
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARESE E LE 5 CITTÀ

Valutazione Ambientale Strategica Rapporto Ambientale

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

dott. Marco Mamolo

arch. Deborah Giuliani

dott.ssa Antonella Perrotta

ing. Lucia Zarini

geom. Carlo Neglia

geom. Simona D'Arcangelo

Indice:

1 – ASPETTI PRELIMINARI.....	05
1.1 – Premessa.....	05
 2 – QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO PER LA VAS.....	 06
2.1 - Direttiva 2001/42/CE.....	06
2.2 - Il Decreto Legislativo 152/2006 “Norme in materia ambientale”.....	08
2.3 - La Legge Regionale n. 12/2005, “Legge per il Governo del Territorio”.....	10
2.4 – La valutazione di incidenza.....	11
 3 – IL PERCORSO DI VAS.....	 13
 4 – SISTEMA TERRITORIALE AMBIENTALE.....	 16
 5 – PROCESSO DI CONSULTAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA VAS DEL NUOVO PGT.....	 17
5.1 – Consultazione dei soggetti istituzionali.....	17
5.2 - Prima conferenza di valutazione.....	19
5.3 - Partecipazione dei cittadini, degli stakeholder e del pubblico interessato.....	19
5.4 - Atti di partecipazione all’Avvio del Procedimento.....	21
 6 – OBIETTIVI DEL NUOVO PGT.....	 23
6.1 - Indirizzi strategici del nuovo PGT.....	23
 7 – SCHEMA DEGLI OBIETTIVI E TEMI AMBIENTALI.....	 29
 8 – IL DOCUMENTO DI PIANO.....	 35
8.1 - Quadro ricognitivo e conoscitivo.....	35
8.2 - Ambiti omogenei.....	37
8.3 - Gli Ambiti di Trasformazione.....	39
8.4 - Gli Ambiti di Rigenerazione urbana.....	45
 9 – IL PIANO DELLE REGOLE.....	 48
9.1 - I tessuti insediativi.....	48
9.2 - Le Norme di Attuazione	54
9.3 - Grado di intervento nei tessuti	60
9.4 - Il Regolamento Edilizio	61
9.5 - La carta dei vincoli e della sensibilità paesistica dei siti	62
 10 – IL PIANO DEI SERVIZI.....	 64
10.1 Gli ambiti strategici di rigenerazione della città’ pubblica.....	65

10.2	I Tessuti della città pubblica.....	67
10.3	- Il Piano delle Attrezzature Religiose (PAR).....	69
10.4	- Aree di valore ambientale ed ecosistemico. La rete Verde Blu.....	70
10.5	- Ambiti di intervento della rete Verde Blu.....	71
10.6	- La Rete Ecologica Locale.....	74
10.7	- Interventi per il sistema della mobilità attiva.....	78
10.8	- Collegamento via Monte Santo via Podgora	79
10.9	- City Users	80
10.10	- Servizi e attrezzature pubbliche del nuovo PGT.....	84
11	LO STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO.....	85
11.1	- Documento semplificato del rischio idraulico e studio comunale di gestione del rischio idraulico.....	85
12	- LA VALUTAZIONE DELLE AZIONE DEL NUOVO PGT.....	86
12.1	Il risparmio del consumo di suolo calcolato con la Legge Regionale 31/2014.....	86
12.2	Il risparmio del consumo di suolo non previsto dalla Legge Regionale 31/2014...	93
12.3	Tutela del territorio, nuove aree verdi degli AT e della rete verde della città consolida.....	94
13	- IL MONITORAGGIO.....	96

ALLEGATI AL RAPPORTO AMBIENTALE:

- *ALLEGATO 1 – Quadro normativo e pianificatorio di riferimento per la VAS*
- *ALLEGATO 2 – Sistema territoriale e ambientale*
- *ALLEGATO 2A – Paesaggio, flora, fauna e biodiversità, sistema del verde, suolo e agricoltura*
- *ALLEGATO 2B – Demografia, industria e commercio, lavoro, finanza, terzo settore, turismo*
- *Studio di Incidenza per V.inc.A*

1 – ASPETTI PRELIMINARI

1.1 Premessa

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Varese è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 16.06.2014 ed è vigente dal 05.11.2014, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

L'Amministrazione Comunale di Varese con deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 01/02/2023 ha avviato Procedimento del Nuovo Piano di Governo del Territorio della città di Varese in adeguamento diretto al Piano Territoriale Regionale integrato alla Legge Regionale n° 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, prevedendo modifiche al Documento di Piano, al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

Con il medesimo atto sono stati avviati il procedimento di adeguamento dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico e il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica VAS e Valutazione di Incidenza per le aree della rete Natura 2000.

Ai sensi della Direttiva 2001/42/CEE e della normativa nazionale e regionale di recepimento i Piani devono essere sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La presente proposta di Rapporto Ambientale è stata redatta in riferimento ai tre atti costituenti il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole, all'aggiornamento dello Studio Geologico Idrogeologico e Sismico a supporto dello stesso PGT, per adeguamento alla normativa sopravvenuta.

2– QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO PER LA VAS

2.1 Direttiva 2001/42/CE

La Direttiva Europea 01/42/CE concernente *“la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente e successivi atti attuativi”* stabilisce i principi base della VAS ed estende l’obbligatorietà di valutazione ambientale ai processi di pianificazione e programmazione territoriale. La Direttiva regola le decisioni ricadenti in ambiti territoriali e settoriali più ampi rispetto alla scala del singolo progetto. La VAS è un processo complesso integrato ad un altro processo complesso di pianificazione o di programmazione.

Secondo l’art.1 della Direttiva, la VAS ha l’obiettivo di *“garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e di contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione e dell’adozione di piani e programmi [.....] che possono avere effetti significativi sull’ambiente”*. Inoltre, l’obiettivo della VAS è *“l’integrazione contestuale e paritetica della dimensione ambientale con la dimensione economica, sociale e territoriale”*.

La VAS è lo strumento di valutazione delle scelte di pianificazione le cui finalità sono quelle di perseguire gli obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell’ambiente, di protezione della salute umana e di utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali. Tali obiettivi sono da raggiungere mediante decisioni ed azioni ispirate al principio di precauzione, in una prospettiva di sviluppo durevole e sostenibile.

Il processo di VAS deve permeare tutti i momenti del ciclo di vita del piano, configurandosi come un processo continuo, che interessa direttamente le fasi di orientamento ed elaborazione ed imposta i contenuti della fase di attuazione e gestione del piano attraverso indicazioni per il monitoraggio e il ri-orientamento del piano stesso.

E’ opportuno soffermarsi brevemente sulla figura introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE e recepita dalla legislazione urbanistica regionale. Si può affermare – sempre al prezzo di una ricercata semplificazione – che nella stagione in cui il piano era chiamato ad assicurare un ordine all’espansione e, secondo il postulato razionalista, il territorio era nella completa disponibilità del pianificatore, le scelte di azzonamento erano – come detto - il risultato di una intenzionalità di disegno urbanistico. Nel frangente attuale è invece maturata la *communis opinio* secondo cui il territorio presenta elementi rigidi, non modificabili: la dorsale territoriale è oggi riconoscibile in primo luogo nell’assetto ambientale, negli ecosistemi e nelle reti ecologiche che ne innervano una struttura. Questa presa di consapevolezza è coincisa, non casualmente, con la sottoposizione alla VAS dei piani urbanistici, *pendant* del principio comunitario di integrazione delle politiche ambientali con quelle territoriali.

Sul piano dei contenuti e della profondità analitica, la VAS ha innanzitutto imposto di sistematizzare con tecniche adeguate la conoscenza dei dati territoriali circa la capacità di carico dei sistemi ambientali esposti alle pressioni insediative. Ciò postula l’acquisizione sul piano del metodo di una capacità di verifica dell’impronta ecologica dei sistemi urbani, di apprezzamento del capitale naturale e di contabilizzazione dei servizi ecosistemici garantiti dalle matrici ambientali potenzialmente incise dal piano. Indubbiamente la VAS costituisce il principale vettore di introiezione nella pianificazione dei diversi interessi (ambientale, paesaggistico, idrogeologico, etc.) a protezione necessaria che un tempo si definivano differenziati; interessi che oggi vengono immessi nella procedura pianificatoria per divenire contenuti informativi del piano e non più soltanto meri termini di confronto entro una verifica *ab externo* ed *ex post* circa la compatibilità di un progetto di piano già ossificato. Attraverso la VAS le tematiche ambientali vengono incorporate in termini non solo nominalistici nel novero degli interessi pubblici che i piani territoriali ed urbanistici devono assumere a fondamento delle scelte: in tal modo l’interesse ambientale da limite

esterno rispetto alla decisione pianificatoria diviene contenuto informatore *ab intro* del piano; da interesse esogeno con il quale confrontare il progetto di piano, secondo lo schema dei vincoli eteronomi, diviene interesse orientatore interno dell'intera sequenza pianificatoria. La VAS offre quindi un contributo decisivo rispetto all'introiezione dell'interesse ambientale nel novero delle determinanti (accanto a quelle di natura economica, occupazionale e sociale) in grado di influenzare le scelte di pianificazione, sino a trasformare queste ultime in strumento di tutela, al quale – come vedremo a breve – si applicano i principi di sostenibilità, di precauzione e di trasmissione intergenerazionale e le tecniche un tempo riservate alla sola materia ambientale (come la tutelabilità degli interessi diffusi e la massima apertura partecipativa, svincolata dal presupposto della *vicinitas*).

Nell'attuale stagione la pianificazione prefigura, sempre più spesso, piani senza crescita: è quindi interessante notare come si stiano sviluppando rapidamente tecniche e indicatori idonei a strutturare il confronto tra diversi scenari di piano, assumendo quale elemento di discretizzazione la rispettiva attitudine a promuovere la riduzione dell'impronta urbana e a garantire, ad esempio mediante interventi di desigillatura e rinaturalizzazione, una maggior resilienza dell'ambiente urbano e una reale capacità di adattamento al cambiamento climatico. Ma va aggiunto che sempre attraverso la VAS (non più solo 'ambientale' in senso stretto) trovano adeguata considerazione anche i valori paesaggistici e i livelli di urbanità di cui abbiamo parlato diffusamente. In altri termini, la VAS sta avviandosi a divenire lo strumento di conoscenza e di valutazione di tutti i profili rilevanti nel processo di pianificazione, in una visione nello stesso tempo olistica e multiscalare del territorio, distintamente focalizzata sui diversi beni comuni territoriali (ambientali, paesaggistici e insediativi). In quasi un due decenni di vita applicativa, la valutazione ambientale strategica sta cioè evolvendo in direzione dell'assunzione di un orizzonte valutativo a più ampio raggio e, nel contempo, si presenta sempre più integrata con (o interna al) procedimento di pianificazione, sino ad immedesimarsi, ovvero ad assorbire in sé, la più parte della funzione conoscitiva, ivi compresa la dimensione partecipativa.

Indubbiamente la riflessione su questo istituto riporta circolarmente al tema dei servizi ecosistemici, che dovrebbe consentire il salto concettuale dalla limitazione del consumo di suolo all'apprezzamento dei servizi e della 'salute' dei suoli, mediante analisi più direttamente legate al riconoscimento dei diversi servizi ecosistemici. A tal proposito – come è opportuno premettere da subito – occorre muovere dalla constatazione che il flusso dei servizi ecosistemici, ossia il 'prodotto' dei beni-matrice, non costituisce affatto, salve rare eccezioni, la 'metrica' con la quale si valutano i dati, a partire dai quali si assumono dunque decisioni poco avvedute di come la tutela dell'integrità (e qualità) dei beni-matrice costituisca la preconditione perché le collettività possano continuare a beneficiare dei correlativi servizi, ai quali va pertinentemente riferito l'attributo dell'essenzialità. La messa a fuoco delle funzioni ecologiche non vicariabili del suolo entro una procedura di valutazione a contenuto tecnico-scientifico dovrebbe invece riuscire a porre in termini realmente oggettivanti (non soltanto politici) il tema del limite alle trasformazioni (e, quindi, del verso contenitivo dei piani). Dagli esiti della VAS discende infatti, sul piano conoscitivo-qualificatorio, un riconoscimento non opinabile dello statuto di matrice ambientale delle continuità ecosistemiche (le reti ecologiche, innanzitutto: l'elemento che innerva i territori e connette gli ecosistemi, a partire dal quale si costruiscono le dorsali intangibili verdi e blu) e delle componenti essenziali ai funzionamenti degli ecosistemi urbani.

La VAS dunque non è solo uno strumento conoscitivo ma anche orientativo (diagnostico, nel senso sopra accennato). Secondo un modello di *Decision Support System*, la valutazione ambientale strategica costituisce uno strumento orientatore *ab intro* del percorso di pianificazione, con il risultato di conformare i piani territoriali ed urbanistici in funzione custodiale e di recupero degli ecosistemi. In altri termini, la raccolta della conoscenza (preordinata alla redazione di scenari di piano) e tutte le microponderazioni in cui si dipana la sequenza procedurale e decisoria che culmina nel piano-atto sono assunte nella costante considerazione degli effetti ambientali.

Va poi aggiunto che la VAS proietta la funzione conoscitiva oltre l'approvazione del piano-atto. La VAS deve identificare un set di indicatori che saranno impiegati nell'attività di monitoraggio. Il monitoraggio è teso a registrare gli effetti concretamente generati dalle vicende attuative del piano. Poiché i piani sono destinati a una non breve parabola di efficacia, il monitoraggio ha la fondamentale finalità di far emergere effetti e impatti non adeguatamente previsti (né prevedibili) in via preventiva e di indicare le eventuali azioni correttive che si rendono necessarie ad una osservazione non più predittiva ma valutativa degli effetti di concrete vicende urbanistiche, i cui effetti si rendono a quel punto puntualmente 'misurabili'. La fase di monitoraggio, che si spinge oltre la tradizionale parabola di adozione-approvazione del piano, assume dunque un rilievo decisivo in una concezione dell'urbanistica regionale che pone al centro non il piano-atto ma la funzione di pianificazione (che non si conclude con l'approvazione dello strumento). Dal monitoraggio e dalla rilevazione, misurabile, del grado di effettiva attuazione delle previsioni di piano e delle pressioni concretamente generate si potranno infatti cogliere delle indicazioni utili per innescare delle iniziative correttive del piano stesso, secondo uno schema che si conferma avere assunto un andamento circolare, entro cui lo strumento urbanistico dismette il carattere rigido e atemporale e le varianti – questo è il corollario fondamentale - assumono la funzione di garantire piena adattività a scelte assunte in condizione di razionalità limitata, in quanto destinate ad incidere su dinamiche non pienamente prevedibili e, per alcuni tratti, addirittura ad andamento stocastico. Come è stato chiarito da tempo nel diritto ambientale e come è ormai chiaro entro un'urbanistica che ha assunto una funzione propriamente custodiale.

La procedura di VAS prevista dalla Direttiva 2001/42/CE è stata recepita a livello nazionale dal Codice dell'Ambiente (D.lgs. 152/2006 e s.m.i.)

