DESCRIZIONE TEMATICA	Id	NOME STRUTTURA	UBICAZIONE	STATO ATTUAZIONE	NOTE SETTORI COMUNALI	Note_Ufficio
ATCOM	Attrezzature di interesse Comune	15	area feste	Via delle Vigne	Servizio esistente	L'area comprende una parte di proprietà privata (loc. area feste).	comprende area boscata n. 16.
ATCOM	Attrezzature di interesse Comune	16	area feste	Viale Borri	servizio esistente		
CIM	Cimitero	61	Cimitero Bizzozero	Via Portorose - Via dei Cavalli	Servizio esistente		
ISTR1	Istruzione Primaria	92	"Scuola dell'infanzia - ""Giovanni da Bizzozero"""	Via Conte Verde n. 10	Servizio esistente		
ISTR1	Istruzione Primaria	93	"Scuola Primaria - ""Marcora"""	Via Adriatico n. 3 - n. 5	Servizio esistente	CRITICITA' RILEVANTI: - Traffico automobilistico. - Automobili in doppia fila.	
PARK	Parcheggi	209	Parcheggio Largo Avv. Bruno Ravasi - Via Cavalli	Via Cavalli.	Servizio in progetto		
PARK	Parcheggi	210	Parcheggio Vile Eupili.	Vicolo Eupili.	Servizio in progetto		
PARK	Parcheggi	213	Parcheggio Via Monte Generoso.	Via Monte Generoso.	Servizio esistente		
PARK	Parcheggi	214	Parcheggio Via Monte Generoso - Via Cortelacco.	Via Monte Generoso.	Servizio esistente		
PARK	Parcheggi	216	Parcheggio Largo Bassani - Via Monte Generoso.	Via Largo Bassani.	Servizio esistente		
PARK	Parcheggi	221	Parcheggio Via De Grandi	Via De Grandi.	Servizio esistente		
PARK	Parcheggi	339	Parcheggio Via Duino	Via Duino.	Servizio in progetto		
REL	Attrezzature Religiose	377	Parrocchia Bizzozero.	Via Parrocchiale	Servizio esistente		
REL	Attrezzature Religiose	378	Chiesa Bizzozero - Ss. Martiri Evasio e Stefano	Piazza S. Evasio.	Servizio esistente		
REL	Attrezzature Religiose	380	Oratorio Bizzozero.	Piazza S.Evasio.	Servizio esistente		
REL	Attrezzature Religiose	382	Chiesa di Santo Stefano	Via Portorose.	Servizio esistente		
SPORT1	Attrezzature sportive comunali	~~446~~	"MINI AUTODROMO ""LA VALLETTA"" (area FOR)."	Via Delle Vigne - Largo Gajard	Servizio esistente	"vedi n. 449 - MINI AUTODROMO ""LA VALLETTA""."	
SPORT1	Attrezzature sportive comunali	447	CAMPO CALCIO - LOC. DUNI/LOZZA (area FOR)	Via Duino	Servizio esistente	Vedi n. 476	
SPORT1	Impianti Sportivi di Base	449	"MINI AUTODROMO ""LA VALLETTA"""	Via Delle Vigne - Largo Gajard	Servizio esistente	IMPIANTI PRESENTI:1 PISTA MODELLINI TELECOMANDATI ASFALTO - PROPRIETA':PRIVATA - GESTIONE:PRIVATA - VALUTAZIONE UFFICIO:NON COMPETE.	comprende area boscata n. 446.
SPORT1	Attrezzature sportive comunali	450	CAMPO CALCIO - LOC. DUNI/LOZZA (area FOR)	Via Duino	Servizio esistente	vedi n. 476	
SPORT1	Impianti Sportivi di Base	451	IMPIANTO POLISPORTIVO VIA CASCINA DUNO - LOC. DUNI / LOZZA	Via Duino	Servizio esistente	IMPIANTI PRESENTI:1 + 1+ 1 TENNIS / TENNIS / PISCINA TENNISOLITE / SINTETICO - PROPRIETA':PRIVATA - GESTIONE:PRIVATA - VALUTAZIONE UFFICIO:NON COMPETE.	
SPORT1	Impianti Sportivi di Base	474	AREA DI COMPLETAMENTO ADIACENTE AREA CAMPO CALCIO (DISMESSO) LOCALITA' DUNI - CONFINE COMUNE LOZZA.	Via Duino	Servizio in progetto	IMPIANTI PRESENTI:// // - PROPRIETA':COMUNE - GESTIONE:TERRENO COLTIVATO - VALUTAZIONE UFFICIO:NESSUNA PROPOSTA PROGETTUALE DA PARTE DELL'UFFICIO.	
SPORT1	Impianti Sportivi di Base	476	CAMPO CALCIO - LOC. DUNI/LOZZA	Via Duino	Servizio esistente	IMPIANTI PRESENTI: 1 CALCIO ERBA - PROPRIETA':COMUNE - GESTIONE:DISMESSO - VALUTAZIONE UFFICIO:DISMESSO - RECINZIONE FATISCENTE - NON PRESENTE SPOGLIATOI (PROBLEMATICA ALLACCIO FOGNATURA).	comprende area boscata n. 447, 450.
TEC	Impianti Tecnologici	488	Area perimetrale (boscata) dell'impianto	Via Del Mulini	Servizio in progetto		
TEC	Impianti Tecnologici	489	Area con edificio impianti ????	Via Del Mulini	Servizio esistente		

PIANO DEI SERVIZI - SERVIZI DI RANGO COMUNALE - (NUOVA INDIVIDUAZIONE)

SERV.	DESCRIZIONE TEMATICA	Id	NOME STRUTTURA	UBICAZIONE	STATO ATTUAZIONE	NOTE SETTORI COMUNALI	Note_Ufficio
VER	Giardini e Parchi	658	proposta nuova area verde gioco bimbi	Via De Grandi	Servizio in progetto		
VER_new	Aree verde pubblico	770	Area Verde Cimitero Bizzozero	Via Dei Cavalli	Servizio esistente		

Le informazioni ricevute sono state completate con le previsioni del Piano Triennale delle opere pubbliche, lo stato di attuazione dei servizi previsti nelle Aree di Trasformazione e di Completamento oltre che dagli strumenti di programmazione negoziata in corso di attuazione.

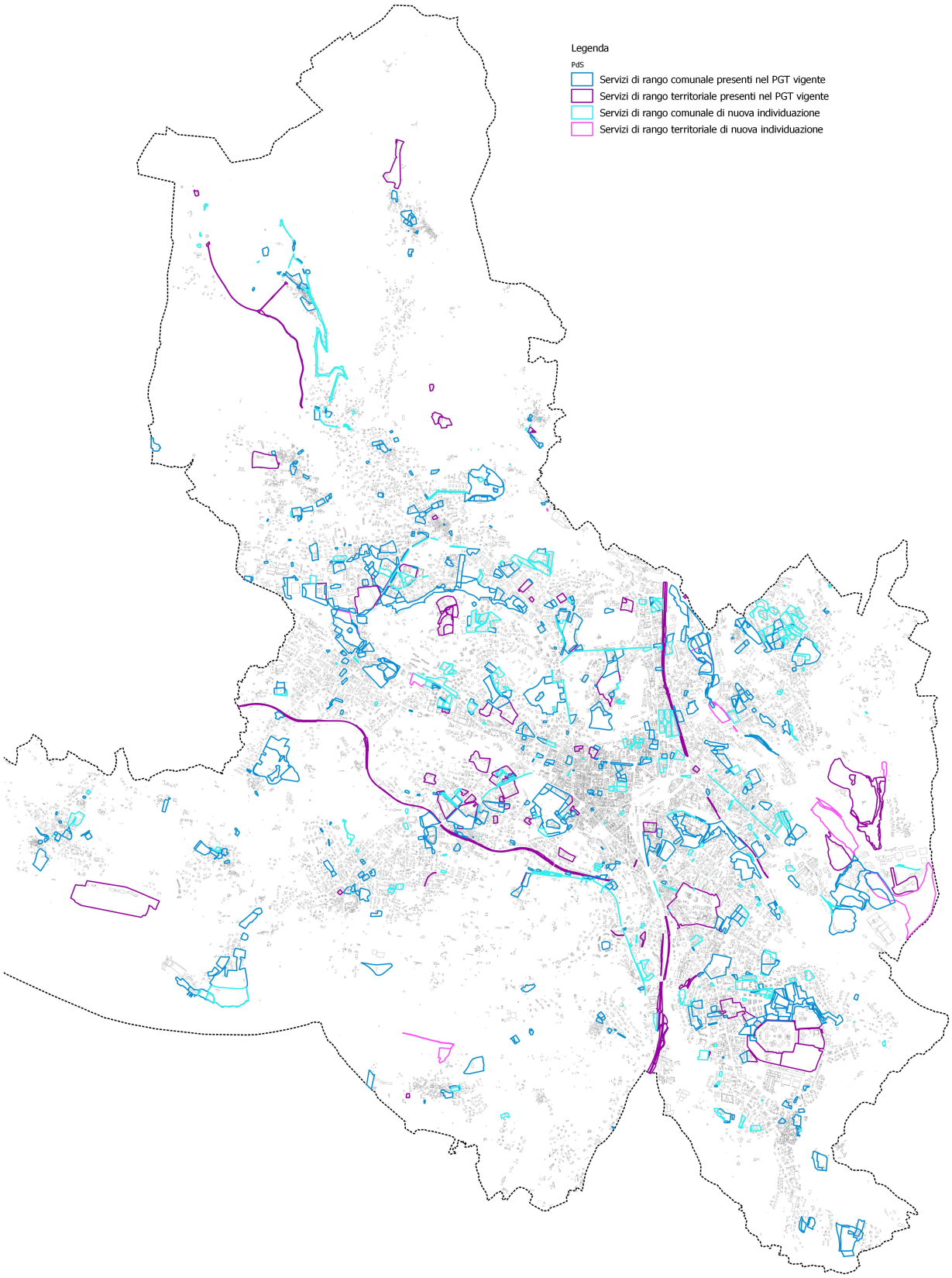
Al termine oltre alla "bonifica" dei dati riferiti ai servizi già inquadrati nel vigente PGT vigente (n. 626 servizi comunali, n. 160 servizi sovra comunali e n. 34 servizi ricompresi nelle zone AT), sono stati individuati ex novo n. **349** servizi comunali, n. **14** servizi sovra-comunali (territoriali) e **70** servizi ricompresi nelle zone AT-AC. Detti nuovi servizi devono essere vagliati da parte dell'ufficio di Piano e dall'Amministrazione comunale per escludere proposte eventualmente non condivise o non corrette.
I servizi di rango comunale consistono in:

- n° 111 - edifici per residenza sociale – ERS;
- n° 97 - parcheggi - PARK;
- n° 72 - aree a verde - VER (parchi, giardini, filari arborei, orti, scarpate, aree limitrofe a cimiteri, parcheggi, scuole, edilizia sociale, percorsi viari e pedonali, ecc…);
- n° 42 - attrezzature religiose - REL (chiese, centri culturali, moschee, via sacra, piazzali, grotte, cappelle, edicole, ecc…);
- n° 13 - edifici per l'istruzione – ISTR1;
- n° 10 - aree per lo sport – SPORT1 (campi da tennis, piscine, mini-impianti sportivi limitrofi a scuole, minigolf, palestra, rugby, ecc…);
- n° 3 - attrezzature comuni – ATCOM (uffici, centri di aggregazione, spazi turismo);
- n° 1 - cimiteri – CIM.

I servizi di rango territoriale consistono in:

- n° 14 - infrastrutture per l'invarianza idraulica – INVIDRA;

AREE DEL PIANO DEI SERVIZI - VARIANTE



5) RICOGNIZIONE, CENSIMENTO DELLO STATO DI FATTO E DOTAZIONI PER QUARTIERE

La redazione del Piano dei Servizi si è basata su una ricognizione sistematica, informatizzata e georeferenziata (GIS) di tutte le proprietà comunali, demaniali e private asservite a uso pubblico. Ogni attrezzatura e area pubblica è stata mappata, catalogata e schedata nel Quadro Conoscitivo (Tavole QC_03.02 e QC_03.03), valutandone lo stato di conservazione edilizia, il livello di utilizzo reale, la conformità normativa e le barriere architettoniche presenti.

Il censimento ha evidenziato una dotazione quantitativa complessivamente superiore ai minimi normativi regionali, ma distribuita in modo disomogeneo sul territorio comunale, con una forte concentrazione nel nucleo centrale e carenze localizzate di specifiche attrezzature nei quartieri periferici e di frangia urbana.

Il patrimonio pubblico e di interesse generale di Varese è ripartito e normato in sette macro-aree funzionali:

1. **aree ed attrezzature per servizi civici e collettivi:** attrezzature generali, attrezzature Culturali, aree ed attrezzature sportive, aree ed edifici per l'istruzione, aree ed edifici Università e ricerca, edifici per attività Socio-assistenziali, edifici la Sicurezza/protezione civile, edifici per le Giustizia e Carceri, edifici Servizi sanitari e ospedalieri, cimiteri.
2. **aree verdi e parchi**: parchi e giardini, aree verdi e orti urbani.
3. **aree a parcheggio e per la mobilità:** aree a parcheggio, aree interscambio passeggeri, autostazioni e stazioni.
4. **aree per l'edilizia residenziale pubblica**: alloggi sociali.
5. **aree ed attrezzature religiose**: attrezzature religiose come definite dalla normativa.
6. **aree ed attrezzature per distribuzione di carburante**: distributori di carburante.
7. **aree ed attrezzature per servizi speciali**: aree servizi tecnologici, aree di laminazione e invarianza idrogeologica.

Il complesso dei servizi viene completato e reso funzionale dalle **Infrastrutture di trasporto e dalla rete ciclabile comunale** costituita dall'insieme delle Infrastrutture viarie e ciclopedonali.

Il quadro ricognitivo per quartiere (Tavola QC_03.03) mostra squilibri territoriali legati allo sviluppo storico della città. Il centro urbano e i colli storici (Biumo, Sant'Ambrogio) dispongono di un elevato patrimonio culturale e di parchi storici, ma mostrano carenze nelle attrezzature sportive di prossimità e nei parcheggi pertinenziali per la mobilità attiva.

I quartieri meridionali e orientali (Belforte, San Fermo, Bizzozzero), caratterizzati da una forte presenza manifatturiera e residenziale contemporanea, dispongono di ampie superfici a verde pubblico ma presentano deficit strutturali di spazi aggregativi coperti, biblioteche e centri per la socialità di vicinato, oltre a frammentazioni infrastrutturali che limitano l'accessibilità pedonale.

6) ANALISI DELLA DOMANDA, PRESSIONI INSEDIATIVE E QUANTIFICAZIONE DEI FABBISOGNI

Dinamiche demografiche e trasformazione della domanda di servizi

Le proiezioni demografiche comunali estratte dalle stime ISTAT fino al 2050 evidenziano un decremento della popolazione residente assoluta, stimata in contrazione di circa 2.234 abitanti nel periodo 2026-2050 (attestandosi a 76.576 residenti al termine dell'arco temporale). Tuttavia, a fronte di questo calo demografico, si registra una dinamica inversa legata alla frammentazione dei nuclei familiari.

Il numero totale delle famiglie è in crescita (+0,6% nel quadriennio recente), con una netta prevalenza di famiglie unipersonali, le quali raggiungono oltre 15.300 unità sul territorio comunale. Questa trasformazione strutturale modifica radicalmente la domanda di servizi pubblici: diminuisce la pressione quantitativa sulle grandi scuole dell'obbligo, mentre aumenta la richiesta di servizi di assistenza domiciliare, centri diurni integrati, alloggi protetti per la popolazione anziana sola e piccoli spazi aggregativi flessibili diffusi nei quartieri.

Il calcolo del carico urbanistico: residenti ed utilizzatori temporanei della città

La programmazione del Piano dei Servizi rifiuta il calcolo dei fabbisogni basato esclusivamente sulla popolazione residente stabile. Il dimensionamento delle infrastrutture pubbliche è tarato sul carico urbanistico reale, che include la popolazione non residente ma utilizzatrice abituale degli spazi e dei servizi urbani:

- **Studenti universitari:** Oltre 10.000 iscritti all'Università degli Studi dell'Insubria, concentrati nell'ambito AR6 (Viale Borri/Università), che generano una domanda specifica di studentati, aule studio e servizi ricreativi.
- **City users e pendolari del lavoro**: Lavoratori e professionisti attirati dal policentrismo produttivo, dai poli ospedalieri (Ospedale di Circolo e Del Ponte) e dalle funzioni amministrative del capoluogo.
- **Turisti e sportivi:** Utenti stagionali attirati dal sistema lacuale, dai percorsi prealpini e dalle polarità e manifestazioni del sistema sportivo ed ippico.

7) INDIRIZZI OPERATIVI E SCENARIO STRATEGICO "VARESE E LE 5 CITTÀ"

Il Piano dei Servizi (PdS) è l'atto costitutivo del Piano di Governo del Territorio (PGT) preposto alla valutazione, programmazione e localizzazione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale. Ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Piano dei Servizi non è soggetto a scadenze quinquennali e mantiene validità a tempo indeterminato, salvo varianti correlate all'aggiornamento del Documento di Piano.

La cogenza del PdS si esplica nella perimetrazione geometrica e nella disciplina d'uso delle aree pubbliche esistenti e di quelle destinate al potenziamento della "Città Pubblica". Le previsioni grafiche e normative del Piano dei Servizi vincolano i regimi d'uso del suolo e condizionano l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e degli interventi diffusi del Tessuto Urbano Consolidato attraverso la definizione obbligatoria delle quote di cessione o asservimento a standard.

Integrazione con lo scenario strategico "Varese e le 5 Città"

Il Piano dei Servizi assume lo scenario strategico "Varese e le 5 Città" come matrice programmatica per la transizione sociale ed ecologica del territorio. Il modello di welfare e di dotazione pubblica viene capovolto: si passa da una logica quantitativa e passiva basata sulle soglie minime ex D.M. 1444/68 ad una logica prestazionale, attiva e flessibile.

I servizi pubblici non sono più concepiti come elementi isolati, ma come nodi interconnessi di una rete integrata che supporta la qualità della vita quotidiana. Il Piano struttura i servizi comunali e sovracomunali attorno alle cinque traiettorie di sviluppo:

- **Varese città verde, biodiversa e adattiva**: Integrazione delle infrastrutture grigie con sistemi naturali diffusi.
- **Varese città del welfare locale, inclusiva e attrattiva**: Presenza capillare di micro-servizi integrati nei quartieri.
- **Varese città di nuovi turismi e polo culturale**: Riconversione delle grandi preesistenze storiche.
- **Varese città degli sport**: Potenziamento dei complessi agonistici e delle attrezzature sportive libere.
- **Varese città multicentrica e delle reti di prossimità**: Accessibilità garantita tramite mobilità sostenibile.

8) L'INVARIANZA IDRAULICA, INVARIANZA IDROLOGICA E DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE

Con la Legge Regionale 15 marzo 2016, n. 4 "*Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua*" sono stati introdotti i principi relativi all'invarianza idraulica e idrologica per le trasformazioni di uso del suolo, che al fine del loro rispetto devono essere recepiti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali. In particolare l'art. 58 bis della legge L.R. 11 marzo 2005 n.12, inserito dall'art. 7 comma 2 g) della nuova norma, assegna al Piano dei Servizi il compito di individuare e definire le aree e le infrastrutture pubbliche necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica sia per la parte già urbanizzata del territorio, sia per gli ambiti di nuova trasformazione, secondo quanto stabilito da un regolamento regionale di successiva emanazione contenente criteri e metodi per il rispetto delle nuove nozioni.

Al regolamento è assegnato il compito di definire, tra l'altro:

a) ambiti territoriali di applicazione differenziati in funzione del grado di impermeabilizzazione dei suoli, delle condizioni idrogeologiche delle aree e del livello di criticità idraulica dei bacini dei corsi d'acqua ricettori;

b) il valore massimo della portata meteorica scaricabile nei ricettori per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica nei diversi ambiti territoriali individuati (valutazione da supportare anche con il gestore del servizio idrico integrato secondo le previsioni d'ambito);

c) modalità di integrazione tra pianificazione urbanistica comunale e previsioni del piano d'ambito di cui all'articolo 48, comma 2, lettera b), della l.r. 26/2003, nonché tra le disposizioni del regolamento di cui alla normativa in materia di scarichi di cui all'articolo 52, comma 1, della stessa l.r. 26/2003, al fine del conseguimento degli obiettivi di invarianza idraulica e idrologica;

d) misure differenziate per le aree di nuova edificazione e per quelle già edificate, anche ai fini dell'individuazione delle infrastrutture pubbliche di cui al piano dei servizi;

e) indicazioni tecniche costruttive ed esempi di buone pratiche di gestione delle acque meteoriche in ambito urbano (Drenaggio Urbano Sostenibile – DSU)*;*

*f) gli opportuni meccanismi di incentivazione edilizia e urbanistica anche ai sensi dell'*articolo 4, comma 9, della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 *(Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato), attraverso i quali i comuni possono promuovere l'applicazione dei principi della invarianza idraulica o idrologica, nonché del drenaggio urbano sostenibile;*

g) la possibilità per i comuni di prevedere la monetizzazione come alternativa alla diretta realizzazione per gli interventi di cui al comma 2 previsti in ambiti urbani caratterizzati da particolari condizioni urbanistiche o idrogeologiche come specificato nel regolamento regionale di cui al presente comma, in ragione delle quali sia dimostrata l'impossibilità a ottemperare ai principi di invarianza direttamente nelle aree oggetto d'intervento. Il valore della monetizzazione è pari al volume d'acqua, in metri cubi, che è necessario trattenere per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica calcolato secondo quanto previsto dal regolamento regionale di cui al presente comma, moltiplicato per il valore medio del costo unitario di una vasca di volanizzazione o di trattenimento/disperdimento. I proventi della monetizzazione sono introitati dai comuni. I comuni destinano tali risorse al finanziamento di interventi necessari per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui al presente articolo. I comuni procedono direttamente alla progettazione e realizzazione delle opere o ne affidano l'attuazione ai gestori d'ambito del servizio idrico integrato se compatibile con la convenzione di affidamento.

Regione Lombardia ha conseguentemente approvato il regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 con cui vengono definiti i criteri e metodi per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche. Il regolamento è stato integrato nel 2018, introducendo un periodo transitorio di disapplicazione per alcune fattispecie di interventi, ad aprile 2019, a seguito di

osservazioni tecniche e richieste di chiarimenti e da ultimo con la legge 26 novembre 2019 n. 18, per alcuni aspetti applicativi.

In estrema sintesi con il regolamento viene stabilito:

- le condizioni di applicazione alle categorie di intervento di cui al dpr 380/2001 (ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, pavimentazione spazi esterni, interventi pertinenziali) e alle tipologie di opere, indicando per ciascuno gli adempimenti progettuali da produrre in sede di richiesta dei titoli edilizi e in fase di richiesta dell'agibilità;
- la modulistica da inviare alla Regione per le attività di monitoraggio;
- i sistemi di controllo e gestione delle acque pluviali, e relative priorità, che garantiscano il riuso, l'infiltrazione e l'evaporazione.
- la suddivisione del territorio regionale in tre tipologie in base al suo livello di criticità dei bacini dei corsi d'acqua ricettori e assegnando dei limiti massimi di portata per lo scarico, riferiti alla superficie scolante impermeabile dell'intervento, da rispettare con sistemi di riduzione di deflusso:
    - aree A ad "alta criticità idraulica", 10 l/s per ettaro, (tra le quali rientra il Comune di Varese);
    - aree B a "media criticità idraulica", 20 l/s per ettaro;
    - aree C a "bassa criticità idraulica", 20 l/s per ettaro;
- classi di intervento e modalità di calcolo differenziate in base alla superficie interessata e al coefficiente di deflusso ponderale.
- l''obbligo di redigere uno studio comunale di gestione del rischio idraulico da recepire nei PGT;
- le possibilità di incentivazione e le possibilità di monetizzazione;

Come prima azione per il recepimento del regolamento regionale e il conseguente completo disciplinamento negli atti comunali, sono state indicate dal competente Uff. difesa del Suolo alcune misure strutturali (opere già progettate o in corso di realizzazione) rispondenti ai criteri dettati dalla normativa. I relativi perimetri sono stati individuati provvisoriamente con geo-rappresentazione nel progetto Qgis e inseriti nel database di catalogazione iniziale (access) attribuendo la definizione "INVIDRA" e un numero identificativo progressivo appartenente alla categoria dei Servizi di rango Territoriale. Queste aree dovranno trovare riscontro nella specifica cartografia che deve accompagnare lo "*studio comunale di gestione del rischio"* prescritto dalla citata nuova normativa. Lo studio dovrà consentire un'applicazione differenziata dei principi di invarianza in base al grado di impermeabilizzazione, delle criticità idrauliche, delle condizioni idrogeologiche e dell'importanza degli interventi.