2.2 Il Decreto Legislativo 152/2006 “*Norme in materia ambientale*”

Il Decreto Legislativo 152/2006 “*Norme in materia ambientale*” fornisce indicazioni principalmente sulla valutazione a livello di pianificazione statale e rinvia alle norme regionali la regolamentazione del percorso per la valutazione di piani a livello di ente locale.

Al suo interno si trovano diverse definizioni (art.5), nello specifico si riportano di seguito:

- ✓ **Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica – VAS:** “L’elaborazione di un rapporto concernente l’impatto sull’ambiente conseguente all’attuazione di un determinato piano o programma da adottarsi o approvarsi, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell’iter decisionale di approvazione di un piano o programma e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione”.
- ✓ **Rapporto Ambientale:** “Studio tecnico-scientifico contenente l’individuazione, la descrizione e la valutazione degli effetti significativi che l’attuazione di un determinato piano o programma potrebbe avere sull’ambiente, nonché delle ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell’abito territoriale del piano o del programma”

Per i piani sottoposti a VAS, prima dell'approvazione, deve essere redatto un Rapporto Ambientale contenente le informazioni indicate nell'Allegato VI del decreto legislativo 16.01.2008 n. 4 “*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*”:

ALLEGATO VI – Contenuti del Rapporto ambientale

Le informazioni da fornire con i rapporti ambientali che devono accompagnare le proposte di piani e di programmi sottoposti a valutazione ambientale strategica sono:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;*
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;*
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;*
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione di habitat naturali e dalla flora e dalla fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui al decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.*
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;*
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;*
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;*
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;*
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;*
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.*

Il D.Lgs. 152/2006 è stato recentemente modificato, relativamente alla disciplina concernente la VAS, dai seguenti atti normativi:

- la Legge n° 108 del 29/07/2021 che apporta modifiche agli artt. 12, 13, 14, 18 del D.Lgs 152/2006;
- la Legge n° 233 del 29/12/2021 che ha introdotto modifiche significative agli artt. 12, 13, 14, 15 del D.Lgs 152/2006 che impattano anche sui tempi della procedura;
- la Legge n° 142 del 21/09/2022 che ha modificato il d.lgs 152/06 con l'introduzione dell'art. 27 ter (Procedimento Autorizzatorio Unico Accelerato Regionale per settori di rilevanza strategica - PAUAR), il quale prevede la riduzione dei tempi della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS che precede il PAUAR e l'integrazione della procedura di VAS nel PAUAR.

2.3 La Legge Regionale n. 12/2005, “Legge per il governo del territorio”

La regione Lombardia ha recepito lo strumento della VAS nella Legge Regionale n. 12/2005, “Legge per il governo del territorio”, fornendo in atti successivi gli indirizzi generali.

Con D.C.R. n. VIII/0351 del 13.03.2007 la Regione Lombardia ha approvato gli indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi al fine di fornire agli Enti Locali le linee guida e gli indirizzi per l'applicazione della legge nei suoi diversi aspetti.

Le linee guida sottolineano che l'integrazione della dimensione ambientale nel piano e la valutazione del suo livello di efficacia devono essere effettive, a partire dalla fase di impostazione del piano e fino alla sua attuazione e revisione.

Tra gli aspetti di particolare rilevanza presenti si evidenzia la volontà di integrare la componente ambientale nella redazione dei piani e programmi.

Infine, vengono esplicitati in modo chiaro le fasi metodologiche e viene data notevole importanza alla trasversalità che la valutazione può assumere nel contesto di riferimento, in particolare nel raccordo con altre procedure, con il sistema informativo lombardo e con gli attori coinvolti nel processo di partecipazione al piano.

Successivamente sono stati approvati dalla Regione Lombardia ulteriori adempimenti di disciplina (D.G.R. n.6420/2007, D.G.R.7110/2008, D.G.R. 10971/2009).

Con la D.G.R. n. 761 del 10 novembre 2010 sono stati approvati i modelli metodologici procedurali e organizzativi della VAS (Allegato 1 Modello generale e Allegati 1a - 1s Modelli di determinati piani e programmi).

La stessa delibera ha confermato i seguenti allegati:

- Allegato 3 Sistema informativo lombardo valutazione ambientale piani e programmi (SIVAS) e archivio documentale digitale della VAS (approvato con d.g.r. n. 10971 del 2009)
- Allegato 4 Nucleo tecnico regionale di valutazione ambientale – VAS (approvato con d.g.r. n. 6420 del 2007)
- Allegato 5 Indirizzi organizzativi e applicativi in materia di valutazione ambientale – VAS, nazionale e interregionale (approvato con d.g.r. n. 10971 del 2009).

La d.g.r. n. 761 del 2010 è stata ulteriormente integrata e modificata dalle seguenti delibere:

- D.G.R. n. 3836 del 2012 che ha approvato il modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS delle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole (Allegato 1u) del Piano di Governo del Territorio
- D.G.R. n. 6707 del 2017 che ha approvato i modelli metodologici procedurali e organizzativi della VAS dei Piani comprensoriali di bonifica, di irrigazione e di tutela del territorio rurale di livello interregionale (Allegati 1pA, 1pB, 1pC)
- D.G.R. n. 3095 del 2024 che ha approvato il nuovo modello metodologico procedurale del Piano territoriale di coordinamento dei parchi regionali e relative valutazioni ambientali (VAS e VINCA), abrogando il modello 1d.

Con il decreto n. 13071 del 14 dicembre 2010 è stata approvata la circolare regionale "L'applicazione della valutazione ambientale di piani e programmi - VAS nel contesto comunale".

Con la D.G.R. n. 2667 del 2019 sono stati approvati i criteri per il coordinamento VAS-VINCA-Verifica di assoggettabilità a VIA negli Accordi di Programma a promozione regionale comportanti variante urbanistica/territoriale, in attuazione del Programma Strategico per la Semplificazione e la Trasformazione Digitale lombarda. Con questa delibera viene abrogato l'Allegato 2 (Raccordo tra VAS – VIA – VIC) della d.g.r. n. 6420 del 2007.

2.4 La Valutazione di Incidenza

Per ottemperare alla normativa vigente in materia di gestione dei Siti Natura 2000, derivante dall'applicazione della Direttiva Europea 92/43/CE (Direttiva Habitat) e della Direttiva 79/409/CE (Direttiva Uccelli), si rende necessario lo Studio di incidenza del PGT.

Nel 1992, con la sottoscrizione della Convenzione di Rio sulla Biodiversità, tutti gli stati Membri della Comunità Europea hanno riconosciuto la conservazione degli ecosistemi e degli habitat naturali come priorità da perseguire. Tale visione viene recepita a livello legislativo europeo, appunto, nelle due direttive comunitarie sopra citate, che rappresentano i principali strumenti innovatori della legislazione in materia di conservazione della natura e della biodiversità.

In particolare, l'articolo 3 della DIR.92/43/CE, prevede la costituzione di una rete ecologica europea denominata Natura 2000, un sistema di aree strettamente relazionato dal punto di vista funzionale. Rete natura 2000 attribuisce importanza alle aree ad alta naturalità e ai territori contigui, indispensabili per connettere aree frammentate, ma dall'elevata funzionalità ecologica.

La procedura di valutazione di incidenza (art.6 della DIR. 92/43/CE) consiste nella valutazione degli effetti che il Piano può determinare su un sito Natura 2000 e costituisce lo strumento per garantire il raggiungimento di un rapporto equilibrato tra la conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie presenti nel sito e l'uso sostenibile del territorio.

Lo studio deve essere composto da elementi descrittivi dell'intervento di piano e inquadramento territoriale con evidenziata la sovrapposizione territoriale con i siti Natura 2000; descrizione e localizzazione delle specie faunistiche e floristiche per le quali i siti interessati e le zone limitrofe potrebbero avere effetti indotti dagli interventi; analisi degli impatti diretti e indiretti in riferimento al sistema ambientale nel suo complesso, considerando quindi le componenti biologiche, abiotiche ed ecologiche.

Qualora siano evidenziati impatti lo studio deve illustrare le misure mitigative che dovranno essere messe in atto per minimizzarli.

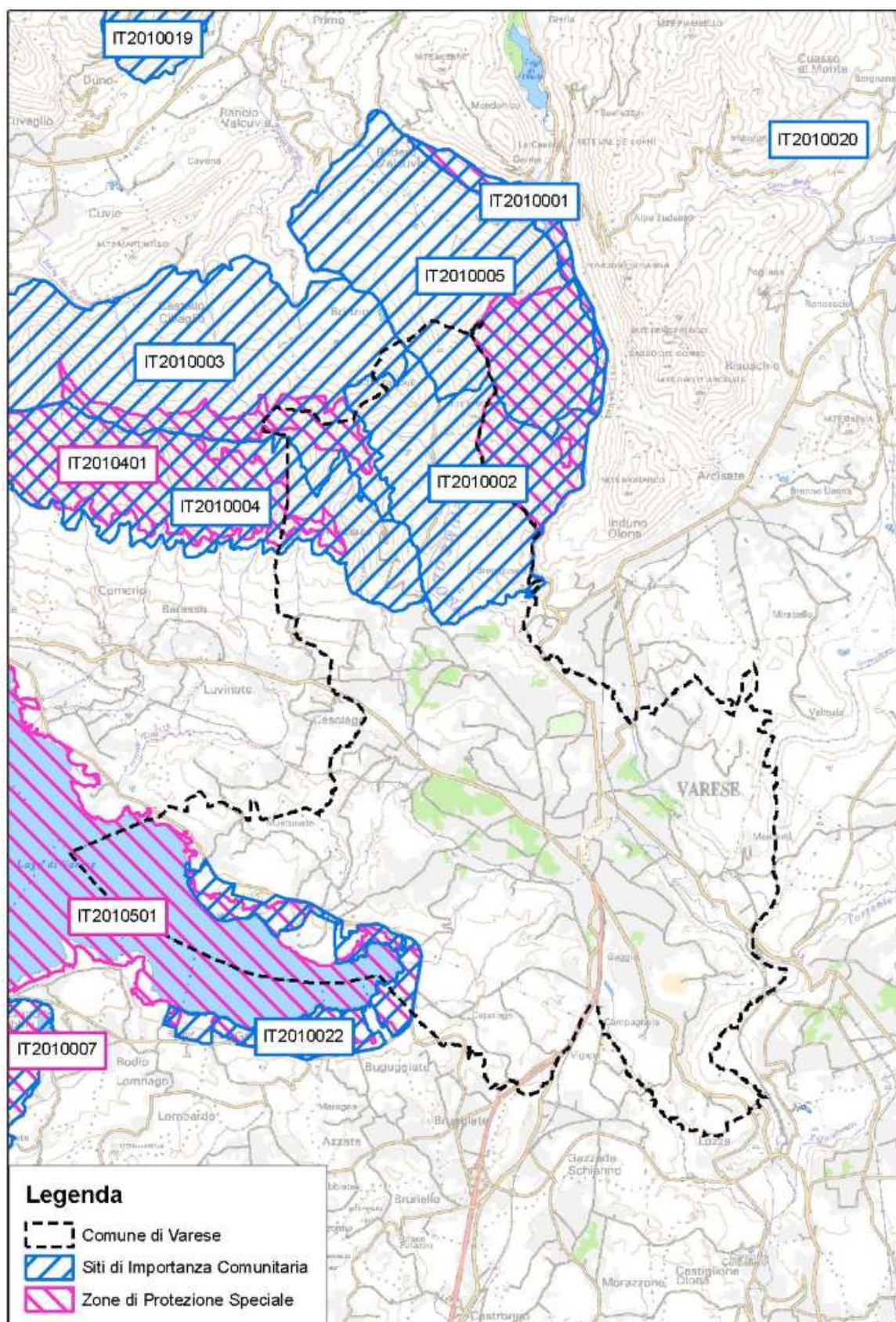
La normativa vigente prevede il raccordo tra il procedimento di VAS e il procedimento di VIncA. I due procedimenti si muovono parallelamente e in particolare in sede di conferenza di valutazione, acquisito il parere obbligatorio e vincolante dell'autorità preposta, viene espressa la valutazione di incidenza.

La valutazione di incidenza costituisce lo strumento per garantire il raggiungimento di un rapporto equilibrato tra la conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie presenti nel sito e l'uso sostenibile del territorio.

A tale proposito si rimanda ai contenuti dell'Elaborato "Studio di Incidenza V.Inc.A." redatto dalla Società ENVIarea di Carrara (MS), allegato e parte integrante del Rapporto Ambientale.

Il Comune di Varese include all'interno del proprio territorio i seguenti siti Rete Natura:

Nome area	Ente gestore	Superficie (ha)	Codice sito
ZPS Lago di Varese	Provincia di Varese	1738,00	IT2010501
SIC Alnete del lago di Varese	Provincia di Varese	296,00	IT2010022
SIC Monte Legnone e Chiusarella	Parco Campo dei Fiori	751,00	IT2010002
SIC Versante Nord del Campo dei Fiori	Parco Campo dei Fiori	1312,00	IT2010003
SIC Grotte del Campo dei Fiori	Parco Campo dei Fiori	864,00	IT2010004
SIC Monte Martica	Parco Campo dei Fiori	1057,00	IT2010005
ZPS Parco Regionale del Campo dei Fiori	Parco Campo dei Fiori	1298,00	IT2010401



Zone ZPS e Siti SIC nel territorio comunale

3. IL PERCORSO DI VAS

La VAS è concepita come un processo continuo che si realizza attraverso un dialogo permanente tra piano e valutazione a partire dalle prime fasi di impostazione del piano fino alla sua attuazione e monitoraggio.

Lo schema di riferimento del modello metodologico procedurale e organizzativo è costituito da quattro fasi principali, oltre la Fase 0 “di preparazione”:

Fase 1 – Orientamento ed impostazione

Fase 2 – Elaborazione e redazione

Fase 3 – Consultazione / adozione / approvazione

Fase 4 – Attuazione e gestione

L’elaborazione dei contenuti di ciascuna fase è integrata con la valutazione ambientale che deve essere lo strumento prioritario per garantire lo sviluppo sostenibile del territorio.

Fase 1

La fase 1, di “Orientamento ed impostazione” è già stata svolta e ha previsto la definizione degli orientamenti iniziali della variante di Piano e il percorso metodologico da seguire. Sono state identificate le autorità ambientali da coinvolgere ed è stata effettuata una ricognizione preliminare dei dati e delle informazioni disponibili.

In data 16 settembre 2024 è stata convocata la prima conferenza (introduttiva) di valutazione con la quale si è aperto il confronto dialettico che accompagnerà l’intero processo di redazione del Nuovo PGT e della valutazione.

Tale ambito istruttorio è stato convocato al fine di acquisire elementi informativi volti a costruire un quadro conoscitivo condiviso, specificatamente per quanto concerne i limiti e le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e ad acquisire i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, del pubblico e degli enti territorialmente limitrofi o comunque interessati alle ricadute derivanti dalle scelte di piani e programmi.

Il rendiconto e l’analisi degli atti di partecipazione, suggerimenti e proposte, pervenuti sono illustrati al successivo **Capitolo 5 – PROCESSO DI CONSULTAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA VAS DEL NUOVO PGT.**

Fase 2

La fase attualmente in corso è la fase 2 e coincide con il momento della valutazione ambientale attraverso la realizzazione del **Rapporto Ambientale**.