Ai fini della predisposizione del nuovo PGT il Comune di Varese ha fatto predisporre due distinti documenti:

- documento semplificato del rischio idraulico ai sensi dell' art.14 comma 8 del regolamento regionale n.7/2017 e s.m.i. predisposto da Hattusas s.r.l. - Dott. Geol. Andrea Gritti e Dott. Geol. Fabio Massimo Plebani per conto di ALFA s.rl.;
- Studio comunale di gestione del rischio idraulico del Comune di Varese ai sensi dell'art. 14 comma 7 del Regolamento Regionale n.7 del 2017 della Regione Lombardia "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12", così come modificato dal R.R. 7/2018, dal R.R. 8/2019, dalla L.R. n. 18/2019 e dal RR 3/2025, predisposto dalla soc. WISE Engineering srl per conto di ALFA srl

Entrambi gli studi, costituiti da tavole, relazioni e norme costituiscono parte integrante del Piano delle Regole nel quale sono individuate tutte le azioni da intraprendere al fine di applicare integralmente i principi dell'invarianza idraulica e conseguentemente ridurre il rischio idraulico attuando le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate.

9) LE AREE PER L'ABITARE SOCIALE

La legge regionale 12/05 al comma 1 dell'art. 9 stabilisce che l'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Con Deliberazione Regionale n. VIII/007741 del 24.07.2008 il Comune di Varese è stato a tal fine inserito nell'elenco dei Comuni obbligati in quanto capoluogo (e quindi polo attrattore del territorio provinciale di riferimento) ovvero perché le sue realtà territoriali sono caratterizzate da una forte e specifica domanda di edilizia residenziale pubblica.

Si è proceduto quindi a raccogliere informazioni presso le Aree Comunali competenti in materia e presso l'ALER – Varese circa la dotazione attualmente presente nel territorio comunale.

I relativi perimetri sono stati individuati provvisoriamente con geo-rappresentazione nel progetto Qgis e inseriti nel database di catalogazione iniziale (access) attribuendo la definizione "ERS_new" e un numero identificativo progressivo appartenente alla categoria dei Servizi di rango Comunale.

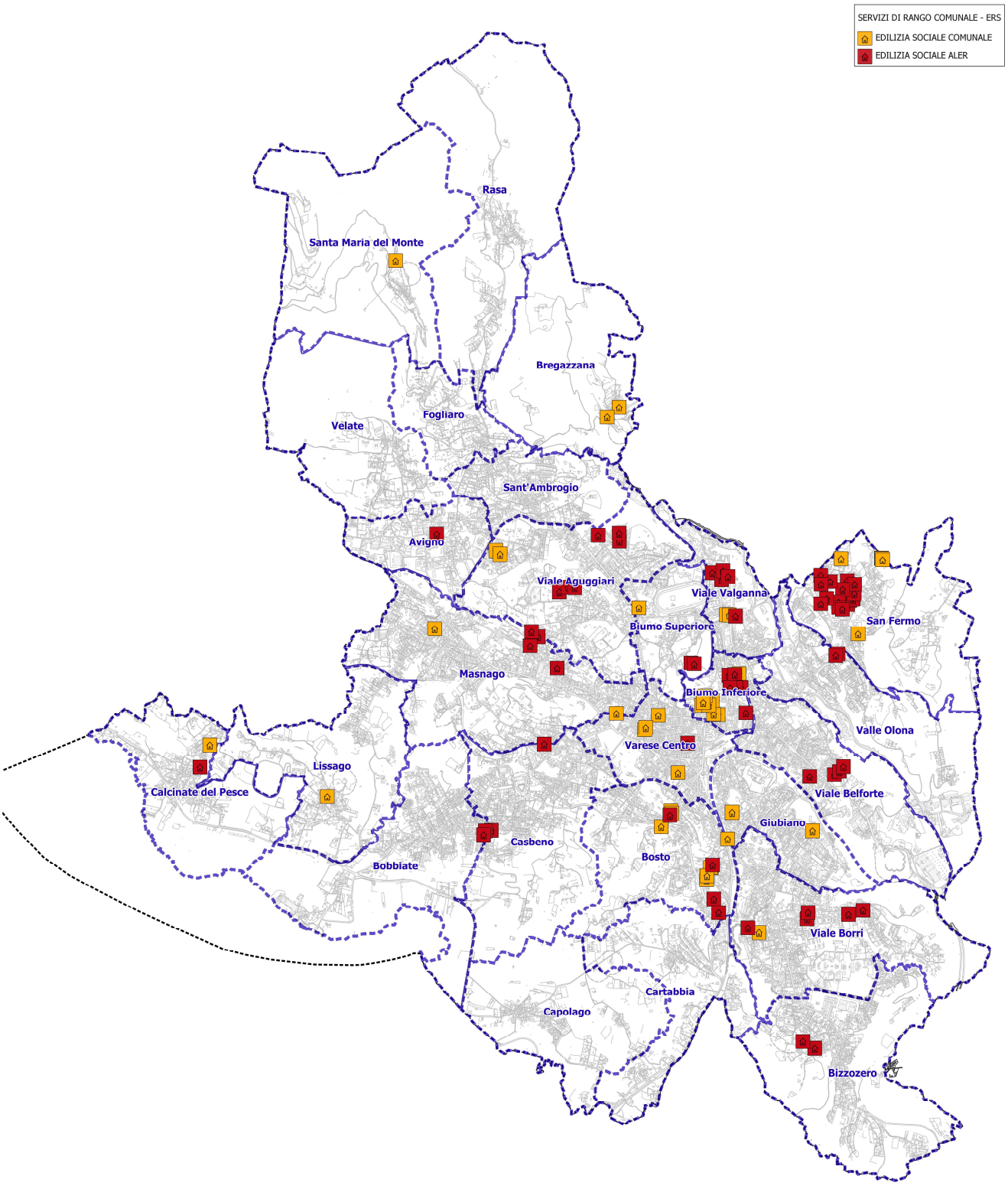
Per quanto riguarda gli alloggi "ALER" la maggiore concentrazione di offerta viene fornita nei centri civici di: San Fermo 28% (comparto San Fermo), V.le Aguggiari 27% (comparti Sangallo – Montello - Marzorati), V.le Borri 12% (comparti Bustecche - Giubiano), V.le Belforte 10% (comparti di Belforte – Folgaria – Talizia), V.le Valganna 6% (comparti Isolabella e Giambologna), Bosto 4% (comparti Conca d'Oro – Goldoni – Mera).

Per quanto riguarda gli alloggi "COMUNALI" la maggiore concentrazione di offerta viene fornita nei centri civici di: V.le Aguggiari 33% (comparti Valverde - Piatti), Biumo Inferiore 24% (Walder – Frasconi – Nicolini – Cairoli – Misurina), Bosto 22% (comparti Conca d'Oro – Stendhal – Aprica – Mera), V.le Valganna 6% (comparto Valganna), Lissago 5% (comparto Biancamano).

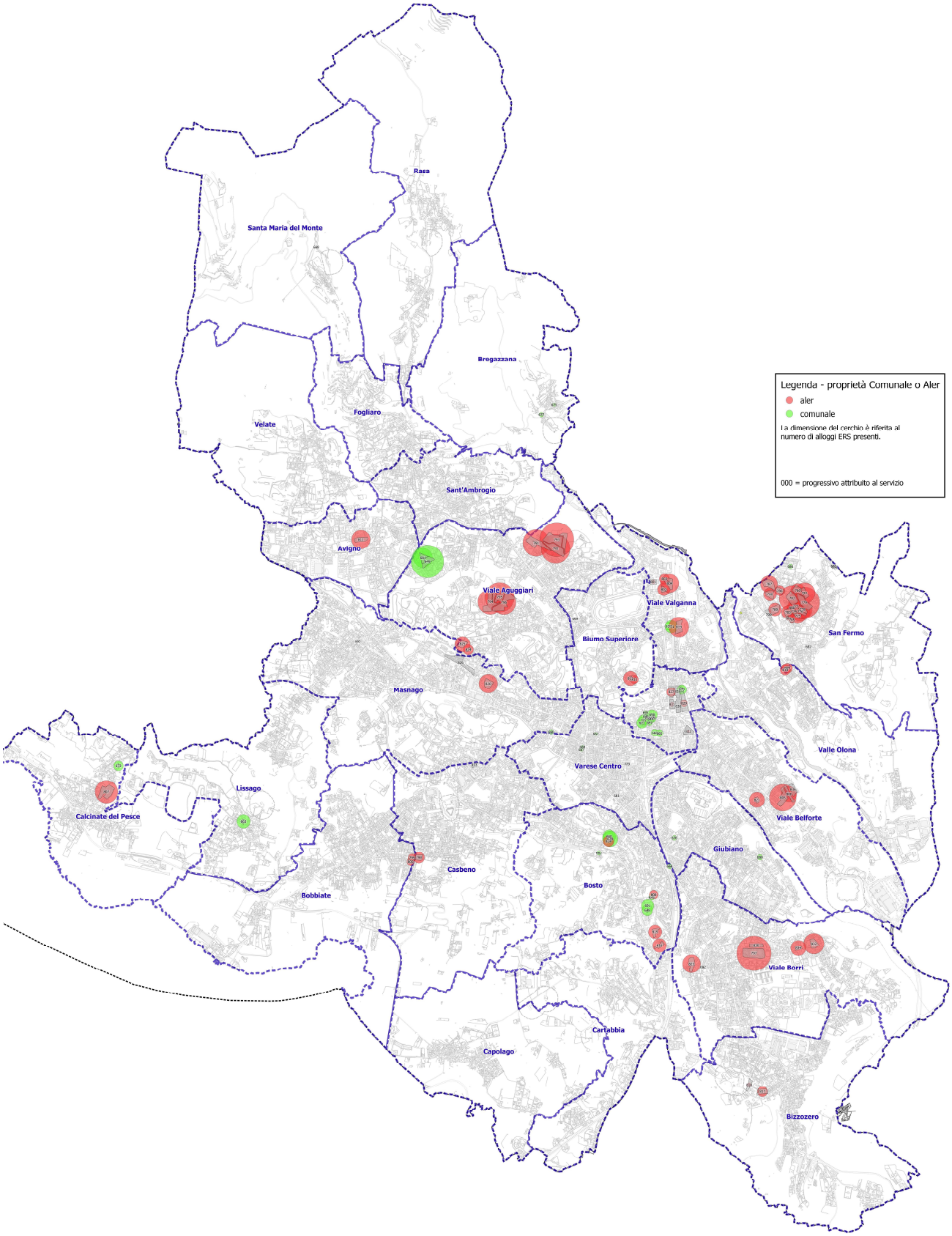
Gli alloggi ALER sono stati edificati a partire dal 1923 (significativi i quartieri Vittoria e Belfiore) ai quali, dapprima hanno fatto seguito gli interventi del 1950 (quartieri Isolabella e Garibaldi) per poi arrivare ai diversi interventi più consistenti per il territorio comunale durante gli anni 1960-70 (q.re San Fermo – San Gallo – Montello – Bustecche). Sono seguiti successivamente pochi altri casi isolati negli anni 80.

Gli alloggi COMUNALI sono costituiti da immobili di diverse epoche di realizzazione/ristrutturazione maggiormente concentrate negli anni '60-'90.

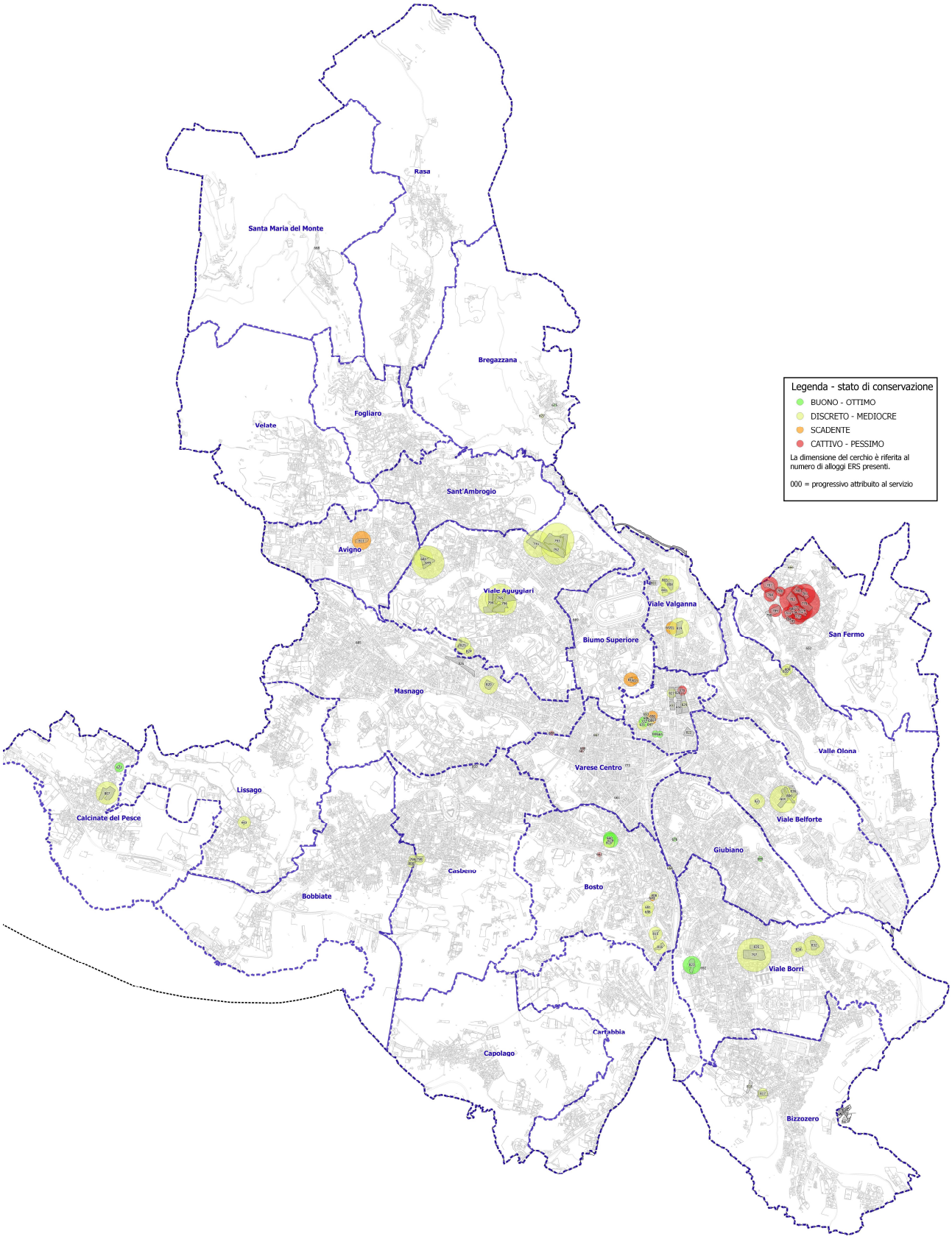
PROPOSTA NUOVA INDIVIDUAZIONE SERVIZI di EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)



EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - CONCENTRAZIONE PER NUMERO ALLOGGI E REGIME PROPRIETARIO.



EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - CONCENTRAZIONE PER NUMERO DI ALLOGGI E STATO DI CONSERVAZIONE



Elenco offerta di alloggi ERS a gestione comunale.

COMPARTI E.R.S. COMUNALE			PROPOSTA INQUADRAMENTO AREA NEL PdS							CARATTERISTICHE			
NOME COMPARTO ERS	LOCALITA'	N° ALLOGGI E.R.S.	N° DEL SERVIZIO PdS	UBIZAZIONE	N° ALLOGGI E.R.S.	PROPRIETA'	CONV. COMUNE/ALER	N° TOTALE U.I. PRESENTI NEL SERVIZIO PdS (ANCHE DI ALTRA PROPRIETA')	% ALLOGGI E.R.S. PRESENTI NEL SERVIZIO PdS	OCCUPATI e/o IN RIQUALIFICAZIONE	% UTILIZZO	ANNO COSTRUZ. (RIQUALIF.)	STATO DI CONSERVAZIONE
CONCA D'ORO - STENDHAL	BOSTO	36	642	Via Conca d'Oro n. 18	4	COMUNALE		4	100%	2	50%	1956	SCADENTE
			648	Via Stendhal n. 14, 16	12	COMUNALE		12	100%	11	92%	1960	MEDIOCRE
			670	Via Conca d'Oro n. 16	4	COMUNALE		4	100%	2	50%	1956	SCADENTE
			691	Via Stendhal n. 2	16	COMUNALE		16	100%	16	100%	1960	MEDIOCRE
WALDER - FRASCONI - NICOLINI	BIUMO INFERIORE	67	643	Via Frasconi n. 4	10	COMUNALE		12	83%	7	70%	vecchia c. - rist. 1993	BUONO
			644	Via Frasconi n. 5	6	COMUNALE		6	100%	4	67%	vecchia c. - rist. 1987	BUONO
			645	Via Frasconi n. 4	1	COMUNALE		1	100%	1	100%	vecchia c. - rist. 1993	BUONO
			646	Via Frasconi n. 10	2	COMUNALE		4	50%	2	100%	vecchia c. - rist. 1993	BUONO
			647	Via Nicolini n. 2	4	COMUNALE		9	44%	4	100%	vecchia c. - rist. 1987	BUONO
			650	Via Walder n. 48	12	COMUNALE		14	86%	5	42%	vecchia c. - rist. 1990	DISCRETO
			671	Via De Cristoforis n. 23	12	COMUNALE		12	100%	12	100%	vecchia c. - rist. 1987	DISCRETO
			674	Via Frasconi n. 8	4	COMUNALE		6	67%	2	50%	vecchia c. - rist. 1993	BUONO
			673	Via Frasconi n. 2	2	COMUNALE		2	100%	1	50%	vecchia c. - rist. 1993	OTTIMO
			693	Via Walder n. 37	3	COMUNALE		3	100%	3	100%	vecchia c. - rist. 1990	BUONO
			772	Via della Valle n. 3 - 5	11	COMUNALE		11	100%	0	0%	2007	BUONO
VALVERDE - PIATTI	VIALE AGUGGIARI	124	649	Via Valverde n. 15/6/A	90	COMUNALE		100	90%	84	93%	1983	DISCRETO
			681	Via Piatti n. 7, 9, 11	34	COMUNALE		60	57%	31	91%	1979	DISCRETO
VALGANNA	VIALE VALGANNA	22	651	V.le Valganna n. 88	6	COMUNALE		6	100%	6	100%	1953	SCADENTE
			771	Viale Valganna n. 92 - 94	16	COMUNALE		16	100%	0	0%	1953	SCADENTE
VETTA D'ITALIA	SAN FERMO	1	652	Via Vetta D'Italia n. 8	1	COMUNALE		1	100%	---	---	---	BUONO
APRICA - MERA	BOSTO	40	660	Via Aprica 7/A, 7/B, 9	17	COMUNALE		17	100%	16	94%	1920 - rist.1985	BUONO
			678	Via Mera n. 4, 4/A, 4/B, 4/C, 6	23	COMUNALE		24	96%	20	87%	---	BUONO
AVEGNO	VARESE CENTRO	1	661	Via Avegno 1	1	COMUNALE		1	100%	1	100%	---	---
BERNI	BOSTO	3	662	Via Berni n. 1	3	COMUNALE		3	100%	0	0%	vecchia c. - rist. 1985	SCADENTE
BIANCAMANO	LISSAGO	18	663	Via Biancamano 85, 85a, 85b, 87	18	COMUNALE		19	95%	12	67%	vecchia c. - rist. 1993	BUONO
BORRI	BOSTO	3	664	Viale Borri n. 6	3	COMUNALE		6	50%	1	33%	---	BUONO
CAIROLI	BIUMO INFERIORE	12	665	Via Cairoli 14	6	COMUNALE		11	55%	6	100%	rist. 1999	OTTIMO
			666	Via Cairoli 6	6	COMUNALE		11	55%	6	100%	rist. 1999	OTTIMO
CAVALLOTTI	VARESE CENTRO	2	667	Via Cavallotti n. 7	2	COMUNALE		2	100%	2	100%	---	MEDIOCRE
POGLIAGHI	SANTA MARIA DEL MONTE	1	668	Via Ceppo n. 5 /P.zzle Pogliaghi	1	COMUNALE		4	25%	1	100%	1954	MEDIOCRE
CIMABUE	BIUMO SUPERIORE	1	669	Via Cimabue n. 7/B	1	COMUNALE		1	100%	1	100%	---	---
PONTI	CALCINATE DEL PESCE	10	672	Via E. Ponti n. 17	10	COMUNALE		10	100%	8	80%	rist. 1994	BUONO
CASTELLI	BREGAZZANA	2	675	Via G. B. Castelli n. 21	2	COMUNALE		2	100%	1	50%	vecchia c.	---
GRADISCA	GIUBIANO	3	676	Via Gradisca nr. 18	3	COMUNALE		30	10%	2	67%	1985	BUONO
MAGNANI	BREGAZZANA	3	677	Via Magnani n. 15	3	COMUNALE		3	100%	3	100%	1902	DISCRETO
MISURINA	BIUMO INFERIORE	10	679	Via Misurina n. 18	10	COMUNALE		10	100%	10	100%	1946 - rist.1972	SCARSO

COMPARTI E.R.S. COMUNALE			PROPOSTA INQUADRAMENTO AREA NEL PdS							CARATTERISTICHE			
NOME COMPARTO ERS	LOCALITA'	**N° ALLOGGI E.R.S.**	**N° DEL SERVIZIO PdS**	UBIZAZIONE	**N° ALLOGGI E.R.S.**	**PROPRIETA'**	**CONV. COMUNE/ALER**	N° TOTALE U.I. PRESENTI NEL SERVIZIO PdS (ANCHE DI ALTRA PROPRIETA')	**% ALLOGGI E.R.S. PRESENTI NEL SERVIZIO PdS**	OCCUPATI e/o IN RIQUALIFICAZIONE	**% UTILIZZO**	ANNO COSTRUZ. (RIQUALIF.)	STATO DI CONSERVAZIONE
PARTORI	SAN FERMO	**3**	682	Via Pastori n. 54	1	COMUNALE		1	*100%*	1	*100%*	1985	BUONO
			683	Via Pastori n. 62	1	COMUNALE		1	*100%*	1	*100%*	1985	BUONO
			684	Via Pastori n. 64	1	COMUNALE		1	*100%*	1	*100%*	1985	BUONO
PIEMONTE	MASNAGO	**1**	685	Via Piemonte n. 43	1	COMUNALE		1	*100%*	1	*100%*	---	PESSIMO
PUSTERIA	SAN FERMO	**3**	686	Via Pusteria 19	3	COMUNALE		3	*100%*	0	*0%*	1979	DISCRETO
ROBBIONI	VARESE CENTRO	**4**	687	Via Robbioni n. 14	2	COMUNALE		2	*100%*	2	*100%*	---	SCARSO
			688	Via Robbioni n. 16	2	COMUNALE		2	*100%*	1	*50%*	---	SCARSO
RONCACCIO	GIUBIANO	**4**	689	Via Roncaccio n. 14	4	COMUNALE		4	*100%*	4	*100%*	rist. 1994	BUONO
SEMPIONE	MASNAGO	**3**	690	Via Sempione n. 24	3	COMUNALE		3	*100%*	3	*100%*	1910	DISCRETO
VARCHI	VIALE BORRI	**1**	692	Via Varchi n. 20	1	COMUNALE		8	*13%*	0	*0%*	1960	DISCRETO
		378			378								