Durante “l’Elaborazione e la Redazione” vengono definiti gli obiettivi, l’ambito di influenza del piano, gli indicatori, le azioni di piano e le possibili alternative e il sistema di monitoraggio.

- a) **Quadro conoscitivo e ricognitivo del sistema territoriale e ambientale:** Si tratta della costruzione del quadro conoscitivo ambientale di riferimento sia attraverso l’esame del PGT vigente e della Valutazione Ambientale già effettuata sul Piano vigente, sia tramite la raccolta di dati ambientali disponibili presso l’Amministrazione comunale e gli Enti di riferimento.
- b) **Ambiti omogenei:** Individuazione degli ambiti omogenei per caratteristiche ambientali, di paesaggio, del tessuto costruito e dell’ambiente rurale prendendo come riferimento il sistema paesistico-ambientale e le unità eco –paesistiche.

- c) **Criteri:** I criteri di compatibilità vengono individuati partendo dagli obiettivi per lo sviluppo sostenibile a livello delle Nazioni Unite, Europeo, Nazionale, Regionale e Provinciale, presenti nel documento di Scoping.
- d) **Individuazione degli obiettivi:** Partendo dagli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale vengono descritti schematizzati gli obiettivi del Nuovo PGT nonché la verifica di sostenibilità con particolare riferimento al sistema paesistico ambientale, insediativo, agricolo, della mobilità.

Si procede dettagliando ogni singolo obiettivo generale in obiettivi specifici, ossia nelle finalità intermedie funzionali al raggiungimento degli obiettivi generali, formulandoli in modo tale da essere quantificabili e misurabili.

Il processo di lavoro viene schematizzato di seguito:

Indirizzi strategici	Obiettivi ambientali/sociali	Tematismi coinvolti
1	A	a.1 – a.2 – a.3
2	B	b.1 – b.2 – b.3
3 ecc	C ecc	c.1 – c.2 ecc

Esempio della tabella riportata nel successivo Capitolo “Schema degli obiettivi e temi ambientali”

- e) **Matrice di valutazione:** Attraverso matrici SWOT vengono evidenziati i punti di forza e le opportunità, i punti di debolezza e le minacce (vedi Allegato 2 – 2A e 2B)
- f) **Valutazione delle azioni del Nuovo PGT:** Si giunge ad una valutazione finale: vengono proposte soluzioni finalizzate a eliminare o minimizzare gli effetti negativi (illustrati al Capitolo 13).
- g) **Coerenza esterna e coerenza orizzontale:** Verifica di coerenza del Piano in riferimento al quadro programmatico formato dalla normativa sovracomunale e comunale, già individuato nel Documento di scoping. (vedi Allegato 1)
- h) **Rapporto Ambientale - sintesi non tecnica:** Elaborazione e divulgazione del Rapporto Ambientale e della sintesi non tecnica, esplicativa dei risultati.
- i) **Monitoraggio:** Proposta di strumenti ed elementi di gestione del piano e suo monitoraggio, anche attraverso modelli, sistema informatica territoriale, indicatori per verificare il raggiungimento degli obiettivi.

Al termine della fase 2 si svolge un ulteriore momento di confronto con la seconda Conferenza di Valutazione, prevista prima della adozione del Nuovo PGT. L'Amministrazione Comunale provvede a mettere a disposizione il Rapporto Ambientale e la Proposta di Nuovo Piano e gli esiti prodotti dalla Conferenza potranno apportare possibili modifiche e integrazioni agli elaborati. L'Autorità competente per la VAS, d'intesa con la Procedente, si esprimerà con apposito parere

motivato in merito alla qualità e alla coerenza delle scelte rispetto alle possibili alternative e agli obiettivi.

Fase 3

Durante la Fase 3 di “Consultazione/Adozione e Approvazione” i documenti, Rapporto Ambientale, Proposta di Piano, Parere motivato, e Dichiarazione di sintesi, vengono sottoposti a un processo di consultazione che prevede la pubblicazione ufficiale dell’avvio della fase di adozione del Piano e la messa a disposizione dei documenti.

In conclusione di questa fase viene redatta dall’Autorità Procedente, d’intesa con la Autorità Competente, la dichiarazione di sintesi finale.

Fase 4

Nella fase 4 di “Attuazione e gestione” il Piano viene monitorato e mediante rapporti di monitoraggio, ne sono valutati gli effetti relativamente agli aspetti ambientali, al fine di individuare le necessarie misure correttive e stabilire quando e come modificare il piano stesso.

Fondamentale durante tutto questo processo, al fine di garantire un corretto sviluppo procedurale e contenutistico, è l’individuazione di un percorso di partecipazione sin dalle prime fasi dell’elaborazione della variante.

4. SISTEMA TERRITORIALE E AMBIENTALE

E' stata svolta una analisi di tipo ambientale – territoriale per ricavare i punti di forza, le minacce e soprattutto le principali Criticità e Opportunità a cui dare una risposta attraverso gli obiettivi del Nuovo Piano.

Nell'Allegato 2 - Sistema Territoriale e Ambientale, al quale si rimanda, sono descritti i diversi aspetti ambientali e territoriali della città di Varese, attraverso la suddivisione in tematiche, quali:

- Aria
- Energia
- AQST Lago di Varese
- Emissioni sonore
- Inquinamento luminoso
- Elettromagnetismo
- Rifiuti
- Acqua – idrografia
- Rete fognaria e depurazione
- Rischio geologico, idrogeologico e sismico
- Beni culturali e paesaggio
- Mobilità e Trasporti
- Patrimonio Edilizio esistente

I temi relativi a **Paesaggio naturale, flora, fauna e biodiversità, sistema del verde, suolo e agricoltura** sono trattati **nell'Allegato 2A** al quale si rimanda

I temi relativi a **Demografia, Industria e Commercio, Lavoro, Finanza, Terzo settore, Turismo** sono trattati **nell'Allegato 2B** al quale si rimanda

5 – PROCESSO DI CONSULTAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA VAS DEL NUOVO PGT

La redazione del nuovo Piano di Governo del Territorio prevede un percorso di informazione, di coinvolgimento dei cittadini e momenti di partecipazione.

5.1 Consultazione dei soggetti istituzionali

Contestualmente all'avvio di procedimento, con atto n. 6 del 01/02/2023 la Giunta Comunale ha individuato l'Autorità Procedente per la VAS nella persona del Dirigente Area IX – Gestione del Territorio e l'Autorità Competente per la VAS nell'Unità di Progetto costituita con deliberazione di Giunta Comunale n° 5 del 01/02/2023. L'Unità di Progetto è costituita, oltre che dalla figura professionale di Elevata Qualificazione preposta alla direzione dell'Unità, dalle seguenti figure professionali: Geologo, Dott. Forestale, Ingegnere e Architetto (atto pgn. 70531 del 25/06/2024).

Successivamente con atto pgn. 71610 del 27/06/2024 l'Autorità Procedente, d'intesa con l'Autorità Competente, hanno individuato i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e il pubblico interessato:

- Soggetti competenti in materia ambientale: A.R.P.A. Lombardia - Agenzia Regionale Protezione Ambiente – Dipartimento di Varese; A.T.S. Insubria; Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le provincia di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia Sondrio e Varese; Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per la Lombardia; Ente Gestore del Parco Regionale Campo dei Fiori; LERETi – Acinque Ambiente; Varese Risorse S.p.A.; ALFA Srl; City green light S.r.l.; Società per la salvaguardia delle acque del lago di Varese e del lago di Comabbio; Società per la tutela ambientale del Fiume Olona; Autorità di bacino del fiume Po, Agenzia interregionale per il Po (AIPO); Consorzio del Fiume Olona;
- Enti territorialmente interessati: Regione Lombardia, Provincia di Varese, Autorità di A.ATO; Comunità montana del Piambello; Comunità montana Valli del Verbano; Comuni confinanti e limitrofi: Arcisate, Azzate, Biandronno, Barasso, Bardello con Malgesso e Bregano, Bisuschio, Cuvio, Bodio Lomnago, Brinzio, Buguggiate, Cantello, Casciago, Castello Cabiaglio, Cazzago Brabbia, Comerio, Galliate Lombardo, Gavirate, Gazzada Schianno, Induno Olona, Lozza, Luvinata, Malnate, Vedano Olona; C.T.P.I. Consorzio Trasporti Pubblici Insubria; Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale di Como, Lecco e Varese; A.V.T. Azienda Varesina Trasporti e Mobilità; Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. Trenitalia S.p.A.; A.N.A.S. S.p.A.; Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC); Carabinieri di Varese; Polizia di Stato; VV.FF. Vigili del Fuoco; Guardia di Finanza; A.S.S.T. Sette Laghi - Ospedale di Circolo e Fondazione Macchi e Ospedale Filippo Del Ponte; Università degli Studi dell'Insubria;
- Contesto transfrontaliero: Canton Ticino (Svizzera)
- Pubblico/pubblico interessato: Collegio dei Geometri; Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese; Ordine degli Ingegneri; Ordine dei Geologi; Ordine dei dott. Agronomi e dei dott. Forestali della provincia di Varese; Collegio Periti Industriali; Ordine degli Avvocati; Associazione Costruttori Edili della Provincia di

Varese; Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia; Cassa Edile di mutualità e assistenza; Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese (CCIAA); Coldiretti Varese; Copagri Gavirate; Confagricoltura Varese; Associazione Allevatori della Provincia di Varese; FIAB Ciclocittà; Amici della Terra; Verdi Ambiente e Società; Legambiente; LIPU Varese c/o Oasi Palude Brabbia; Fondo per l'Ambiente Italiano (FAI); WWF Lombardia; Fondazione Lombardia per l'Ambiente (FLA); Italia Nostra; Comitato Ripuliteci l'Aria; Unione Associazione Commercianti della Provincia di Varese (UNIASCOM); Associazione Commercianti Varese Confcommercio (ASCOM); Confesercenti Varese; Associazione Albergatori della Provincia di Varese; Associazione Nazionale Venditori Ambulanti; Pro Loco; Associazione Artigiani; Associazione Cristiana Artigiani Italiani (ACAI); Confederazione Nazionale Artigianato; Associazione Piccole Medie Industrie (API); Unione Piccoli Imprenditori (UPI); Unione degli Industriali della Provincia di Varese (UNIVA); Cooperativa sociale Unione Familiare di Biumo Inf. (Coopuf); Associazione Dirigenti Aziende Industriali della Provincia di Varese (ADAI Federmanager Varese); Federdistribuzione; Confcooperative Unione provinciale; Lega Coop; Federalberghi Varese; Federazione Italiana Agenti Immobiliari professionale (FIAIP); Collegio Agenti Immobiliari della provincia di Varese; S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari; U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari; Associazione provinciale della Proprietà Edilizia; U.I.L.M. – U.I.L.; C.I.S.L. Territoriale di Varese; C.G.I.L.; U.G.L.; C.U.B.; SIN.PA.; CISAL; Auser Varese; CE.S.VO.V; ACLI; A.N.I.C.I.; Centro Gulliver; Fondazione Piatti; Fondazione Il Ponte del Sorriso; Fondazione Giacomo Ascoli; Fondazione Molina-Onlus; R.S.A. Maria Immacolata; Parrocchia di San Vittore; Anaconda Cooperativa Sociale onlus; Unione italiana ciechi e ipovedenti sezione di Varese; ANFASS Varese; Croce Rossa Italiana (C.R.I.); Pro Loco Varese; Associazione Provinciale Varesina Scuole Materne Autonome; Istituto comprensivo Varese 1,2,3,4,5; Istituto scolastico Provinciale; Scuole secondarie di secondo grado di Varese; A.L.E.R. di Varese; Terna S.p.A.; e-distribuzione S.p.A.; Telecom Italia S.p.A.; Istituto per il sostenziamento del clero della diocesi di Milano; Varese basket; Varese basket school; Canottieri Varese; Binda società ciclistica; Città di Varese; Ippodromo Varese; Associazione Italiana Linea ferroviaria di Alta Capacità Gottardo (ACG); Altri soggetti potenzialmente interessati che potranno essere individuati e coinvolti durante le diverse fasi di formazione del PGT e di VAS;

- Sindaco del Comune di Varese, Giunta Comunale, Consiglio Comunale;

In occasione delle conferenze di valutazione vengono inviati specifici inviti ai soggetti individuati e a pubblicata sul sito internet del Comune di Varese la documentazione disponibile.

I documenti vengono pubblicati anche sul portale SIVAS di Regione Lombardia.

Per quanto riguarda i Soggetti competenti in materia ambientale e gli Enti territorialmente interessati è stato scelto di effettuare due incontri:

- **I° conferenza di valutazione - introduttiva (scoping)**, con la finalità di definire l'ambito di influenza del piano e la portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale;
- **II° conferenza di valutazione (conclusiva)**, allo scopo di richiedere il parere sulla proposta di Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica.

5.2 Prima conferenza di valutazione

In data 16/09/2024 alle ore 15,00 si è tenuta presso la Sala Giunta di Palazzo Estense, la I° conferenza di valutazione di VAS finalizzata ad effettuare la consultazione relativa al Documento di Scoping.

Alla conferenza si sono presentati i seguenti Enti competenti e territorialmente interessati:
Regione Lombardia – Sede territoriale di Varese: UTR Insubria – Polizia Idraulica e difesa del suolo
Alfa S.r.l.: Ufficio Piani Urbanistici
Università dell’Insubria: Infrastrutture – aree risorse immobiliari e strumentali
Comune di Gazzada Schianno: Sindaco

Durante la conferenza sono state illustrate le fasi di avvio del procedimento di nuovo PGT, del procedimento di VAS e i contenuti del Documento di Scoping, gli obiettivi del nuovo PGT stabiliti dalla Amministrazione Comunale e la procedura di partecipazione.

Per i dettagli degli interventi si rimanda al verbale della seduta, depositato agli atti con pgn. 101009 del 23/09/2024.

Sono pervenuti i contributi da parte dei seguenti Enti:
R.F.I. – Rete Ferroviaria Italiana; Alfa S.r.l.; A.T.S. Insubria; AIPO; ARPA; Confcommercio; Ascom; Regione Lombardia UTR; Regione Lombardia TRASPORTI; TIM

Si è tenuto, inoltre, un FORUM pubblico, in data 16/09/2024 alle ore 18.00, presso la sala Consiglio di Palazzo Estense, finalizzato a illustrare alla cittadinanza e ai portatori di interesse il Documento di Scoping e gli obiettivi di Piano.

5.3 Partecipazione dei cittadini, degli stakeholder e del pubblico interessato.

Preliminarmente all’affidamento degli incarichi di supporto alla redazione dei documenti, si sono svolti incontri interni all’Ente propedeutici ai lavori di formazione del nuovo PGT.

Si è trattato di incontri con Assessori di riferimento e Dirigenti competenti al fine di inquadrare dal punto di vista generale le esigenze e le principali problematiche in merito alle tematiche dei differenti settori.