Elenco offerta di alloggi ERS a gestione ALER

COMPARTI E.R.S. ALER			PROPOSTA INQUADRAMENTO AREA NEL PdS							CARATTERISTICHE			
NOME COMPARTO ERS	LOCALITA'	**N° ALLOGGI E.R.S.**	**N° DEL SERVIZIO PdS**	UBIZAZIONE	**N° ALLOGGI E.R.S.**	**PROPRIETA'**	**CONV.**	N° TOTALE ALLOGGI PRESENTI NEL SERVIZIO PdS (ANCHE DI ALTRA PROPRIETA')	**% ALLOGGI E.R.S. PRESENTI NEL SERVIZIO PdS**	OCCUPATI e/o IN RIQUALIFICAZIONE	**% UTILIZZO**	ANNO COSTRUZ. (RIQUALIF.)	STATO DI CONSERVAZIONE
EX SEDE	VARESE CENTRO	**1**	773	Via Como n. 11 - 13	**1**	ALER		1	*100%*	0	*0%*		DISCRETO
SANFERMO	SAN FERMO	**448**	680	Via Monfalcone n. 14 (ALER)	**12**	ALER		12	*100%*	12	*100%*	1966	
			774	Via Monfalcone 10 - 12	**24**	ALER		24	*100%*	22	*90%*	1966	CATTIVO
			775	Via Monfalcone 6 - 8	**24**	COMUNALE	*	24	*100%*	22	*90%*	1967	CATTIVO
			776	Via Pergine53 - Via Valtellina 4 - 6	**36**	COMUNALE	*	36	*100%*	32	*90%*	1967	CATTIVO
			777	Via Valtellina 8	**8**	ALER		8	*100%*	7	*90%*	1966	CATTIVO
			778	Via Val Camonica 1 - 3 - 5	**36**	COMUNALE	*	36	*100%*	32	*90%*	1967	CATTIVO
			779	Via Val Camonica 2 - 4 - 6- 8 - 10 - 12 Via Pergine 55 - 57 - 59	**84**	COMUNALE (+ALER)	*	102	*82%*	92	*90%*	1965	CATTIVO
			780	Via Valsugana 18 - 20 - 22 - 24 - 26	**20**	ALER		20	*100%*	18	*90%*	1971	CATTIVO
			781	Via Valsugana n. 18	**40**	ALER		40	*100%*	36	*90%*	2009	CATTIVO
			782	Via Valcamonica 9 - 11 - 13 - 15, Via Tarvisio 2 - 4 - 6	**60**	ALER (+COMUNALE)	*	84	*71%*	76	*90%*	1966	CATTIVO
			783	Via Monfalcone 27 - 29 - 31	**18**	ALER		18	*100%*	16	*90%*	1975	CATTIVO
			784	Via Monfalcone 11	**3**	ALER (+PRIVATI)		12	*25%*	11	*90%*	1960	CATTIVO
			785	Via Monfalcone 5 - 7	**5**	ALER (+PRIVATI)		23	*21%*	21	*90%*	1960	CATTIVO
			786	Via Tarvisio 28 - 30	**12**	ALER (+PRIVATI)		16	*75%*	14	*90%*	1973	CATTIVO
			787	Via Tarvisio 46 - 48 - 50 - 52 - 54	**29**	ALER (+PRIVATI)		40	*72%*	36	*90%*	1974	CATTIVO
			788	Via Tarvisio 19 21 23, Via Presolana 1 - 3	**18**	ALER (+PRIVATI)		44	*41%*	40	*90%*	1972	CATTIVO
			789	Via Presolana 16 - 18 - 20	**18**	ALER (+COMUNALE)		34	*53%*	31	*90%*	1973	CATTIVO
			790	Via Sette Termini 31 - 35 - 33	**1**	ALER (+PRIVATI)		18	*6%*	16	*90%*	1972	CATTIVO
SANGALLO	VIALE AGUGGIARI	**235**	791	Via Berenini 2 - 4 - 6 - 8- -10 - 12 - 14 - 7 - 9	**64**	ALER		64	*100%*	44	*69%*	1966	DISCRETO
			792	Via Sangallo 15 - 17 - 19 - 21 - 23, Via Borromini 4 6 8 10	**73**	ALER		73	*100%*	50	*69%*	1966	DISCRETO
			793	Via Sangallo 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38 40 25 27 29 31 33, Via Borromini 3 5 7 9 11 13 15 17 19 21 23 25 27	**98**	ALER		98	*100%*	68	*69%*	1966	DISCRETO
MONTELLO	VIALE AGUGGIARI	**183**	794	Via Romans Sur isere 1/39, Via Montello 98 100	**56**	ALER		56	*100%*	45	*81%*	1966	DISCRETO
			795	Via Romans Sur Isere 45/55	**75**	ALER		75	*100%*	61	*81%*	1966	DISCRETO
			796	Via Romans Sur Isere 4/28, Via Montello 88/96	**52**	ALER		52	*100%*	42	*81%*	1966	DISCRETO
MEZANA	BOBBIATE	**29**	798	Via Mezana 2 - 4 - 10	**14**	ALER		14	*100%*	14	*100%*	1989	DISCRETO
			799	Via Mezana 2 - 4 - 10	**8**	ALER		8	*100%*	8	*100%*	1989	DISCRETO
			800	Via Mezana 23	**7**	ALER		7	*100%*	7	*100%*	1989	DISCRETO
ISOLABELLA	VIALE VALGANNA	**65**	801	Via Ferraris 64 66 68 70	**3**	ALER (+PRIVATI)		48	*6%*	48	*100%*	1947-50	DISCRETO
			802	Viale Valganna 212 214 216 218	**17**	ALER (+PRIVATI)		32	*53%*	32	*100%*	1959	DISCRETO
			803	Vialetto Cascina Eur 1	**12**	PRIVATO		12	*100%*	12	*100%*	1959	DISCRETO
			804	Vialetto Cascina Eur 2, Via Isolabella 9/17	**33**	ALER (+PRIVATI)		69	*48%*	69	*100%*	1957	DISCRETO
BELFORTE	VIALE BELFORTE	**110**	805	Via Calatafimi 18, V.le Belforte 173 175.	**64**	ALER		64	*100%*	64	*100%*	1978-86	DISCRETO
			836	Via Calatafimi 43 45 47 49 51 53	**22**	ALER		22	*100%*	22	*100%*	1986	DISCRETO
			806	Via Calatafimi 31 33 35 37 39 41	**24**	ALER		24	*100%*	24	*100%*	1986	DISCRETO
CALCINATE DEL PESCE	CALCINATE DEL PESCE	**48**	807	Via del Riveccio 15 17 19 21 23 25.	**48**	ALER		48	*100%*	48	*100%*	1979	DISCRETO
CONCA D'ORO	BOSTO	**9**	808	Via Conca D'Oro 13	**9**	ALER		9	*100%*	9	*100%*	1957	DISCRETO
BRENNERO	SAN FERMO	**12**	809	Via Brennero 63	**12**	ALER		12	*100%*	12	*100%*	1950	DISCRETO
VAL DI NON	SAN FERMO	**12**	810	Via Val di Non 2	**12**	ALER		12	*100%*	12	*100%*	1973	DISCRETO
SAFFI	AVIGNO	**34**	811	Via Saffi 150 152 154 156 158	**34**	ALER (+PRIVATI)		40	*85%*	40	*100%*	1962	SCADENTE

COMPARTI E.R.S. ALER			PROPOSTA INQUADRAMENTO AREA NEL PdS							CARATTERISTICHE			
NOME COMPARTO ERS	LOCALITA'	N° ALLOGGI E.R.S.	N° DEL SERVIZIO PdS	UBIZAZIONE	N° ALLOGGI E.R.S.	PROPRIETA'	CONV.	N° TOTALE ALLOGGI PRESENTI NEL SERVIZIO PdS (ANCHE DI ALTRA PROPRIETA')	% ALLOGGI E.R.S. PRESENTI NEL SERVIZIO PdS	OCCUPATI e/o IN RIQUALIFICAZIONE	% UTILIZZO	ANNO COSTRUZ. (RIQUALIF.)	STATO DI CONSERVAZIONE
MASOLINO	BIUMO SUPERIORE	29	812	Via Masolino da Panicale 3 5, V.lo Biumi 2 4, V.lo Torelli 2	21	ALER		21	100%	21	100%	1981	SCADENTE
			813	Via Masolino 7	8	ALER		9	89%	9	100%	1981	SCADENTE
MERA	BOSTO	13	814	V.lo Mera 3	13	ALER		13	100%	13	100%	1981	DISCRETO
GOLDONI	BOSTO	39	815	Via Goldoni 56A-B	19	ALER		19	100%	19	100%	1982	DISCRETO
			816	Via Goldoni 56E-F	20	ALER		20	100%	20	100%	1982	DISCRETO
SIRIO	BIZZOZERO	15	817	Via Sirio 43	12	ALER		12	100%	12	100%	1985	DISCRETO
			818	Via Sirio 1	3	ALER (+PRIVATI)		10	30%	10	100%	1985	DISCRETO
GIAMBOLOGNA	VIALE VALGANNA	38	819	Via Giambologna 34 - 46	38	ALER		38	100%	38	100%	1986	DISCRETO
CERNUSCHI	MASNAGO	34	820	Via Cernuschi 10 - 18	34	ALER		34	100%	34	100%	1986	DISCRETO
FOLGARIA	VIALE BELFORTE	24	821	Via Folgaria 11 13	24	ALER		24	100%	24	100%	1997	DISCRETO
Q.RE GARIBALDI	BIUMO INFERIORE	2	822	Via Cairoli - ViaGondar - V.le Belforte - V. Montegolico	2	ALER (+PRIVATI)		48	4%	48	100%	1940	DISCRETO
TALIZIA	VIALE BELFORTE	32	823	Via Talizia n. 46	32	ALER		32	100%	32	100%	2015	BUONO
MARZORATI	VIALE AGUGGIARI	36	824	Via Anna Frank 8 - 10	12	ALER		16	75%	16	100%	1978	DISCRETO
			825	Via Marzorati 141 - 143	24	ALER		32	75%	32	100%	1978	DISCRETO
Q.RE VITTORIA	MASNAGO	1	826	Via Crispi 76/100	1	ALER (+PRIVATI)		61	2%	61	100%	1923	DISCRETO
Q.RE BELFIORE	BIUMO INFERIORE	21	827	Via Tazzoli 5 - Via Turati n. 15 - 20	10	ALER (+PRIVATI)		33	30%	33	100%	1923	DISCRETO
			828	Via Tazzoli 3 - Via Turati 23/28	1	ALER (+PRIVATI)		35	3%	35	100%	1923	DISCRETO
			829	Via Via Misurina 4/16 - Via Dalmazia 5 - 7	6	ALER (+PRIVATI)		48	12%	48	100%	1923	DISCRETO
			830	Via Misurina 4/16 - Via Dalmazia 5 - 7	1	ALER (+PRIVATI)		35	3%	35	100%	1923	DISCRETO
			831	Via Turati n. 9-11 - V.le Dei Mille 10-12 - Via Tazzoli n.2	3	ALER (+PRIVATI)		25	12%	25	100%	1923	DISCRETO
BUSTECCHE - GIUBIANO	VIALE BORRI	212	797	Via Cascina del Rosario - Via Gemona.	100	ALER		100	100%	100	100%	1976	DISCRETO
			835	Via Gemona	48	ALER		100	100%	100	100%	1976	DISCRETO
			832	Via Carnia 252/250	40	ALER		40	100%	40	100%	1976	DISCRETO
			834	Via Fusinato 12_14	24	ALER		24	100%	24	100%	1977	DISCRETO
GORINI	CASBENO	1	833	Via Gorini 8/12	1	ALER (+PRIVATI)		22	5%	22	100%	1951	DISCRETO
		1.683			1.683								

Gli alloggi "ALER" sono destinati principalmente a canone sociale e sono definiti in condizioni discrete/cattive derivanti da necessità di interventi sugli immobili (impianti, serramenti, facciate, tetto, spazi a verde, sport, ecc…), da carenze di accessibilità (barriere architettoniche) oltre che da inadeguatezze nella dotazione di servizi pubblici (parcheggi, verde pubblico, spazi sportivi/aggregazione, reti impianti, illuminazione, sicurezza/sorveglianza, ecc…).

Gli alloggi "COMUNALI" sono destinati principalmente a locazione canone agevolato L.R. 91-92 1983 e sono definiti principalmente in condizioni buone/discrete.

Dall'analisi dei dati disponibili emerge una percentuale di occupazione degli alloggi molto alta, indice di una persistente domanda da parte della fascia di popolazione più debole che, anche a causa della fase di congiuntura economica di questi anni, non è in grado di affrontare i valori di libero mercato. La tipologia degli occupanti risulta essere molto articolata e costituita da nuclei familiari di poche persone, anziani, disabili ed extracomunitari.

Come indicato in dettaglio nelle tabelle seguenti l'offerta attualmente disponibile nel Comune di Varese è costituita da circa 2.000 alloggi di cui l'82% è fornito da ALER e il 18% è fornito dal Comune di Varese.

Le necessità non soddisfatta di alloggi ERP-ERS rilevata risulta elevata. Si richiamano i contenuti dello studio di funzionalizzazione e valorizzazione di parte del patrimonio immobiliare redatto su incarico del Comune di Varese nel 2019.

"… Dal punto di vista della domanda, rispetto all'ultima graduatoria evasa, risalente al 2016 e da riferirsi dia al Comune che ad Alea, si segnala che erano inseriti in graduatoria n. 585 nuclei familiari a canone sociale, oltre a 11 a canone moderato, ma gli assegnatari di un alloggio erano solo 77, pari a circa il 13% del totale…".

"… Le potenzialità legate all'ampliamento dei servizi abitativi sono ulteriormente sottolineate dai dati relativi alla domanda, registrati dal Comune di Varese, che collocano la città tra i comuni lombardi di terza fascia per numero assoluto di domande (dopo Milano e Brescia). Il patrimonio disponibile riesce scarsamente a fronteggiare questa domanda, soprattutto a fronte dell'iscrizione in graduatoria di nuovi aventi diritto …".

"… difficoltà di intercettare un bisogno abitativo che non proviene più esclusivamente dalle platee a cui si rivolge l'edilizia residenziale pubblica ex ERP, ma che è espressione della cosiddetta fascia grigia dei beneficiari, rappresentata da coloro che non sono in grado di soddisfare il proprio bisogno di casa sul mercato e allo stesso tempo non possiedono i requisiti di eleggibilità per rivolgersi all'offerta pubblica di alloggi …"

Si propone l'inclusione degli alloggi di "fascia grigia" rivolti a differenti livelli di bisogno (studentati, alloggi per anziani, alloggi per parenti degenti ospedalieri e post degenza, ecc…) con formulazione strategie dedicate per governare gli interventi e le forme incentivanti;

Il piano dei servizi individua con apposita perimetrazione le aree nelle quali son presenti edifici adibiti ad edilizia sociale. La disciplina urbanistica ed edilizia di tali ambiti risulta essere omogenea rispetto a quella dei tessuti ove ricadono tali edifici nel piano delle regole. Pertanto indici, distanze, altezze ed altri parametri sono desumibili dal piano delle regole nel tessuto di riferimento in cui sono collocati.

Oltre alla possibilità di intervenire su tali immobili con iniziative assoggettate alla disciplina dell'edilizia, nel caso di interventi di trasformazione che prevedano una complessiva riorganizzazione di tali abitazioni se non di porzioni di quartiere, sarà possibile l'impiego dello strumento del progetto unitario al fine di definire una speciale e particolare definizione degli indici e parametri di intervento.

In tal caso gli indici potranno essere meglio definiti e l'approvazione del progetto unitario, secondo le regole generali della disciplina urbanistica regionale, non costituirà variante al piano dei servizi anche se non sono rispettati gli indici e parametri previsti per i tessuti del piano delle regole dell'ambito interessato.

In via generale, in questi ambiti sono riconosciute ed applicate tutte le norme per favorire il recupero funzionale degli immobili aventi problemi di vetustà, inadeguatezza funzionale e di sicurezza.

In tal senso negli ambiti di trasformazione è prevista una quota aggiuntiva e premiale per la realizzazione di edilizia da programmi a elevata inclusività sociale, intesa come quota di edificabilità che può essere attivata per la realizzazione di edilizia da destinare all'affitto o alla vendita, da convenzionare in sede di pianificazione attuativa.

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

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

In tutti i tessuti ed ambiti del piano sarà inoltre possibile attuare i medesimi programmi a elevata inclusività sociale mediante la realizzazione di alloggi aventi tali finalità. In questo caso le convenzioni potranno coordinare l'applicazione delle premialità previste nelle norme del piano delle regole e anche prevedere una totale decontribuzione dal contributo di costruzione.

Al fine di contrastare l'emergenza abitativa il piano incentiva la creazione di una Agenzia per l'Abitare sperimentando un modello che contribuisca al matching tra domanda e offerta di servizi abitativi privata.

L'agenzia dovrà specifico potrà operare attraverso:

- La raccolta, gestione e organizzazione della domanda dei nuclei familiari, segnalati dai servizi sociali dei Comuni che presentano un bisogno abitativo;
- Ricercare sul mercato alloggi disponibili a canone calmierato, operando un'intermediazione tra inquilino e proprietario, al fine di accompagnarli verso la stipula di un canone concordato e/o più basso di quello di mercato;
- informare sulle eventuali opportunità a canone calmierato, su come risparmiare sull'affitto e come accedere alle detrazioni fiscali che spettano ai proprietari e agli inquilini, fornendo in particolare agli inquilini informazioni e supporto in merito alle possibilità di accedere ad opportunità abitative agevolate (modalità di accesso agli alloggi SAP - Servizi Abitativi Pubblici,
- Raccordarsi con gli Uffici comunali che seguono le altre misure sull'abitare, attraverso la partecipazione a momenti di équipe al fine di contribuire alla costruzione di un sistema d'offerta sull'abitare unitario;
- Supportare gli Uffici comunali dell'Ambito nell'istruttoria dei procedimenti relativi alle misure abitative per quanto di propria competenza (ad esempio gestione dei rapporti con i proprietari di casa i cui inquilini richiedono accesso alle misure);

10)IL PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE

La legge regionale 12/05, aggiornata a seguito della l.r. 2/15, agli art. 71 e 72, conferma che le attrezzature religiose sono attrezzature di interesse comune e costituiscono ad ogni effetto opere di urbanizzazione secondaria.

A norma dell'articolo 44, comma 4, stabilisce che le aree che accolgono attrezzature religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse sono specificamente individuate nel Piano delle Attrezzature Religiose (PAR), come atto separato facente parte del piano dei servizi, dove vengono dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70.

La corte costituzionale, con la sentenza n. 254 del 22 ottobre 2019, ha dichiarato illegittimi alcuni passaggi dell'art. 72 della L.Rl 12/2005 secondo cui non poteva essere installata nessuna nuova attrezzatura religiosa senza il PAR, e secondo cui il PAR può essere approvato solo unitamente al nuovo PGT:

Appare necessario che anche per i servizi religiosi siano perseguite le strategie definite per la Variante di PGT in itinere e, nel rispetto indiscriminato per ogni confessione religiosa, si applichino le disposizioni dettate dal capo III della Legge Regionale 12/2005 e dai chiarimenti forniti da Regione Lombardia con la circolare regionale del 20.02.2017, n. 3, tra cui si richiamano:

- applicazione puntuale delle fattispecie di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi definita dall'art. 71 c.1 della L.R. 12/05;
- definizione dei contenuti delle convenzioni a fini urbanistici per le strutture e attività religiose che contemplino anche la possibilità di risoluzione o revoca;
- garantire la presenza di strade di collegamento adeguate;
- garantire la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria;
- rispetto di distanze adeguate tra diverse strutture religiose secondo specifica delibera regionale;
- reperimento di adeguati spazi a parcheggio pubblico;
- presenza di adeguati servizi igienici;
- congruità architettonica e dimensionale degli edifici con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo;
- applicazione delle previste modalità di finanziamento.

L'art. 73 della L.r. 12/05 disciplina anche le modalità e procedure di finanziamento che contemplano:

- la destinazione per le attrezzature religiose dell'8% degli oneri di urbanizzazione secondaria riscossi ogni anno;
- la corresponsione annuale dei contributi riscossi agli enti religiosi che ne facciano richiesta.

A seguito dell'avvio del procedimento per la redazione del PAR unitamente agli adempimenti previsti per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con la deliberazione N. 1 del 09.01.2018, si sono svolti incontri con gli enti interessati.

Il Piano dei Servizi del vigente PGT individua già alcuni servizi "REL" che, opportunamente verificati ed aggiornati, hanno potuto costituire la base informativa dei servizi religiosi del PAR.

Dall'esito degli incontri sopra richiamati e dai sopralluoghi svolti dagli uffici comunali si è passati dalle n°89 strutture (REL) del PGT a una proposta di n° 119 aree/fabbricati del PAR.

Si è provveduto alla redazione del Piano per le Attrezzature Religiose (PAR) è costituito dai seguenti elaborati:

Elab. 03_05-P.d.S. – Piano delle Attrezzature Religiose – Relazione_PAR.pdf

Elab. 03_06-P.d.S. – Piano delle Attrezzature Religiose – NTA_PAR.pdf

Elab. 03_07-P.d.S. – Piano delle Attrezzature Religiose – Planimetria localizzazione_PAR.pdf

In particolare si è mirato al miglioramento negli atti di PdS delle informazioni relative dell'offerta dei servizi religiosi esistenti e di progetto evidenziandone anche informazioni quantitative-qualitative.

11) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO IN COERENZA CON LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

In coerenza con la strategia di azzeramento del consumo di suolo, il Piano dei Servizi non prevede l'espansione mineralizzante esterna al tessuto edificato. Il PGT 2026 conferma solo il 38% delle vecchie aree a servizi comunali su suolo libero previste dal piano 2014 (pari a 5,49 ettari altamente accessibili e contigui), cancellando 9,07 ettari di previsioni impattanti.

Per quanto concerne i servizi sovracomunali, il piano ne cancella ben 5,34 ettari localizzati in contesti sensibili e di pregio paesaggistico, confermando un solo ambito di 0,10 ettari. L'incremento dei servizi pubblici si realizza attraverso il recupero di 37 ettari di aree dismesse e degradate all'interno degli Ambiti di Trasformazione (AT) e tramite la riconversione e valorizzazione del patrimonio pubblico esistente sottoutilizzato.

12) IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE, ISTRUZIONE E WELFARE LOCALE

Programmazione per il polo scolastico, universitario e Campus Bizzozzero

Il PdS assume le attrezzature della formazione come motori della rigenerazione urbana e sociale. L'Ambito di Intervento Strategico f) "Università, Campus Bizzozzero" viene potenziato per favorire la sua completa integrazione organica nel tessuto del quartiere circostante, superando le condizioni di isolamento spaziale.

La regolamentazione del piano favorisce l'insediamento di residenze universitarie ed edilizia residenziale sociale all'interno dell'ambito AR6 (Viale Borri), recuperando aree artigianali dismesse e sottoutilizzate. Le scuole dell'obbligo comunali sono oggetto di un piano di adeguamento sismico ed efficientamento energetico (ZEB), promuovendo la loro trasformazione in "Centri Civici di Quartiere" aperti oltre l'orario didattico per ospitare attività culturali, associative e sportive locali.

Consolidamento del sistema sanitario ed integrazione assistenziale

Le polarità ospedaliere esistenti di livello territoriale e sovracomunale sono assunte come capisaldi strutturali del piano, regolandone lo sviluppo all'interno della figura territoriale della rigenerazione sociale e produttiva. Il PdS individua e disciplina la localizzazione delle Case di Comunità e dei consultori di prossimità all'interno degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (AR).

Queste strutture devono essere collegate in modo prioritario alla rete della mobilità attiva e del trasporto pubblico locale, garantendo la massima accessibilità per le fasce deboli della popolazione (bambini, anziani, disabili) in attuazione delle politiche del welfare di prossimità.

Attrezzature culturali, ricreative e grandi preesistenze strategiche

Il Piano dei Servizi disciplina la trasformazione e la valorizzazione dei grandi contenitori storici e culturali di Varese per incrementare l'offerta turistica e l'attrattività della città pubblica:

- **Piazza della Repubblica ed ex Caserma Garibaldi:** Consolidamento del ruolo di polo culturale di scala territoriale, integrato con interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e pedonale.
- **Ville Ponti e Colle di Biumo:** Valorizzazione integrata del complesso in sinergia con i poli espositivi e i giardini storici, potenziandone la fruizione pubblica.
- **Ippodromo e comparto Masnago/Sport:** Ambiti strategici regolati per favorire l'integrazione tra le attività agonistiche e le pratiche ricreative e del tempo libero per la cittadinanza, incrementando la dimensione vegetale e la permeabilità delle aree pertinenziali oggi destinate a parcheggio minerale.

13) LA RETE VERDE E BLU MULTIFUNZIONALE, CONNETTORI AMBIENTALI E RIFUGI CLIMATICI

Il disegno strategico della Rete Verde e Blu (RVB) come infrastruttura primaria

La Rete Verde e Blu (RVB) costituisce il telaio portante, strutturale e strategico del Piano dei Servizi per l'attuazione della transizione ecologica ed ecologico-ambientale del territorio comunale. La RVB non è configurata come un vincolo di azzonamento passivo, ma come un'infrastruttura socio-ecologica attiva che organizza e connette i sistemi naturali, le aree agricole periurbane e gli spazi verdi pubblici interni alla città edificata.

Il Piano perimetra gli "Ambiti Prioritari di Intervento della RVB Strategica" (Tavola DP_04), all'interno dei quali le trasformazioni urbanistiche e le opere pubbliche devono attuare Soluzioni basate sulla Natura (NBS) volte a mitigare gli impatti del cambiamento climatico, ridurre l'effetto isola di calore e incrementare la biodiversità e la resilienza urbana.

Integrazione con la Rete Ecologica Comunale (REC) ed elementi della biodiversità

La RVB agisce in sinergia e complementarietà con la Rete Ecologica Comunale (REC), il cui fine specifico è la conservazione, valorizzazione e ricomposizione degli ecosistemi naturali locali. Il PdS norma gli elementi costitutivi della REC suddivisi per livello di sensibilità:

- Core Areas (Elementi di Primo Livello): Aree a massima naturalità e tutela biologica assoluta (crinali del Campo dei Fiori, fasce boschive intatte).
- Buffer Areas (Elementi di Secondo Livello): Zone di transizione e rispetto agro-forestale destinate a mitigare gli impatti antropici.
- Corridoi Ecologici: Fasce lineari di connessione fluviale (aste dell'Olona, del Bevera e del Vellone) e corridoi urbani di ricomposizione ecologica.
- Stepping Stones: Piccoli nuclei di verde urbano (giardini, viali alberati, aree boscate residue) che fungono da rifugi temporanei e tappe di sosta per la fauna mobile.