Si sono svolti i seguenti incontri:
9 giugno 2022 – settore sviluppo e commercio
16 giugno 2022 – settore ambientale
22 giugno 2022 – settore giovani (17 – 35 anni)
30 giugno 2022 – settore scolastico
7 luglio 2022 – settore sportivo
14 luglio 2022 – settore sociale
21 luglio 2022 – settore cultura
6 dicembre 2022 – settore bilancio
3 dicembre 2022 – settore turismo

La sintesi di quanto emerso durante gli incontri, suddiviso per argomento trattato e stato riportato nel Documento di Scoping.

In data 7/09/2023 si è tenuta una seduta plenaria di apertura dei lavori per la formazione del Nuovo PGT: al mattino si è svolto l'incontro di presentazione alle figure "politiche" quali Assessori, componenti della Commissione urbanistica, rappresentanti dei consigli di quartiere. Al pomeriggio l'incontro con le figure "tecniche" della struttura comunale quali il Segretario Generale, i Dirigenti delle Aree e il personale E.Q. tecnico.

Tra i mesi di ottobre 2023 e giugno 2024 si sono svolte una serie di Commissioni urbanistiche alla presenza dell'assessore di riferimento per le tematiche relative ai servizi sociali, servizi educativi, giovani, cultura, tutela ambientale, sport, sviluppo produttivo, turismo, sicurezza, protezione civile. Durante gli incontri l'Assessore competente ha illustrato alla CU le esigenze e gli obiettivi da raggiungere con il nuovo PGT

In data 27/02/2024 è stato presentato e illustrato al Consiglio Comunale il Documento Strategico "Varese e le 5 città", redatto dal Politecnico di Milano.

In data 1/02/2025 l'Università dell'Insubria e il Politecnico di Milano hanno presentato presso la Sala Montanari le sintesi delle analisi svolte a supporto della formazione del nuovo PGT.

Dal mese di maggio 2025 l'Amministrazione Comunale ha svolto incontri con i Consigli di Quartiere finalizzati a estendere la partecipazione dei cittadini direttamente sul territorio. Attraverso appositi tavoli di lavoro i quartieri hanno collaborato alla pianificazione dei servizi con azioni "micro" e dettagliate fino alla scala progettuale, che hanno portato alla redazione dell'"Atlante dei Quartieri", una guida non rigida che vuole orientare la futura progettazione delle opere pubbliche rionali:

Consiglio di quartiere 1: Campo dei Fiori, Sacro Monte, Velate, Fogliaro, Sant'Ambrogio, Bregazzana, Provinciale Rasa e Rasa

Consiglio di quartiere 2: Avigno, Masnago, Calcinate degli Orrigoni, Carrozzeria

Consiglio di quartiere 3: Bobbiate, Mustonate, Lissago, Schiranna, Calcinate del Pesce

Consiglio di quartiere 4: Bosto, Casbeno, Campigli, Schirannetta

Consiglio di quartiere 5: Centro, Biumo Inferiore, Brunella

Consiglio di quartiere 6: Valle Olona, Belmonte, San Fermo

Consiglio di quartiere 7: Belforte, Mentasti

Consiglio di quartiere 8: Biumo Superiore, Ippodromo, Valganna, Olona-Mulini Grassi

Consiglio di quartiere 9: Montello, Aguggiari, Sangallo

Consiglio di quartiere 10: Conca d'Oro, Bellavista-Loreto, Cartabbia, Novellina, Capolago

Consiglio di quartiere 11: San Carlo, Bustecche, Bizzozero

Consiglio di quartiere 12: Giubiano, Ospedale

5.4 Atti di Partecipazione all'Avvio del procedimento

Ai fini della redazione del nuovo PGT sono stati raccolti suggerimenti e proposte dei cittadini e dei portatori di interessi.

Sono stati organizzati una serie di incontri dedicati ai cittadini: “i Mercoledì del PGT” finalizzati anch'essi alla raccolta dei suggerimenti e delle proposte.

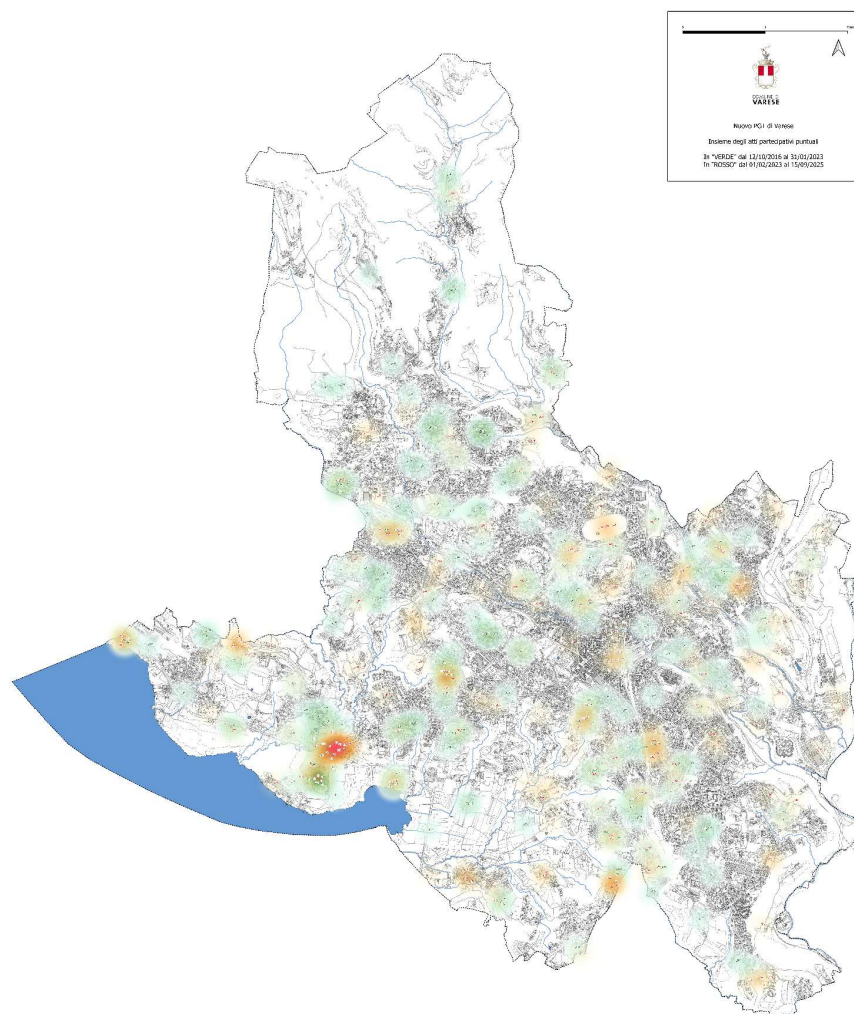
Le segnalazioni pervenute nella campagna 2016 di avvio del procedimento di una variante al PGT non conclusa sono state ritenute comunque valide. Dal 12/10/2016 al 31/01/2023 sono pervenuti n° 234 atti di partecipazione così suddivisi:

Tipologia richiesta	Numero atto di partecipazione	Totale
Carattere Generale	5,7,10,11,23,25,26,31,32,33,36,41,53,64,82,87,92,97,98,99,100,107,109,110,111,112,115,121,123,125,127,142,188	33
Puntuale relativa a PdR e PdS	1,3,6,8,9,12,13,14,15,17,21,22,27,28,30,34,35,37,42,43,45,46,47,48,49,51,52,54,55,59,65,67,68,69,70,71,72,73,76,77,81,85,88,91,101,102,103,106,108,114,116,117,118,119,122,124,128,129,130,131,132,135,136,137,138,139,140,141,143,144,145,146,147,148,150,151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,166,167,168,169,170,172,178,179,181,182,184,185,186,189,190,192,194,196,197,199,200,201,202,203,204,205,207,209,210,211,212,213,214,214,216,217,218,219,220,221,222,223,224,226,227,228,229,230,231,232,233,234	141
Modifiche delle A.T./A.C.	20,29,40,50,56,57,58,60,61,66,83,84,86,89,93,94,96,113,126,134,149,173,174,175,177,180,183,191,193,195,198,206,208	33
Modifica normativa	2,16,19,24,38,39,44,62,63,74,75,78,79,80,95,104,105,120,171,176,225	21
Altro	4,18,90,133,165,187	6
Totale		234

Dal 01/02/2023 al 15/09/2025 in seguito all'avvio del procedimento del Nuovo PGT sono pervenuti n° 205 atti di partecipazione così suddivisi:

Tipologia richiesta	Numero atto di partecipazione	Totale
Carattere Generale	3,4,7,25,26,37,48,51,57,60,64,84,88,100,104,105,111,122,125,127,135,137,138,148,162,172,173,188,193	29
Puntuale relativa a PdR e PdS	1,5,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,23,27,28,29,31,32,36,38,39,40,41,42,44,45,46,47,50,53,55,56,58,59,62,63,66,67,68,70,71,72,73,76,77,78,80,82,83,85,86,87,89,91,92,93,95,96,97,98,99,101,103,106,107,108,109,110,112,113,114,115,116,117,120,121,123,128,129,130,131,132,133,134,136,139,140,141,142,143,144,145,146,147,149,150,151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,163,164,165,166,167,168,170,171,174,177,178,179,180,181,186,187,189,190,191,192,194,195,196,198,203	135
Modifiche delle A.T./A.C.	30,33,35,49,52,54,61,65,69,74,75,79,94,102,119,124,176,182,183,184,197,199,200,201,202,204,205	27
Modifica normativa	22,24,34,43,81,90,118,126,146,169,175,185	12
Altro	2,6	2
Totale		205

Le indicazioni e le proposte pervenute sono state cartografate e georeferenziate.



SITO COMUNALE

Sul sito comunale è stato creato uno spazio dedicato dove si possono trovare tutte le informazioni aggiornate, i documenti e i contributi al link

<https://www.comune.varese.it/c012133/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/1012>

6. OBIETTIVI DEL NUOVO PGT

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 75 del 16/12/2021 ha approvato le linee programmatiche di mandato in materia urbanistica, sinteticamente riassunte nel documento di scoping.

6.1. Indirizzi strategici del nuovo PGT

Di seguito si riportano i contenuti, sintetizzati e schematizzati per punti, degli obiettivi e indirizzi strategici del nuovo PGT proposti nel documento “OBIETTIVI E PRIMI INDIRIZZI STRATEGICI – VARESE E LE 5 CITTA’”, al quale si rimanda per una lettura più approfondita e dettagliata, (documento completo già allegato al Documento di Scoping)

1. Varese città verde, biodiversa e adattiva ai cambiamenti climatici

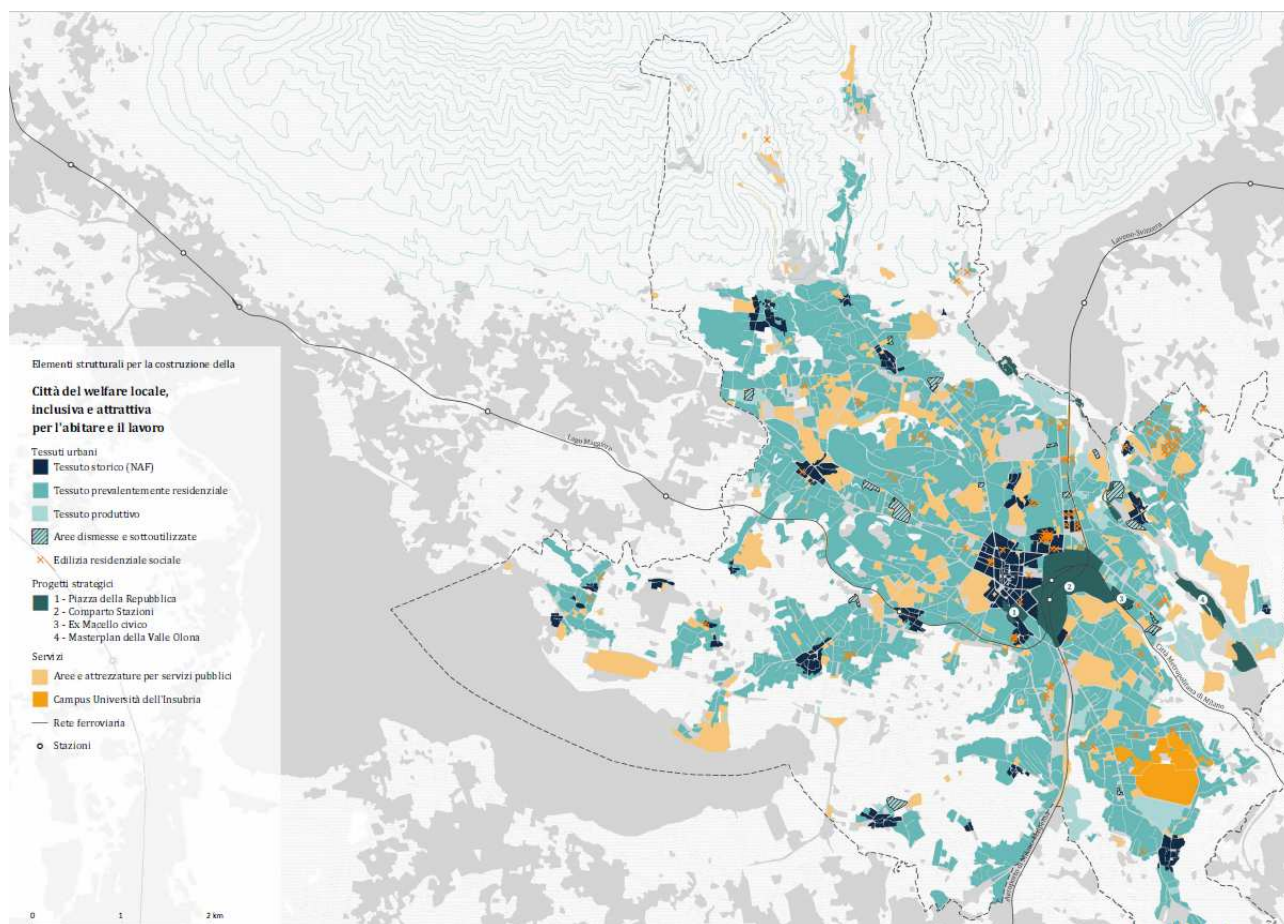
- Definire un progetto di RETE VERDE e BLU (RV&B) come telaio strutturale per la connettività fruttiva e multifunzionale del sistema degli spazi aperti urbani, naturali e rurali;
- Incrementare capillarmente la dotazione di AREE VERDI e la DOTAZIONE ARBOREA nel centro di Varese e nei diversi centri civici della città. Creare sistemi di spazi verdi di prossimità con valore fruttivo e realizzare azioni puntuali di incremento della biodiversità e di mitigazione e adattamento climatico a scala locale;
- Rafforzare i percorsi di connessione verdi e fruttivi tra i sistemi naturali della MONTAGNA (Parco del Campo dei Fiori);
- Conservare e valorizzare le risorse naturalistiche e fruttive del PARCO DEL CAMPO DEI FIORI con l'attivazione di un progetto unitario di azioni coordinate (*masterplan*);
- Valorizzare il sistema delle AREE PROTETTE attraverso l'estensione del PLIS Cintura verde con l'inclusione delle aree agricole limitrofe a Capolago e Lissago;
- Attivare azioni coordinate per la rinaturazione e per la valorizzazione fruttiva del CORRIDOIO FLUVIALE DELLA VALLE OLONA. Recupero del patrimonio industriale dismesso anche per funzioni di archeologia industriale (*Masterplan Valle Olona*), con interventi mirati alla ricostruzione e protezione dei valori naturalistici e fruttivi del corridoio fluviale;
- Promuovere interventi puntuali e coordinati di rinaturazione e di recupero ambientale/fruttivo del corso del fiume Vellone attraverso Nature-Based Solutions;
- Valorizzare e incrementare i servizi ecosistemici forniti dal TERRITORIO AGRICOLO attraverso la definizione di azioni puntuali finalizzate all'aumento della BIODIVERSITÀ rurale.



2. Varese città del welfare locale, inclusiva e attrattiva per l'abitare e il lavoro

- Rafforzare il ruolo di Varese come POLO ATTRATTIVO PER NUOVE FORME DELL'ABITARE E DEL LAVORO, valorizzando e rafforzando le connessioni ferroviarie di scala territoriale e garantendo un'offerta insediativa differenziata che integri nuove forme per un abitare inclusivo e per il lavoro all'interno dei processi di rigenerazione urbana, in particolare negli ambiti in prossimità dei nodi del trasporto ferroviario;
- Creare nuovi spazi attrezzati per lo svolgimento di attività lavorative o di studio, come ad esempio spazi di COWORKING PUBBLICI;
- Ripensare l'area del CAMPUS UNIVERSITARIO dell'INSUBRIA come centralità urbana aperta e connessa alla città;
- Realizzare un'azione diffusa a sostegno dell'OFFERTA ABITATIVA SOCIALE all'interno dei nuovi interventi di rigenerazione urbana a vocazione residenziale, che sperimenti tipologie abitative innovative. Realizzazione di RESIDENZE UNIVERSITARIE negli ambiti caratterizzati da una maggiore efficienza nella connessione con il trasporto pubblico e con il sistema della mobilità ciclopedonale.
- Identificare SPAZI E STRUTTURE FLESSIBILI che possano adattarsi allo svolgimento di diversi tipi di attività di aggregazione;
- Riorganizzazione del SISTEMA SCOLASTICO DIFFUSO: creazione di poli scolastici attrattivi anche per comuni esterni e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio non più idoneo come sede di altri servizi di quartiere diffusi sul territorio;

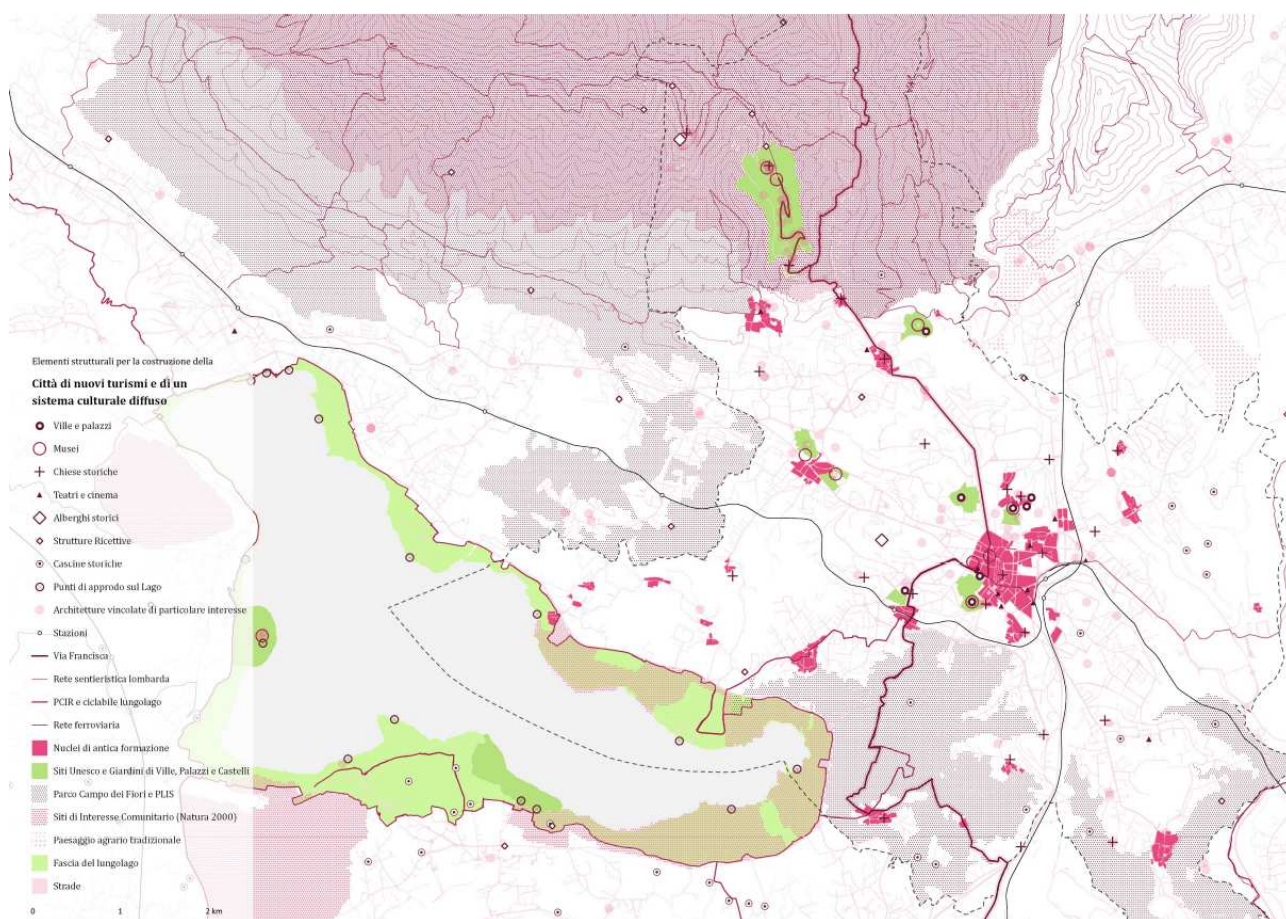
- Attivazione e attuazione dei processi di rigenerazione urbana, ambientale e paesaggistica previsti dal MASTERPLAN DELLA VALLE OLONA;
- Perseguire e integrare nei processi di rigenerazione urbana una qualità dell'abitare diffusa in cui un'articolazione abitativa socialmente inclusiva venga integrata con NUOVI SERVIZI E DOTAZIONI DI SPAZI APERTI MULTIFUNZIONALI rivolte a diverse fasce di età.



3. Varese città dei nuovi turismi e di un sistema culturale diffuso

- Creare un sistema di PERCORSI CICLOPEDONALI ATTREZZATI che mettano fisicamente in RETE I PRINCIPALI POLI CULTURALI URBANI;
- Potenziare l'accessibilità territoriale diffusa tramite PERCORSI DELLA MOBILITÀ LENTA;
- Valorizzare il PATRIMONIO DELLE VILLE STORICHE E DEI GIARDINI incrementandone la fruibilità a servizio della collettività;
- Promuovere azioni di valorizzazione di SANTA MARIA DEL MONTE e il CAMPO DEI FIORI che possano da un lato contrastare l'abbandono del borgo da parte dei residenti, dall'altro rafforzare la dimensione fruitiva come meta di un turismo lento;
- Mettere in relazione il MUSEO ARCHEOLOGICO DI VILLA MIRABELLO CON IL SITO UNESCO DELL'ISOLINO VIRGINIA ;
- Valorizzare la presenza di itinerari di fruizione paesaggistica e culturale di valenza sovralocale, quali ad esempio la VIA FRANCISCA DI LUCOMAGNO o il PERCORSO CICLABILE REGIONALE PEDEMONTANA ALPINA;

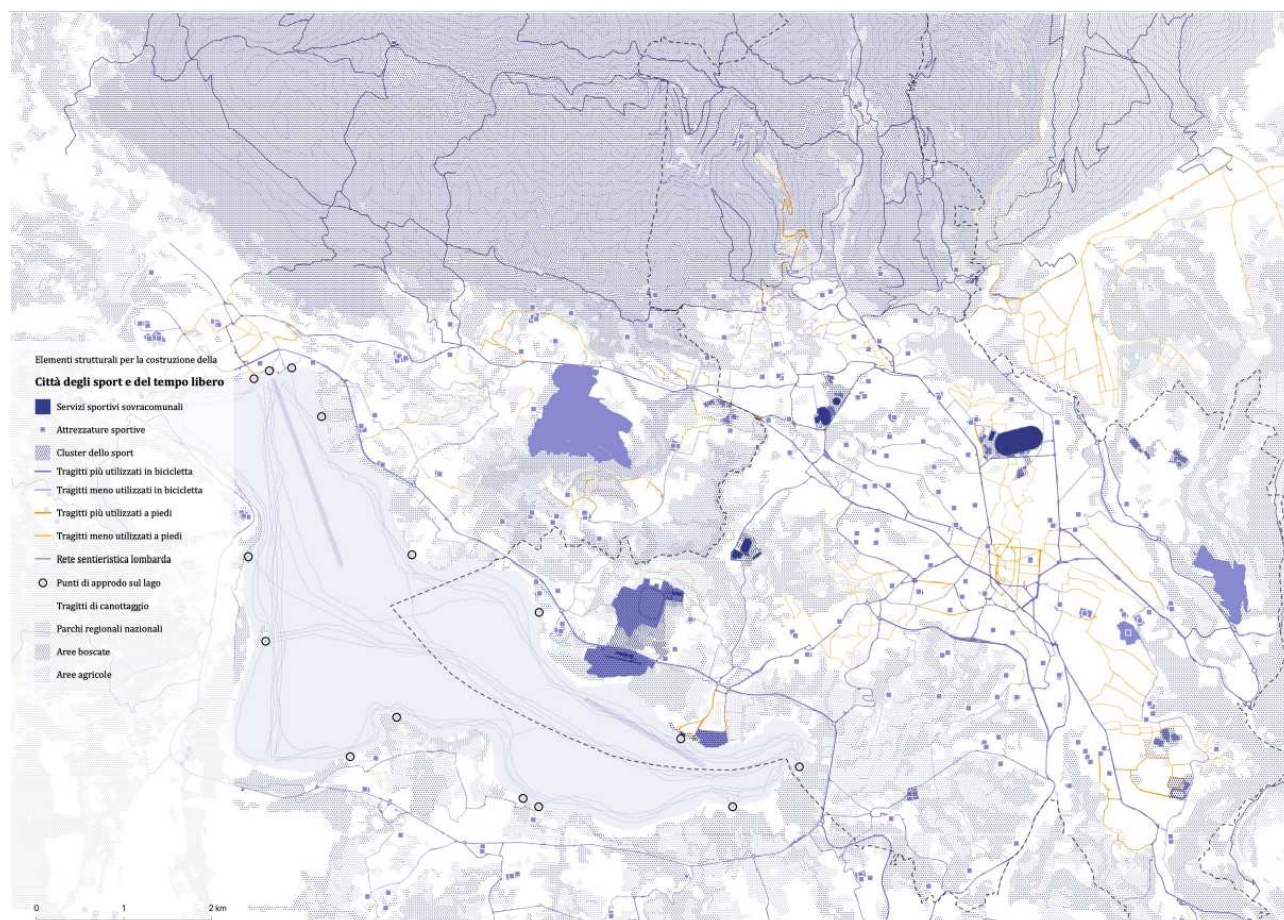
- Promuovere FORME INTEGRATE DI RICETTIVITÀ e accoglienza in grado di rispondere alle diverse categorie di turisti, visitatori, lavoratori e city-users.
- Favorire il recupero e la valorizzazione dei NUCLEI ANTICHI E DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DI MATRICE STORICA;
- Tutelare e valorizzare il PAESAGGIO RURALE;
- Ripensare l'area dell'IPPODROMO come centralità strategica urbana e territoriale non solo legata allo sport, ma spazio per eventi pubblici e di utilizzo in chiave turistica, culturale e urbana.
- Valorizzare l'area della SCHIRANNA come porta di accesso al lago, prevedendo un progetto di insieme;
- Realizzare e attivare alla scala del quartiere sistemi di aree e spazi aperti da coinvolgere in azioni di attivazione di SPAZI CULTURALI TEMPORANEI e luoghi di aggregazione per l'organizzazione di eventi e attività sociali destinate a diverse fasce di età.
- Valorizzare la presenza degli SPAZI CULTURALI DIFFUSI DI QUARTIERE (scuole, biblioteche, teatri, cinema e spazi polifunzionali).



4. Varese città sana degli sport e del tempo libero

- Valorizzare e riqualificare le GRANDI STRUTTURE SPORTIVE URBANE esistenti, in particolare il palazzetto dello sport, l'ippodromo come Cittadella dello Sport, lo stadio "F. Ossola", le piscine comunali, secondo un progetto organico di rigenerazione che includa il RIDISEGNO DEGLI SPAZI PUBBLICI CIRCOSTANTI;
- Migliorare il sistema di accessibilità del trasporto pubblico locale alle strutture sportive cittadine;

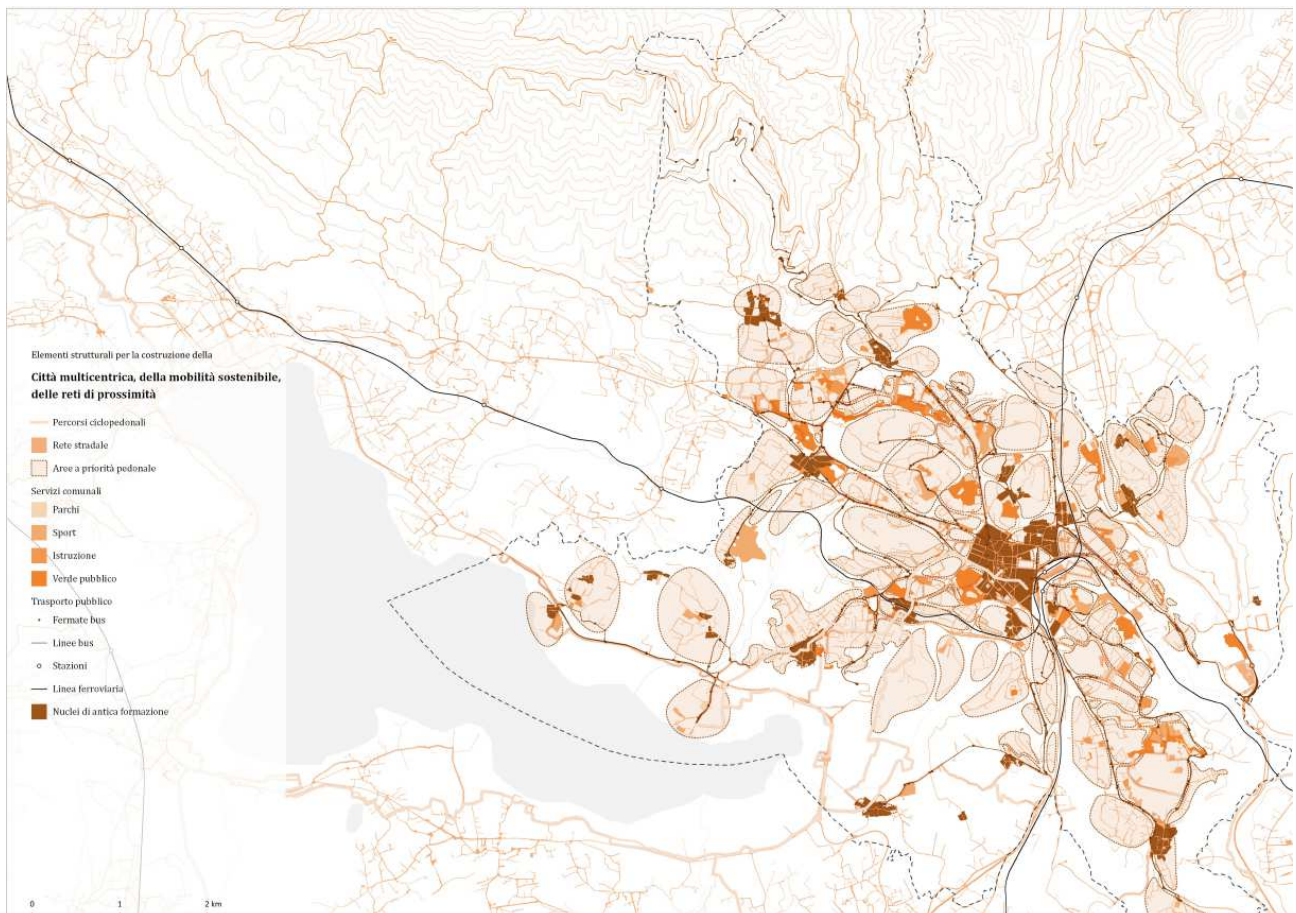
- Promuovere la valorizzazione il SISTEMA DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE DI QUARTIERE;
- Promuovere una strategia di rigenerazione urbana multi-scalare che assuma una visione della città come 'GREEN FIELD'. Costruzione di un SISTEMA CONNESSO DI LUOGHI PER LO SPORT E L'ATTIVITÀ FISICA, spazi per il benessere e qualità della vita dei cittadini.
- Valorizzare i CAMPI SPORTIVI DI QUARTIERE, così come gli oratori;
- Valorizzare e riprogettare l'AREA DELLA SCHIRANNA mediante la creazione di un POLO SPORTIVO INTEGRATO con un mix funzioni sportive e non, per una più generale rigenerazione compatibile con i valori ambientali e paesaggistici del sistema lago.
- Incrementare la FRUIBILITÀ DEI GRANDI SISTEMI NATURALISTICI che circondano lo spazio cittadino (Campo dei fiori, le aree rurali di Capolago, la valle Olona, etc.).



5. Varese città multicentrica, della mobilità sostenibile e delle reti di prossimità

- Rigenerazione del NODO FERROVIARIO URBANO DELLE DUE STAZIONI (Masterplan Stazione).
- RIDEFINIZIONE DELL'ASSE DI VIA BORRI quale porta lineare d'accesso di accesso alla città;
- Incrementare e riorganizzare il TRASPORTO PUBBLICO LOCALE per migliorare l'intermodalità, favorendo integrazione tra diverse forme di mobilità e ripensando i luoghi di interscambio.
- Implementare una VISIONE MULTICENTRICA DEL TERRITORIO tramite una rete di collegamenti per la mobilità sostenibile (trasporto pubblico e piste ciclabili) che connettano il centro urbano con i quartieri più esterni e implementazione del 'Varese biciplan'.

- Limitare l'accesso alla città attraverso l'automobile attraverso un PROGETTO DIFFUSO PER INCREMENTARE L'ACCESSIBILITÀ CICLOPEDONALE;
- Valorizzazione delle IDENTITÀ LOCALI DELLE CASTELLANZE e dei quartieri con progetti di spazio pubblico finalizzati al MIGLIORAMENTO DEL COMFORT AMBIENTALE DELLO SPAZIO URBANO in corrispondenza delle scuole, dei servizi e delle aree con presenza di attività commerciali e artigianali di vicinato;
- Potenziamento della RETE CICLABILE URBANA ED EXTRAURBANA, per gli spostamenti quotidiani e per il tempo libero / cicloturismo.
- Potenziamento ed efficientamento dei SERVIZI DIFFUSI DI CAR SHARING / E-BIKE SHARING/MICRO-MOBILITÀ condivisa.
- Portare a una progressiva RIAPPROPRIAZIONE DELLA STRADA da parte delle persone che si muovono a piedi (o in bicicletta);
- Investimento nella qualità dell'ambiente urbano attraverso il RECUPERO DI SPAZI PUBBLICI, LA RIQUALIFICAZIONE DI AREE PER LA MOBILITÀ ALTERNATIVA e lo sviluppo di infrastrutture come ciclo - stazioni e bike - sharing.
- Studio e MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLA SOSTA per ridurre l'accesso al centro cittadino e incentivare i parcheggi di interscambio esterni.
- Valorizzazione dei PARCHEGGI COLLETTIVI esistenti per ridurre la sosta nelle zone centrali e eliminazione dei parcheggi in conflitto con parchi pubblici o aree naturalistiche.



7 - SCHEMA DEGLI OBIETTIVI E TEMI AMBIENTALI

Lo schema seguente riporta gli indirizzi strategici sopra esposti, gli obiettivi ambientali e sociali che il nuovo PGT vuole perseguire e i tematismi maggiormente coinvolti.

1. Città del verde	INDIRIZZI STRATEGICI	OBIETTIVI AMBIENTALI /SOCIALI	TEMATISMI COINVOLTI
	Rete Verde-Blu: telaio strutturale per la connettività fruttiva e multifunzionale del sistema degli spazi aperti	Migliorare la connessione ecologica Implementare l'offerta e la fruibilità dei servizi ecologici	Natura e biodiversità Acqua Popolazione Società
	Incrementare aree verdi e dotazione arborea nei centri civici;	Migliorare la connessione ecologica Abbattere le isole di calore Favorire la forestazione urbana e l'incremento del verde	Natura e biodiversità Resilienza ai cambiamenti climatici
	- Rafforzare i percorsi di connessione verdi e fruttivi tra i sistemi naturali della montagna (Parco del Campo dei Fiori); - Conservare e valorizzare le risorse naturalistiche e fruttive del Parco del Campo dei Fiori;	Migliorare la connessione ecologica Implementare l'offerta e la fruibilità dei servizi ecologici Tutelare il paesaggio della montagna	Natura e biodiversità Paesaggio Popolazione Società
	- Estendere il PLIS Cintura verde con l'inclusione delle aree agricole a Capolago e Lissago; - Valorizzare e incrementare i servizi ecosistemici forniti dal territorio agricolo attraverso azioni puntuali finalizzate all'aumento della biodiversità rurale.	Migliorare la connessione ecologica Promuovere una agricoltura sostenibile e innovativa in ambito periurbano Tutelare il paesaggio agricolo	Natura e biodiversità Paesaggio Suolo Popolazione
	- Rinaturazione e valorizzazione fruttiva del corridoio fluviale della valle Olona. Recupero del patrimonio industriale dismesso anche come archeologia industriale; - Rinaturazione e recupero ambientale/fruttivo del corso del fiume Vellone attraverso Nature-Based Solutions;	Migliorare la qualità delle acque Messa in sicurezza degli argini del fiume Implementare l'offerta e la fruibilità dei servizi ecologici Recuperare i percorsi storici lungo i corsi d'acqua e verso i rioni	Acqua Flora e fauna Riduzione del potenziale rischio idraulico Paesaggio Popolazione Società

2. Città del welfare locale	INDIRIZZI STRATEGICI	OBIETTIVI AMBIENTALI /SOCIALI	TEMATISMI COINVOLTI
	• Varese come Polo attrattivo per nuove forme dell’abitare e del lavoro; • Creare nuovi spazi attrezzati per attività lavorative o di studio, coworking pubblici	Incrementare la popolazione che risiede nel comune anche in modo non continuativo	Società Popolazione
	• Ripensare l’area del Campus Universitario dell’Insubria come centralità urbana aperta e connessa alla città; • Realizzazione di residenze universitarie	Miglioramento della connessione tra hub del TPL e polo universitario Ampliamento dell’offerta abitativa a canone moderato per studenti	Società Popolazione
	• Sostenere l’offerta abitativa sociale che sperimenti tipologie abitative innovative. • Articolazione abitativa socialmente inclusiva integrata con nuovi servizi e dotazioni di spazi aperti multifunzionali rivolte a diverse fasce di età.	Aumentare l’attenzione alle fasce economiche e sociali più deboli Migliorare la dotazione e l’accessibilità ai servizi legati all’abitazione	Società Popolazione
	• Riorganizzare il sistema scolastico diffuso attraverso la creazione di poli scolastici attrattivi	Creazioni di poli scolastici didatticamente innovativi, tecnologicamente sostenibili Servizio di TPL dedicato agli studenti esteso alle scuole secondarie di primo grado	Società Popolazione Mobilità
	• Attivazione e attuazione dei processi di rigenerazione urbana, ambientale e paesaggistica previsti dai masterplan e progetti di suolo; • Identificare spazi e strutture flessibili che possano adattarsi allo svolgimento di diversi tipi di attività di aggregazione;	Recupero del dismesso diffuso all’interno dei tessuti urbani Riorganizzazione degli spazi aperti mediante depavimentazione Flessibilità degli spazi pubblici e privati agli usi temporanei Miglioramento della qualità dell’ambiente urbano	Società Popolazione Ambiente Paesaggio Suolo

3. Città del turismo	INDIRIZZI STRATEGICI	OBIETTIVI AMBIENTALI/SOCIALI	TEMATISMI COINVOLTI
	• Creare percorsi ciclopeditoni attrezzati che mettano fisicamente in rete i principali poli culturali urbani; • Potenziare percorsi della mobilità lenta;	Promuovere la mobilità dolce Aumentare la sicurezza dei percorsi pedonali e ciclabili	Mobilità
	• Valorizzare il patrimonio delle ville storiche e dei giardini incrementandone la fruibilità; • Attivazione di spazi culturali temporanei e luoghi di aggregazione per l'organizzazione di eventi e attività sociali destinate a diverse fasce di età. • Valorizzare la presenza degli spazi culturali diffusi di quartiere	Riconoscere il valore ambientale e paesaggistico dei parchi e giardini pubblici e privati Flessibilità degli spazi pubblici e privati agli usi temporanei Miglioramento della qualità dell'ambiente urbano	Società Popolazione Ambiente Paesaggio
	• Valorizzazione di Santa Maria del Monte e del Campo dei Fiori: contrastare l'abbandono del borgo da parte dei residenti, e rafforzare la dimensione fruitiva come meta di un turismo lento; • Favorire il recupero e la valorizzazione dei nuclei antichi e degli insediamenti rurali di matrice storica; • Tutelare e valorizzare il paesaggio rurale; • Valorizzare gli itinerari di fruizione di valenza sovralocale, quali la via Francisca di Lucomagno o il percorso ciclabile regionale pedemontana alpina;	Recupero e manutenzione dei sentieri esistenti anche come percorsi didattici e sportivi Favorire il recupero e la riqualificazione dell'edificato storico Favorire l'accessibilità alla montagna ambientalmente sostenibile Favorire il mantenimento dell'agricoltura periurbana	Turismo religioso e della tradizione Turismo della attività sportiva non agonistica Turismo culturale/scientifico/ ambientale Natura Biodiversità Paesaggio Società
	• Valorizzare l'area della Schiranna come porta di accesso al lago; • Mettere in relazione il Museo	Recupero e manutenzione delle aree e dei sentieri esistenti anche come	Turismo sportivo/culturale Turismo degli eventi sul

	archeologico di Villa Mirabello con il sito dell'Isolino Virginia	percorsi didattici e sportivi Collegamento sostenibile Schiranna – Isolino Virginia	lago Natura Biodiversità Mobilità
	Ripensare l'area dell'Ippodromo come centralità strategica urbana e territoriale	Luogo per eventi temporanei di forte richiamo	Turismo degli eventi Società
	Promuovere forme integrate di ricettività e accoglienza in grado di rispondere alle diverse categorie di turisti, visitatori, lavoratori e city-users.	Promuovere mobilità dolce, qualificare il paesaggio urbano e migliorare la dotazione generale dei servizi	Turismo Società

4. Città dello sport e tempo libero	INDIRIZZI STRATEGICI	OBIETTIVI AMBIENTALI/SOCIALI	TEMATISMI COINVOLTI
	Valorizzare e riqualificare le grandi strutture sportive urbane esistenti, anche attraverso il ridisegno degli spazi pubblici circostanti;	Miglioramento della fruibilità dello spazio pubblico e della sicurezza pubblica e dei servizi Riduzione dell'inquinamento atmosferico/acustico Risparmio energetico	Popolazione Società Paesaggio Ambiente
	Migliorare il sistema di accessibilità del trasporto pubblico locale alle strutture sportive cittadine;	Implementazione del TPL e della mobilità sostenibile	Mobilità
	- Promuovere la valorizzazione del sistema delle attrezzature sportive di quartiere; - Valorizzare i campi sportivi di quartiere;	Miglioramento della fruibilità dello spazio pubblico	Popolazione Società Paesaggio
	Promuovere una rigenerazione urbana multi-scalare che assuma una visione della città come 'green field'. Costruzione di un sistema	Migliorare la connessione ecologica Abbattere le isole di calore Favorire la forestazione urbana e l'incremento del verde	Popolazione Società Paesaggio Biodiversità Natura e biodiversità Resilienza ai cambiamenti climatici

	connesso di luoghi per lo sport e l'attività fisica, spazi per il benessere e qualità della vita dei cittadini. Incrementare la fruibilità dei grandi sistemi naturalistici che circondano lo spazio cittadino		
	Valorizzare e riprogettare l'area della Schiranna mediante la creazione di un polo sportivo integrato con un mix funzioni sportive e non, per una più generale rigenerazione compatibile con i valori ambientali e paesaggistici del sistema lago.	Miglioramento della fruibilità dello spazio pubblico e della sicurezza pubblica e dei servizi	Popolazione Società Paesaggio Natura Biodiversità Natura e biodiversità Resilienza ai cambiamenti climatici

5. Città multicentrica	INDIRIZZI STRATEGICI	OBIETTIVI AMBIENTALI/SOCIALI	TEMATISMI COINVOLTI
	- Rigenerazione del Nodo Ferroviario urbano delle due stazioni. - Incrementare e riorganizzare il trasporto pubblico locale per migliorare l'intermodalità, favorendo integrazione tra diverse forme di mobilità e ripensando i luoghi di interscambio.	Miglioramento della fruibilità dello spazio pubblico e della sicurezza pubblica e dei servizi	Popolazione Società Mobilità
	- Implementare una visione multicentrica del territorio tramite una rete di collegamenti per la mobilità sostenibile che connettano il centro urbano con i quartieri più esterni - Limitare l'accesso alla città dell'automobile attraverso un progetto diffuso per incrementare l'accessibilità	Miglioramento della mobilità dolce e riduzione dell'inquinamento atmosferico/acustico Riduzione dell'inquinamento atmosferico/acustico	Popolazione Società Mobilità

	ciclopeditone;		
	• Potenziamento della rete ciclabile urbana e extraurbana per gli spostamenti quotidiani e per il tempo libero / cicloturismo • Potenziamento ed efficientamento dei servizi di car sharing / e-bike sharing/micro mobilità condivisa • Progressiva riappropriazione della strada da parte delle persone che si muovono a piedi (o in bicicletta) • Recupero di spazi pubblici, riqualificazione di aree per la mobilità alternativa e lo sviluppo di infrastrutture come ciclo - stazioni e bike - sharing.	Miglioramento della mobilità dolce e riduzione dell'inquinamento atmosferico/acustico Miglioramento della fruibilità dello spazio pubblico e della sicurezza pubblica	Mobilità Popolazione Società
	• Studio e miglioramento del sistema della sosta per ridurre l'accesso al centro cittadino e incentivare i parcheggi di interscambio esterni. • Valorizzazione dei parcheggi collettivi esistenti per ridurre la sosta nelle zone centrali e eliminazione dei parcheggi in conflitto con parchi pubblici o aree naturalistiche	Miglioramento della mobilità dolce e riduzione dell'inquinamento atmosferico/acustico	Mobilità

8 –IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano (DdP) disegna le previsioni strategiche di trasformazione del territorio individuate alla scala urbana e locale raccordandole in un disegno unitario tenendo conto degli obiettivi esplicitati del Documento strategico “Varese e le 5 città”.

Il DdP ha come sfondo la città esistente, declinata nelle carte conoscitive e ricognitive, necessaria per la pianificazione della città futura il cui approfondimento viene declinato e dettagliato nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Il Nuovo PGT propone uno sviluppo localizzato differente rispetto al PGT vigente più rispettoso del suolo libero e dell’ambiente. Vengono individuati Ambiti di Trasformazione nella città consolidata e Ambiti di rigenerazione che interessano porzioni di territorio nei quali attuare una rigenerazione diffusa sia mediante interventi puntuali, sia con azioni di riqualificazione dello spazio pubblico/privato coerentemente con gli obiettivi delle 5 città.

Dal punto di vista cartografico nelle tavole viene rappresentato anche il territorio dei comuni confinanti perché siano leggibili le trame insediative, infrastrutturali e ambientali. Ciò al fine di effettuare una lettura che non si limiti ai meri confini amministrativi, ma che contestualizzi il piano all’interno di una continuità areale ampliata.

8.1 – QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO

Il Documento di Piano si compone di una parte descrittivo-analitica che offre uno sguardo generale sull’assetto del territorio ed una parte strategico-propositiva che traduce le strategie politiche per la città e il territorio in un progetto strutturale di Piano.

In questo quadro, il “Documento di Piano – Quadro Ricognitivo e Conoscitivo – Relazione” (al quale si rimanda) restituisce l’insieme delle analisi svolte al fine di ricostruire il sistema delle conoscenze territoriali a supporto della definizione dell’impianto strategico del nuovo PGT della città di Varese.

Il documento si articola in due sezioni distinte:

il ***Quadro Ricognitivo*** porta a sintesi i principali elementi di carattere strategico e programmatico che interessano il territorio comunale, rispettivamente derivati dalla lettura degli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore, dall’analisi dello stato di attuazione dello strumento di pianificazione locale attualmente vigente e dalla ricostruzione delle principali progettualità avviate dall’Amministrazione comunale nel corso dell’ultimo decennio.

Il ***Quadro Conoscitivo*** propone una lettura trasversale della struttura urbana e territoriale di Varese a partire dall’analisi dei sistemi portanti che si intrecciano sul territorio comunale alle diverse scale.

Viene analizzato il sistema delle relazioni di scala vasta, supportato dalla presenza di un articolato insieme di reti spaziali, infrastrutturali, socio-economiche e paesaggistico-ambientali.

Sono state altresì analizzate le strutture del sistema ambientale che innervano la città di Varese e che contribuiscono a garantire le necessarie condizioni di vivibilità e qualità urbana in relazione alla capacità di fornire un’ampia gamma di Servizi ecosistemici per il benessere umano.

E’ stato analizzato il sistema della città pubblica costituito da un articolato insieme di spazi aperti, percorsi e attrezzature di scala locale e territoriale, a partire dall’individuazione, classificazione e

quantificazione delle dotazioni esistenti, nonché in relazione alla composizione e alla distribuzione della popolazione residente, al fine di far emergere la presenza di eventuali polarità o disparità nell'attuale offerta di servizi, anche in rapporto alle future dinamiche di sviluppo demografico comunale.

Attraverso l'individuazione di cinque macrocategorie di paesaggio, a loro volta articolate in quindici unità di maggior dettaglio, viene portata a sintesi l'analisi delle componenti caratterizzanti il paesaggio varesino, che restituiscono la varietà e le qualità dei paesaggi del contesto in esame.

In parallelo, è stata sviluppata anche una lettura degli elementi di degrado e/o compromissione paesaggistica che insistono sul territorio e che risultano connessi prioritariamente a fenomeni di abbandono o sottoutilizzo, alla presenza di elementi detrattori che incidono sulla qualità dei paesaggi o di dissesti idrogeologici riconducibili ad eventi naturali.

Attraverso una duplice lettura che ha unito un'analisi più tradizionale delle tipologie urbane morfologico-funzionali con l'analisi delle qualità multisistemiche del territorio viene condotta l'interpretazione sintetica delle strutture insediative che caratterizzano la città di Varese, al fine di determinare la specifica caratterizzazione dei tessuti urbani anche in funzione delle loro prestazioni ambientali.

Viene approfondito il sistema della mobilità urbana, analizzato nelle sue diverse componenti: rete della viabilità, rete della mobilità attiva (pedonale, ciclabile ed escursionistica) e rete del trasporto pubblico.

Infine, il Quadro Conoscitivo viene chiuso con la lettura delle dinamiche di consumo di suolo che hanno interessato il comune di Varese nell'ultimo decennio, sviluppata con riferimento ai criteri definiti dal Piano Territoriale Regionale ai sensi della Legge Regionale 31/2014 recante “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” e alle relative soglie di riduzione individuate a scala provinciale. Le elaborazioni svolte, oltre a ricostruire lo stato di fatto e di diritto dei suoli alla data di entrata in vigore della LR 31/2014 e al 2024 in base allo stato di attuazione del PGT vigente, restituiscono anche l'analisi della qualità dei suoli liberi basata sulla valutazione della qualità multisistemica del territorio comunale.

Le analisi che compongono il Quadro Ricognitivo e il Quadro Conoscitivo sono riconducibili ad un apparato cartografico che ne dettaglia i contenuti, di seguito elencato:

Tavola QR_01 | Inquadramento territoriale e sintesi della pianificazione sovraordinata

Tavola QR_02 | Residuo attuativo del PGT 2014 e progetti in corso

Tavola QR_03 | Sintesi delle previsioni locali e sovralocali della mobilità sostenibile

Tavola QC_01 | Geografie multiple di scala vasta

Tavola QC_02.01 | Caratterizzazione degli spazi aperti

Tavola QC_02.02 | Qualità degli habitat e capacità di raffrescamento degli spazi aperti

Tavola QC_02.03 | Densità e copertura arborea

Tavola QC_02.04 | Capacità multisistemica del territorio

Tavola QC_02.05 | Vulnerabilità idraulica ai fenomeni di pioggia intensa

Tavola QC_02.06 | Rischio idraulico

Tavola QC_03.01 | Popolazione e densità demografica

Tavola QC_03.02 | Sistema dei servizi

Tavola QC_03.03 | Dotazioni di servizi locali per quartiere

Tavola QC_04.01 | Carta del paesaggio

Tavola QC_04.02 | Ambiti ed elementi del degrado paesaggistico

Tavola QC_05 | Caratterizzazione dei tessuti urbani

Tavola QC_06.01 | Sistema della mobilità

Tavola QC_06.02 | Geografie del welfare di prossimità

Tavola QC_06.03 | Geografie dell'accessibilità urbana

Tavola QC_07.01_a | Carta del consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014 s.m.i. - elementi dello stato di fatto e di diritto al 2014 (PGT vigente, 2014)

Tavola QC_07.01_b | Carta del consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014 s.m.i. - elementi dello stato di fatto e di diritto al 2014 (PGT vigente, 2014)

Tavola QC_07.02_a | Carta della qualità dei suoli liberi ai sensi della L.R. 31/2014 s.m.i. - elementi dello stato di fatto e di diritto al 2025 (PGT vigente, 2014)

Tavola QC_07.02_b | Carta della qualità dei suoli liberi ai sensi della L.R. 31/2014 s.m.i. - elementi dello stato di fatto e di diritto al 2025 (PGT vigente, 2014)

8.2 AMBITI OMOGENEI

Vengono presi in considerazione i paesaggi e i tessuti urbani riconducibili alle tre categorie interpretative *geomorfologico-naturalistiche*, *storico identitario-culturale* e *agro-silvo-pastorale* caratterizzanti il paesaggio varesino.

Vengono riconosciute 5 macro categorie di paesaggio e 15 paesaggi caratterizzanti il territorio:

Paesaggio della montagna

1. Paesaggio del “Campo dei Fiori”, del Sacro Monte e dei borghi montani
2. Paesaggi dei nuclei insediativi e delle valli pedemontane

Paesaggi Lacuali e Fluviali

3. Paesaggio del Lago
4. Paesaggio delle valli fluviali Olona, Bevera e Vellone

Paesaggi rurali

5. Paesaggio rurale della piana di Capolago
6. Paesaggio rurale dei nuclei di Calcinate del Pesce, Calcinate degli Orrigoni, Lissago e Mustonate
7. Paesaggio rurale della piana di Luco

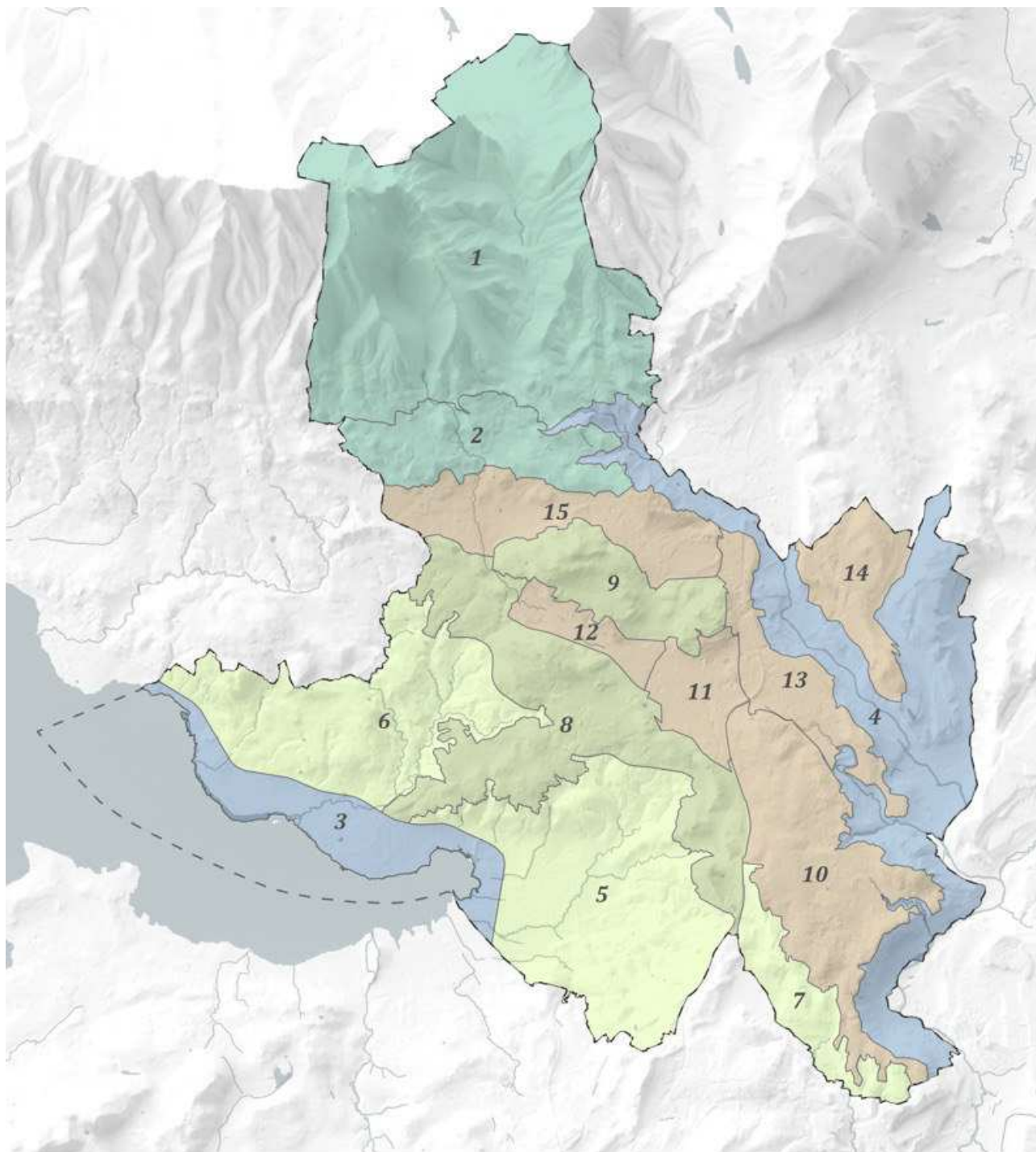
Paesaggi dei colli

8. Paesaggio dei colli varesini, dei giardini e dei sistemi insediativi urbani di Varese ovest
9. Paesaggio dei colli varesini Miogni e Biumo Superiore

Paesaggi urbani

10. Paesaggio del sistema insediativo urbano Varese sud
11. Paesaggio del sistema insediativo urbano centrale
12. Paesaggio del sistema urbano degli assi via Crispi/via San Vito Silvestro
13. Paesaggio del sistema insediativo urbano degli assi di viale Valganna e viale Belforte
14. Paesaggio insediativo urbano di San Fermo
15. Paesaggio del sistema insediativo urbano di Varese nord

Per una analisi a scala di dettaglio si rimanda alle tavole del quadro conoscitivo (Tavola QC_04.01 e Tavole QC_04.02) e alla relativa Relazione del Documento Quadro Ricognitivo e Conoscitivo (Elaborato QRC_rel).



Sulla base della indagine conoscitiva, il Documento di Piano (al Titolo II – Sistemi di Paesaggio della Relazione del DdP al quale si rimanda) definisce gli **indirizzi paesaggistici**, con l’obiettivo di orientare azioni di conservazione, valorizzazione e rigenerazione del paesaggio, sia negli spazi aperti naturali e seminaturali, sia negli spazi costruiti e insediativi. Gli indirizzi considerano non solo le caratteristiche già riconosciute, ma anche le dinamiche in atto, evidenziando i processi critici e le potenzialità, e pone attenzione alle componenti percettive, fruttive e socio-economiche, integrandole nella lettura del paesaggio come sistema complesso.

Per ciascuno macro-paesaggio si individuano:

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

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

8.3 – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

Gli Ambiti di Trasformazione sono individuati ai sensi dell'art. 10 della L.r. 12/05 e classificati dal DdP attraverso il riconoscimento dei caratteri urbanistici e tipologici di ciascuna area, tenendo in considerazione l'eventuale stato di degrado o abbandono in cui tali aree riversano.

Ai sensi dell'art. 8, terzo comma, della legge regionale n. 12/2005 le previsioni edificatorie relative agli Ambiti di Trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

Ambiti di Trasformazione Strategica e Riorganizzazione della Struttura Urbana (ATS)

Comprendono le aree dismesse, sottoutilizzate o parzialmente utilizzate afferenti al comparto delle stazioni ferroviarie Varese FS e Varese Nord FN, così come parti di tessuto urbano contiguo alle precedenti e costituito da un patrimonio edilizio disomogeneo dove la trasformazione dei suoli è avvenuta in modo disordinato, caratterizzandosi per una notevole frammentazione e diversità di funzioni/manufatti/ tipologie ad alta densità già oggetto del “Masterplan MCSV 2020” e del progetto di suolo in attuazione del PGT 2014. Sono ambiti finalizzati alla costruzione di un nuovo tessuto urbano, denso nelle parti costruite, anche in relazione alla sostenibilità economica dell'intervento, con interventi organici di riorganizzazione della mobilità e di costruzione di sistemi connessi di spazi di socializzazione e di nuove aree per verde pubblico, sia con caratteri fruitivi sia finalizzato ad incrementare le condizioni di naturalità dell'ambito e a garantire prestazioni diffuse di adattamento agli impatti climatici in particolare nella gestione delle acque.

All'interno dei perimetri degli ambiti ATS sono specificamente individuate indicativamente le aree esistenti già di proprietà pubblica o relative a infrastrutture di mobilità che pur risultando direttamente correlate alla definizione degli elementi strutturali dell'ambito, non sono soggette all'attribuzione dell'indice territoriale.

ATS 1 – Comparto Stazioni - via Montesanto, via Bainsizza

ATS 2 – Comparto Stazioni - via Adamoli, via Milano

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

Le AT del Comparto Stazioni recepiscono i contenuti del Masterplan delle aree del comparto Stazioni, fino alla approvazione dei relativi Programmi Integrati di Intervento o Piani Attuativi, dunque si pongono in continuità con le strategie del Masterplan approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°23 del 07/07/2020.

Le strategie riguardano una rigenerazione complessiva degli ambiti mediante la spina verde, il boulevard e la strada parco, l'individuazione della trama di isolati quale riferimento per la trasformazione anche per fasi in "sub-comparti", la declinazione delle destinazioni funzionali: la "productive city", il "Working & Living", il "Common", le disposizioni per i parcheggi.

Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione Urbanistica (ATRU)

Comprendono gli ambiti o i sistemi di aree già urbanizzate caratterizzate da fenomeni di dismissione, degrado, abbandono, sottoutilizzo, usi incongrui o non compatibili con il contesto urbano e ambientale in cui sono inseriti quale la valle del fiume Olona e di cui al Masterplan in attuazione del PGT 2014. Gli interventi di trasformazione sono finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti per funzioni miste, a media densità con significativa dotazione di nuove aree per verde e servizi.

ATRU 1 – Ex conciareria Ghiringhelli/Dogana

ATRU 2 – Ex Fraschini, via Merano

Ambiti di Trasformazione di Completamento urbano (ATCU)

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

ATCU 1 – Viale Borri, via Gasparotto

ATCU 2 – Ex Enel, viale Aguggiari

ATCU 3 – Via Daverio

ATCU 4 – Piazzale Staffora

ATCU 5 – Via Albani/Scuderie

Ambiti di Trasformazione di Ricomposizione dei Margini Urbani (ATMU)

Comprendono un unico ambito di trasformazione, precedentemente utilizzato attività floro - vivaistiche, caratterizzato dalla presenza di suoli antropizzati, con necessaria messa in sicurezza del limitrofo nodo idraulico.

La trasformazione di questo ambito è finalizzata alla realizzazione di interventi di ricucitura e ricomposizione dei margini urbani, con insediamenti a bassa densità, e con una elevata dotazione di aree per verde fruibile e di valenza paesaggistica.

ATMU 1 – Serre di Capolago

Ambiti di Trasformazione per Attività produttive (ATP)

Comprendono aree libere già precedentemente destinate a funzioni produttive, con caratteri ambientali rilevanti, che vengono riconosciute quali ambiti strategici sia per il rafforzamento del sistema produttivo della città sia per garantire il mantenimento di connessioni ambientali rilevanti rispetto al carattere ecologico del contesto. In tal senso per questi ambiti si rende necessario un disegno organico unitario finalizzato a definire l'assetto insediativo dell'area con particolare riferimento a forme di assunzione (addetti fulltime equivalent, iscritti in liste centri per l'impiego), ai servizi per i dipendenti (asilo aziendale, ecc) adesione alle comunità energetiche rinnovabili (CER) garantendo il mantenimento e la valorizzazione degli spazi verdi come elementi di un diffuso sistema di connettività ambientale da rafforzare con misure compensative.

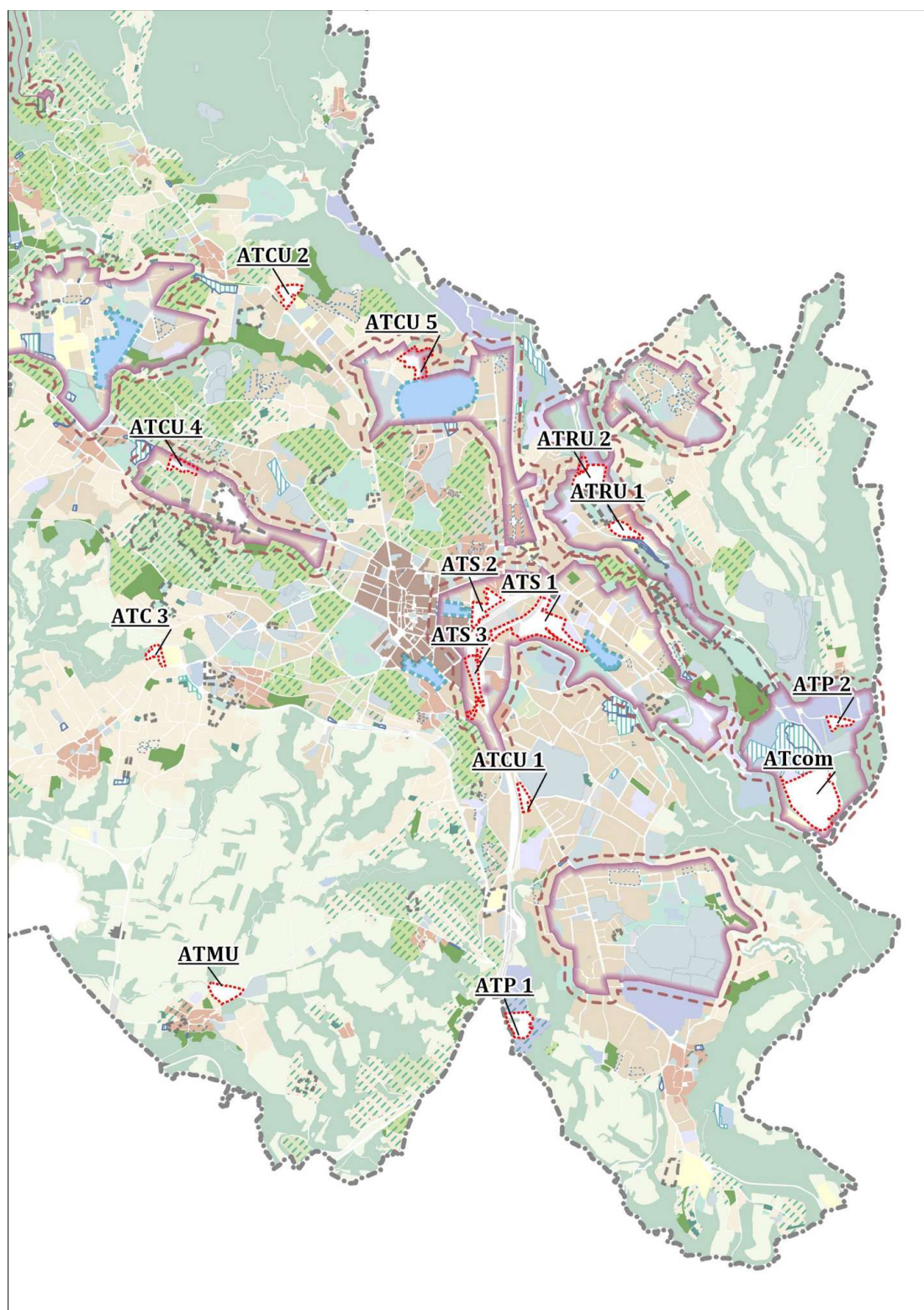
ATP 1 – Via per Schianno

ATP 2 – Via Ca' Bassa

Ambiti di Trasformazione per Attività commerciali (ATCom)

Identificano un solo ambito di trasformazione, costituito da due sub-comparti di intervento distinti ma coordinati nel disegno d'assetto e nelle connessioni pubbliche, destinato al consolidamento e all'espansione, su aree già urbanizzate, di funzioni commerciali in essere. Per tale ambito la capacità edificatoria è finalizzata al consolidamento delle attività commerciali esistenti mentre le previsioni di aree per servizi e verde di interesse pubblico generale sono finalizzate alla realizzazione di spazi e connessioni pedonali nonché al miglioramento delle qualità ambientali delle aree interessate nonché alla risoluzione delle problematiche di sicurezza idraulica delle aree adiacenti il fiume Olona e ai torrenti Bevera e Vellone.

ATCom 1 – Centro commerciale e aree commerciali di viale Belforte



Ambiti di Trasformazione

Indici negli Ambiti di Trasformazione

Gli ambiti di trasformazione definiti nel PGT presentano gli indici territoriali massimi sotto riportati per mezzo dei quali attuare le trasformazioni urbanistiche previste nelle apposite schede del Documento di Piano. Le modalità di raggiungimento dell'UT max sono declinate nelle singole schede della Relazione DP alla quale riferirsi.

ATS – Ambiti di Trasformazione Strategica e riorganizzazione della struttura urbana

ATS 1 - Comparto Stazioni

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 1,60 mq/mq

Nel rispetto del Masterplan e del progetto di suolo approvati dal Consiglio Comunale

ATS 2 - Comparto Stazioni

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 1,50 mq/mq

Nel rispetto del Masterplan e del progetto di suolo approvati dal Consiglio Comunale

ATS 3 - Comparto Stazioni

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 0,75 mq/mq

Nel rispetto del Masterplan e del progetto di suolo approvati dal Consiglio Comunale

ATRU – Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione Urbanistica

ATRU 1 – Ex Conciaria Ghiringhelli/Dogana

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 1,10 mq/mq

ATRU 2 – Ex Frascini via Merano

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 0,95 mq/mq

ATCU – Ambiti di Trasformazione di Completamento Urbano

ATCU 1 – Viale Borri – via Gasparotto

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 0,60 mq/mq

ATCU 2 – Ex Enel viale Aguggiari

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 0,60 mq/mq

ATCU 3 – via Daverio

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 0,40 mq/mq

ATCU 4 – Piazzale Staffora

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 0,40 mq/mq

ATCU 5 – Via Albani - Scuderie

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 0,40 mq/mq

ATMU – Ambiti di Trasformazione di ricomposizione dei Margini Urbani

ATMU 1 – Serre di Capolago

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 0,10 mq/mq

ATP – Ambiti di Trasformazione per Attività ProduttiveATP1 – Via per Schianno

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 0,50 mq/mq

ATP2 – Via Ca' Bassa

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 0,50 mq/mq

ATCom – Ambiti di Trasformazione per Attività Commerciali

Interamente soggetto a quota perequativa obbligatoria da acquisire da Registro dei diritti edificatori.

ATCom1 – Centro Commerciale Belforte

Indice di utilizzazione territoriale massimo UT max: 0,10 mq/mq

Abitanti teorici negli ambiti di trasformazione

Gli abitanti teorici risultanti dagli ambiti di trasformazione vengono stimati considerando la flessibilità funzionale ammessa negli ambiti stessi e prendendo a riferimento un duplice limite dimensionale: quello derivante da una stima legata alle caratteristiche intrinseche ed esogene dell'ambito che prevede il mix di funzioni e l'estrema opzione che gli ambiti stessi vengano integralmente trasformati a residenziale.

I dati di questa duplice analisi sono riportati di seguito:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI MASSIMI (unità)	ABITANTI INSEDIABILI STIMATI (unità)
ATS 1 - Comparto Stazioni	1611	805
ATS 2 - Comparto Stazioni	395	198
ATS 3 - Comparto Stazioni	330	91
ATRU 1 – Ex Conciaria Ghiringhelli/Dogana	319	223
ATRU 2 – Ex Fraschini via Merano	582	407
ATCU 1 – Viale Borri – via Gasparotto	112	78
ATCU 2 – Ex Enel viale Aguggiari	185	129
ATCU 3 – via Daverio	70	49
ATCU 4 – Piazzale Staffora	101	71
ATCU 5 – Via Albani - Scuderie	206	145
ATMU 1 – Serre di Capolago	39	27
ATP1 – Via per Schianno	//	//
ATP2 – Via Ca' Bassa	//	//
ATCom1 – Centro Commerciale Belforte	//	//
TOTALE	3.802	2.224

Gli ambiti di trasformazione sopra elencati non ricadono nelle aree Natura 2000 (SIC E ZPS).

8.4 – GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

Il Documento di Piano prevede gli Ambiti di Rigenerazione urbana (AR) ove favorire la rigenerazione diffusa del territorio.

Gli AR comprendono porzioni di città prevalentemente consolidata, in cui possono essere presenti diversi gradi di abbandono, sottoutilizzo o di degrado, sia dell'edificato e dei tessuti insediativi, sia degli spazi aperti e/o delle aree e delle attrezzature pubbliche o di interesse generale, di cui il DdP prevede una strategia di rigenerazione sociale e ambientale, integrata e diacronica, connotata da differenti livelli e intensità d'azione.

In tali ambiti, infatti, sono presenti e agiscono in modo coordinato i diversi dispositivi strategici del DdP: le trasformazioni intensive degli “Ambiti di Trasformazione”, le azioni prioritarie degli “Ambiti di intervento della rete verde e blu strategica”, gli spazi pubblici e gli assi viabilistici soggetti agli “Interventi per il sistema della mobilità attiva”.

Sono stati individuati i seguenti ambiti:

AR1 – Comparto Stazioni, viale Belforte

AR2 – Via Sanvito Silvestro, via Crispi

AR3 – Ippodromo, viale Valganna

AR4 – Valle Olona

AR5 – Masnago, Avigno

AR6 – viale Borri, Università

AR7 – Schiranna

AR8 – Valle Olona sud, Bevera

AR9 – Campo dei Fiori

AR10 – San Fermo

Il Documento di Piano declina in modo puntuale la loro individuazione, gli obiettivi strategici, nonché le modalità operative e gestionali attraverso schemi di assetto e indirizzi strategici progettuali per la rigenerazione dei quartieri.

Nel Titolo VII – Ambiti di Rigenerazione Urbana della