Quantificazione degli incrementi e della depavimentazione dei suoli urbani

L'insieme delle azioni d'iniziativa pubblica ed edilizia privata coordinate dal Piano dei Servizi prevede il raggiungimento di obiettivi prestazionali quantificati all'art. 34 per il ripristino della permeabilità del suolo entro il perimetro urbano:

- Spazi aperti pubblici (RVB Strategica): Realizzazione di circa 46.000 mq di nuove aree permeabili mediante de-impermeabilizzazione, con la messa a dimora di 1.500 alberature ad alto fusto in piazze e strade verdi.
- Ambiti di Trasformazione (AT): Recupero di oltre 106.000 mq di superfici permeabili interne ai comparti privati, con l'obbligo di piantumazione di oltre 3.300 alberature.
- Tessuti urbani consolidati (TUR/TURD): Ripristino di oltre 73.000 mq di suoli permeabili tramite interventi di depavimentazione associati alle ristrutturazioni RE2 e alle riqualificazioni dello spazio stradale.
- Patrimonio verde pubblico totale: Il meccanismo d'attuazione prevede l'acquisizione e la sistemazione a verde pubblico di oltre 175.000 mq di nuove superfici (di cui 83.000 mq da cessioni dirette negli AT e 93.000 mq tramite meccanismi perequativi compensativi).

14) INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ ATTIVA, STRADE DELLA PROSSIMITÀ E INTERMODALITÀ

Integrazione tra il disegno della mobilità e la rigenerazione urbana

Il Piano dei Servizi assume il sistema della mobilità attiva (Tavole DP_06.01 e DP_06.02) come trama connettiva diffusa della città pubblica, superando l'approccio settoriale e ingegneristico della viabilità tradizionale. La strada viene ricondotta alla sua natura primaria di spazio pubblico continuo di permanenza e relazione sociale.

Il piano coordina gli interventi sulla viabilità per ridurre la dipendenza dal mezzo privato negli spostamenti di breve e medio raggio, migliorando l'accessibilità reale ai servizi di prossimità per le utenze vulnerabili (bambini, anziani e persone a mobilità ridotta) e incrementando la sicurezza stradale e la sorveglianza informale.

Regolazione degli assi multimodali e infrastrutture ciclopedonali

Gli assi stradali principali di scorrimento veicolare, storicamente configurati come barriere urbanistiche e fonti di inquinamento, sono ridisegnati e normati dal PdS come Viali Multimodali. La sezione stradale deve essere ridistribuita in modo equo, garantendo marciapiedi ampi, attraversamenti pedonali protetti a distanza ravvicinata e corsie ciclabili protette e leggibili.

La rete ciclopedonale comunale persegue l'obiettivo della continuità e della chiusura degli anelli viari dismessi o frammentati. Il Piano individua come interventi prioritari di ricucitura i collegamenti strategici tra i nodi del trasporto collettivo e le grandi polarità assistenziali e formative: asse Comparto Stazioni-Ospedale di Circolo e connessione Polo Universitario-Nuova Fermata Ferroviaria. Il recupero del cammino della Via Francisca e la riconversione della tratta ferroviaria dismessa Malnate-Grandate in pista ciclabile integrano la rete locale con i sistemi della mobilità dolce di scala vasta.

Dispositivi ecosistemici stradali e gestione delle acque meteoriche

In sinergia con il Piano delle Regole e le analisi di vulnerabilità idraulica (QC_02.05), la trasformazione della mobilità attiva coincide con un "Progetto di Suolo" che integra funzioni di mitigazione ambientale:

- Strade della Pioggia: Sugli assi viari principali sono prescritti rain garden lineari e trincee drenanti che intercettano le acque di dilavamento superficiale della carreggiata, riducendo i picchi idraulici della rete di fognatura comunale.
- Strade Verdi e Percorsi Rinfrescanti: Sulla viabilità locale e residenziale l'obbligo di inserimento di filari alberati continui garantisce l'ombreggiamento e il miglioramento del microclima, tutelando la salute dei pedoni durante gli eventi climatici intensi.
- Piazze e Parcheggi della Pioggia: Spazi urbani minerali da riconfigurare tramite depavimentazione, trasformandoli in bacini di accumulo temporaneo ed infiltrazione profonda per le acque meteoriche.

15) IL SUPERAMENTO DEI MINIMI QUANTITATIVI: LO STANDARD PRESTAZIONALE E DI QUALITÀ

Il presente Piano supera la concezione computistica dello standard urbanistico. La dotazione minima di legge (tradizionalmente fissata in 18 mq per abitante) è considerata un valore di base, superato attraverso l'introduzione di parametri qualitativi e di performance socio-ambientale.

Il PdS stabilisce che un'area ceduta a standard non deve semplicemente soddisfare un requisito geometrico, ma deve garantire requisiti legati al comfort microclimatico, alla permeabilità profonda, alla accessibilità pedonale e alla flessibilità funzionale dell'attrezzatura. La misurazione del fabbisogno pubblico considera l'accessibilità reale, calcolata in base alla distanza pedonale effettiva tra le abitazioni e il servizio (isocrone di 5 e 15 minuti), strutturando la pianificazione sulla reale scala del quartiere

16) DOMANDA E OFFERTA DI PIANO

Per costruire una correlazione efficiente tra domanda e offerta di servizi si deve necessariamente far riferimento alla popolazione residente e al numero di abitanti teorici futuri derivanti dalle trasformazioni previste dal PGT.

La popolazione di Varese residente al 31 dicembre 2025 era pari a 79.964 abitanti.

Gli abitanti teorici, ricavati dalle previsioni dimensionali dagli ambiti di trasformazione è pari a 2.224 abitanti , dalla rigenerazione tessuti 1.800 abitanti e da sopralzi/ampliamenti 420 abitanti.

La somma dei residenti al 31.12.2025 e degli abitanti teorici dà un dato complessivo di 84.408 abitanti.

Se ad essi si applicano le quantità di aree a standard come definite dal D.M. 1444/68 - a) istruzione, b) interesse comune, c) verde e sport, d) parcheggi) – si ottiene la proiezione di 1.519.344 mq di superficie di aree a Standard urbanistici minimi richiesti.

Naturalmente la dotazione di Aree per servizi della città di Varese, come già ben evidenziato dalle analisi che si trovano in premessa a questo documento sono ben superiori e portano a considerare la città di Varese dotata di una quantità di servizi per abitante decisamente ottimale.

Il Vigente PGT portava una dotazione di superficie complessiva (esistenti e di progetto) di aree a standard comunale pari a 2.716.402 mq con un dato per abitante pari a 31,20 mq/abitante così come si evince dalla tabella allegata alla relazione del piano dei servizi.

Dalla tabella che segue, relativa ad i conteggi del nuovo PGT si evidenzia che il totale di aree per servizi (non più aree a standard) è decisamente aumentato 3.369.941mq composto da una quota di servizi esistenti pari a 2.748.418 mq e da una quota di servizi in progetto pari a 381.086 mq. si rileva altresì che nella nuova classificazione dei servizi sono state introdotte molte novità quali una corretta individuazione delle aree per Attrezzature Religiose, le aree dei servizi speciali tecnologici per la Laminazione e Invarianza idraulica, gli impianti distribuzione carburante, gli ambiti di edilizia residenziale sociale considerando sia le aree di proprietà ALER sia quelle di proprietà comunale ed inoltre Aree verdi e Orti urbani ed i Parcheggi convenzionati a regolamento d'uso che a tutti gli effetti offrono il servizio pubblico di parcheggio.
È da notare come tutte queste aree, per essendo classificate a tutti gli effetti come servizi non sono state conteggiate tra quelle producenti standard / servizi ai sensi di legge per la verifica della dotazione minima.

TIPO SERVIZIO	RANGO TERRITORIALE							
	COMUNALE				SOVRACOMUNALE			
	ESISTENTI		IN PROGETTO		ESISTENTI		IN PROGETTO	
		senza sedime esclusivo		senza sedime esclusivo		senza sedime esclusivo		senza sedime esclusivo
ATTREZZATURE E SERVIZI CIVICI E COLLETTIVI								
Attrezzature Generali	371.002	0	70.432	0	85.238	0	0	0
Attrezzature Culturali	48.973	0	0	0	0	0	0	0
Aree ed attrezzature sportive	378.799	0	32.216	0	429.782	0	0	0
Aree ed edifici istruzione	266.803	0	0	0	181.483	0	0	0
Aree ed edifici Università e ricerca	0	0	0	0	275.690	0	0	0
Edifici attività socio-assistenziali	21.973	0	0	0	133.383	0	0	0
Edifici Sicurezza - Protezione Civile	2.255	0	0	0	45.230	0	0	0
Edifici Giustizia e Carceri	1.495	0	0	0	15.281	0	0	0
Edifici Servizi Sanitari-Ospedalieri	0	0	9.427	0	205.994	0	0	0
Cimiteri	124.531	0	5.326	0	0	0	0	0
PARCHEGGIO E MOBILITA'								
Aree a Parcheggio	339.890	16.496	67.882	314	0	0	0	0
Aree interscambio passeggeri	7.320	0	0	0	0	0	0	0
Autostazioni e Stazioni	0	0	0	0	13.746	0	0	0
VERDE PARCHI								
Parchi e Giardini	552.983	0	56.794	0	0	0	0	0
Aree verdi e Orti urbani	172.235	0	94.502	0	0	0	0	0
PIANO ATTREZZATURE RELIGIOSE - PAR								
Attrezzature Religiose	288.710	12	7.606	1.361	0	0	0	0
SERVIZI SPECIALI								
Servizi Tecnologici	169.958	0	36.901	0	0	0	0	0
Laminazione e Invarianza	1.491	917	0	221.337	98.567	0	78.658	0
TOTALE	**2.748.418**	17.425	**381.086**	223.013	**1.484.394**	**0**	**78.658**	**0**
	3.369.941				**1.563.052**			
DISTRIBUTORI CARBURANTE								
Impianti distribuzioine carburante	**29.489**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
AMBITI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE								
proprietà ALER	318.939	0	0	0	0	0	0	0
proprietà comunale	23.520	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	**342.459**							
SERVIZI ESISTENTI NELLE "AT"								
Aree a Parcheggio	15.921	0	0	0	0	0	0	0
Aree verdi e Orti urbani	25.842	0	0	0	0	0	0	0
Aree ed attrezzature sportive	2.650	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	**44.413**							
PARCHEGGI CONVENZIONATI								
Parcheggi convenzionati a regolamento d'uso	**192.533**	0	0	0	0	0	0	0

Si è dunque passati alla determinazione delle quantità di servizi offerti per abitante incrociando i dati delle superfci a servizi con quelle della popolazione e city users come da tabella che segue

			unità di misura	
SERVIZI	residenti	al 31.12.2025	abitanti	79.964
	abitanti teorici insediabili	da ambiti di trasformazione	abitanti	2.224
		da rigenerazione tessuti	abitanti	1.800
		da sopralzi/ampliamenti	abitanti	420
		totale	abitanti	84.408
	city users	trasporto pubblico locale	city users	2.500
		traffico veicolare	city users	12.000
		ferrovie	city users	4.200
		utilizzo strutture socvralocali	city users	3.400
		totale	city users	22.100
servizi minimi richiesti per legge	residenti	18 mq/abitante	mq	1.439.352
	abitanti teorici insediabili	18 mq/abitante	mq	79.992
		totale		1.519.344
servizi offerti	esistenti + progetto	locali	mq	3.369.941
	esistenti	sovralocali	mq	1.563.052
servizi di PGT per abitante	solo residenti	locali	mq/abitante	39,92
	residenti + city users	sovralocali	mq/abitante	46,32

17) SOSTENIBILITA' ECONOMICA E FINANZIARIA DEL PIANO DEI SERVIZI - MODALITA' DI FINANZIAMENTO.

La legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, al comma 4 dell'articolo 9, prevede che:

"… Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati …".

Al comma 10 è altresì indicato che:

"… Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita. …".

Appare opportuno richiamare il passaggio della delibera di Giunta Comunale 29 dicembre 2005 – n. 8/1681

"Modalità per la pianificazione comunale (l.r. 12/2005 art. 7)":

"… Il fatto che la legge regionale ponga in evidenza la necessità di una stretta correlazione tra programmazione e sostenibilità finanziaria degli interventi mette in particolare rilievo la funzione di governo del piano, che deve saper coordinare e finalizzare tutte le forze e le risorse della società, pubbliche e private, su progetti concertati e sostenibili. …"

"… Il Piano dei Servizi rappresenta, in quest'ottica, il punto di partenza e di arrivo dell'azione dei diversi soggetti che operano nel campo dei servizi alla popolazione ed alle imprese e, in quanto tale, costituisce il punto di equilibrio tra domanda ed offerta di servizi, attraverso il concorso di tutti i soggetti (pubblici, privati, no profit, terzo settore) chiamati a contribuire alla sua realizzazione. …"

Si rimanda allo stralcio della citata normativa il percorso proposto nell'elaborazione di questa tematica.

Riassumendo le forme di attivazione per finanziare l'acquisire aree/opere, destinate all'attuazione del PdS del Piano dei Servizi, possono essere composte da:

risorse comunali:

- Piano triennale opere pubbliche;

risorse private:

- interventi di iniziativa privata regolate da atto di asservimento, regolamento d'uso, accreditamento all'organo competente;

concorso di risorse pubblico-private:

- Programmazione negoziata;
- Piani Urbanistici (oneri urbanizzazione, costo costruzione, monetizzazione standard, standard qualitativi, plusvalore economico-finanziario);
- Forme perequative/compensative;
- Partenariato pubblico-privato.

La Sostenibilità economica della programmazione degli interventi previsti nel piano dei servizi non può quindi che partire dalle principali voci relative a lavori del programma triennale 2026/28:

intervento	Costo stimato
Adeguamento polo scolastico Righi	21.8 milioni
Adeguamento palazzetto dello sport	4 milioni
Nuova rotatoria piana di luco	8.4 milioni
Riordino idraulico Piana di Capolago	5.6 milioni
Intervento ristrutturazione ex Social District	6.2 milioni
Interventi sul Castello di Masnago	1 milione
Nuovo teatro	20.5 milioni
Infrastrutture di trasporto stradali connessione lago Campo dei Fiori	10 milioni
Sottopasso via del Ponte	2.6 milioni
Adeguamento piazzale Trento	1.6 milioni
Lavori castello di Belforte	4.8 milioni
Collegamento ciclabile piazzale Kennedy	1.5 milioni
Ampliamento cimitero Velate	0.75 milioni
totale	88.75 milioni

Per la realizzazione di tali interventi, la copertura dei costi è prevista in parte a carico del bilancio comunale in parte mediante l'adesione a bandi europei, statali, regionali e di altri enti che mediamente potrebbero coprire almeno il 40% dell'importo del quadro economico.

Da tale evidenza resterebbe a carico del bilancio comunale circa 50 milioni di euro.

Per addivenire ad un'ipotesi di incidenza degli oneri di urbanizzazione rispetto ai costi di realizzazione delle principali infrastrutture previste nella programmazione triennale occorre determinare la quantità di superficie o volume realizzabile dagli interventi previsti dal PGT.

SL massima realizzabile negli AT del nuovo PGT: 206.941 mq

SL massima realizzabile nei tessuti: 145.000 mq x 0.60 mq/mq = 87.000 mq

Totale superficie realizzabile: 293.941 mq

Da tale conteggio deriva un'incidenza media di circa 170,10 €/mq di SL di edificio da realizzare.

Il Piano dei Servizi introduce uno strumento finanziario vincolato denominato "Fondo di Quartiere" volto a garantire la fattibilità economica delle opere pubbliche e dei progetti ecosistemici di quartiere. Il Fondo è alimentato cumulativamente dalle seguenti risorse economiche generate dai processi di trasformazione edilizia sia diffusa (TUC) sia intensiva (AT):

La norma d'attuazione stabilisce un vincolo di destinazione geografica assoluto: tutte Monetizzazioni delle aree a standard:

- Somme corrisposte dagli operatori privati laddove l'Amministrazione Comunale verifichi l'impossibilità o la non utilità strategica della cessione fisica di aree all'interno del lotto d'intervento.
- Oneri di urbanizzazione non scomputati: Quote di contributo di costruzione non direttamente scomputate per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del comparto.
- Contributi aggiuntivi di sostenibilità ambientale e per l'adattamento climatico: Risorse generate dall'applicazione delle sanzioni o delle quote di sostenibilità stabilite all'art. 8.2 per gli interventi che incrementano il carico urbanistico locale.

le risorse affluite nel Fondo di Quartiere devono essere impiegate esclusivamente per il finanziamento e la realizzazione degli interventi pubblici strategici (Rete Verde e Blu, mobilità attiva,

parchi e rifugi climatici) localizzati nel medesimo quartiere in cui le risorse sono state generate, secondo le priorità stabilite dagli elaborati grafici DP_08 "Schemi di assetto e indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri".

18) MECCANISMI PEREQUATIVI E COMPENSATIVI – VERIFICA SOSTENIBILITA'

Il P.G.T., allo scopo di favorire l'acquisizione delle aree a servizi la realizzazione di interventi pubblici e per attivare processi di riqualificazione, si avvale dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione come previsto dall'art. 11 della L.R. 11.03.2005 n. 12. L'amministrazione comunale ha ritenuto di confermare detto meccanismo compensativo per l'acquisizione di tale aree oltre che a mantenere tutti i volumi già iscritti nel registro dei diritti edificatori;

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

Il diritto edificatorio maturato quale modalità compensativa può essere commerciato e venduto direttamente ai proprietari attuatori dell'Ambito di Trasformazione nel corso della procedura attuativa, con l'utilizzo delle premialità previste, contestualmente alla cessione obbligatoria diretta al Comune dell'area destinata a servizi e compensata con l'edificabilità attribuita oppure può essere iscritto in un registro comunale dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico, secondo modalità stabilite dallo stesso comune.

Al fine di garantire l'ampliamento e il potenziamento della città pubblica senza gravare sul bilancio economico comunale con oneri di esproprio, il Piano dei Servizi si avvale del meccanismo della Perequazione Urbanistica Compensativa Diffusa. A tutte le aree di proprietà privata localizzate all'esterno degli Ambiti di Trasformazione, ma individuate dal Piano dei Servizi come necessarie alla realizzazione di verde pubblico, parchi urbani o attrezzature collettive di interesse generale, è attribuito un Indice Perequativo Compensativo unico e fisso pari a **0,2 mq/mq.**

I proprietari di tali suoli, contestualmente alla cessione gratuita e volontaria dell'area al Comune di Varese, maturano un diritto edificatorio (SL compensativa) pari al prodotto tra la superficie territoriale del lotto ceduto e l'indice di 0,2 mq/mq. Tali crediti edilizi sono iscritti nel Registro Comunale dei Diritti Edificatori e possono essere liberamente venduti e trasferiti all'interno delle aree di atterraggio individuate esclusivamente negli Ambiti di Trasformazione (AT) del Documento di Piano.

Nel caso di acquisizione di aree perequative compensative per verde e servizi si dovrà dare priorità a quelle localizzate in prossimità dell'Ambito di Trasformazione, secondo una logica di continuità e coerenza spaziale rispetto al processo di rigenerazione urbana, sociale e ambientale dei quartieri della città.

Nella tabella che segue sono elencate tutte le aree debitamente individuate nella cartografia del Piano dei servizi, di destinate a verde e servizi di interesse generale da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, come regolate dalla normativa del Piano dei Servizi, non incluse o soggette a piani attuativi e/o a di atti di programmazione negoziata, sia attribuito, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, un indice di edificabilità perequativo compensativo che determina un diritto edificatorio da realizzarsi esclusivamente all'interno degli Ambiti di Trasformazione.

SUPERFICI DELLE AREE DA ACQUISIRE ATTRAVERSO IL MECCANISMO PEREQUATIVO - COMPENSATIVO		
n°	superficie (mq.)	denominazione
1	1.192	prolungamento Via Assietta
2	467	parcheggio Via Oriani
3	346	parcheggio Via Oriani
4	835	parcheggio Via Vellone - Via Carrano
5	14.222	area verde Via Borghi - Via Alesini
6	2.778	parcheggio Via Caracciolo
7	14.496	parchi e giardini Via Crispi - Via Monguelfo
8	3.671	cimitero di Masnago
9	854	parcheggio Via Cantoreggio
10	990	parcheggio Via Adige
11	499	parcheggio via Fiume
12	410	area verde a confine con Tangenziale Nord-Est
13	703	area verde a confine con Tangenziale Nord-Est
14	1.826	area verde a confine con Tangenziale Nord-Est
15	679	parcheggio Via Ettore Ponti
16	1.087	parcheggio Via Salvini
17	3.990	parcheggio P.le Montanari
18	1.482	parcheggio Via Duse
19	1.005	parcheggio Via Filzi - Via Wagner
20	1.061	parcheggio V.leEuropa
21	7.340	area verde Via Wagner - Via Collodi
22	1.012	parcheggio Via Carbonin
23	30.173	presidio idraulico Via Peschiera
24	320	parcheggio Via per Buguggiate
25	2.388	parcheggio Via Chiesa - V.le Borri
26	1.540	parcheggio V.cl Eupili
27	291	parcheggio Cimitero di Velate
28	2.042	innesto Via Piana di Luco - V.le Borri
29	440	parcheggio Via Piemonte
30	3.566	parchi e giardini Via Colle Verde
31	53	parcheggio Cimitero di Velate
32	684	parcheggio Via Robarello
33	664	parcheggio Via San Carlo
34	368	parcheggio Via San Carlo
35	1.639	cimitero di Velate
36	1.199	parcheggio Via per Bodio
37	625	parcheggio Via Tasso - Via Boiardo
38	2.495	parcheggio Via Oriani
39	13.621	parchi e giardini V.le Aguggiari
40	115	parchi e giardini V.le Aguggiari
41	731	area verde Via Dalmazia
42	359	area verde Via Guaralda - Via Wagner - Via Collodi
43	1.359	area verde Via Guaralda - Via Wagner - Via Collodi
44	834	area verde Via Guaralda - Via Wagner - Via Collodi
45	125	area verde Via Guaralda - Via Wagner - Via Collodi
46	608	area verde Via Guaralda - Via Wagner - Via Collodi
47	125	area verde Via Guaralda - Via Wagner - Via Collodi
totale	127.306	
aree "verdi"	90.613	
parcheggi	28.150	
viabilità	3.234	
cimitero	5.310	

La verifica delle sostenibilità del meccanismo perequativo/compensativo previsto dal PGT va effettuata sulla base del paragone tra le aree che producono diritti che decollano ed aree di atterraggio.

Affinchè il meccanismo sia equilibrato e si alimenti degli scambi di aree e diritti, occorre che la quantità in decollo sia uguale o minore di quella prevista in atterraggio. Questo in quanto non possono essere generati diritti perequativi e compensativi che non abbiano possibilità di atterrare entro procedimenti urbanistici o edilizi.

Il vigente PGT ha lasciato in eredità una quantità di diritti edificatori iscritti nell'apposito registro pari a circa 42.000 mc. Di volume Che rapportati al nuovo sistema di calcolo previsto dal PGT equivalgono a 14.000 mq di Superficie lorda.

A questi si devono aggiungere i 25.500 mq di Sl derivanti dalla cessione di 127.306 mq risultanti dalla tabella sopra riportata per un totale di diritti previsti in decollo di 39.500 mq.

Nel sistema degli ambiti di trasformazione è previsto una quota di edificabilità che obbligatoriamente deve essere acquisita prioritariamente dal registro dei diritti edificatori ed anche però dall'acquisizione delle aree di cui alla tabella che precede.

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

Dalla sopra riportata tabella si evince come (colonna SL (B) mq) gli Ambiti di Trasformazione richiedono 28.908 mq di diritti edificatori o crediti compensativi da utilizzare come indice perequativo obbligatorio (pari a 0.15 mq/mq).

Dalla stessa tabella (colonna SL (C) mq) gli ambiti di trasformazione richiedono 14.550 mq di diritti edificatori o crediti compensativi da utilizzare come indice perequativo facoltativo (pari a 0.10 mq/mq). portando ad un totale di 43.458 mq in perequazione superiore quindi alla quantità massima in decollo pari a 39.500 mq.

19) STRUMENTI ATTUATIVI, CONVENZIONI E MONITORAGGIO PRESTAZIONALE DEI SERVIZI

L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi avviene attraverso l'integrazione con gli strumenti di programmazione economica del Comune (Documento Unico di Programmazione - DUP e Piano Esecutivo de Gestione - PEG) e mediante la stipula di strumenti negoziali e convenzionati con gli operatori privati:

- Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) e Piani Attuativi (PA): Le convenzioni urbanistiche ad essi associate devono definire con precisione geometrica e cronologica gli obblighi di cessione delle aree l'esatta localizzazione dei servizi, le caratteristiche costruttive e le prestazioni eco-efficienti (ZEB) delle attrezzature realizzate dagli operatori privati.
- Gestione e attuazione privata dei servizi pubblici: Ai sensi dell'art. 18, è ammessa la realizzazione e la gestione privata di servizi di interesse pubblico o generale (es. asili nido aziendali, centri sportivi convenzionati, aule studio), a condizione che venga stipulato un atto di asservimento perpetuo all'uso pubblico che garantisca tariffe convenzionate, orari di apertura e modalità di accesso paritarie per la cittadinanza, verificati annualmente dagli uffici comunali.
- Monitoraggio prestazionale: Il Piano introduce un sistema di monitoraggio periodico che non si limita a verificare la quantità di mq di aree pubbliche acquisite, ma traccia l'incremento dell'accessibilità reale (riduzione dei tempi di percorrenza pedonale), il miglioramento del valore biofisico delle aree verdi tramite il monitoraggio del FEM e l'efficacia climatica dei rifugi urbani realizzati.

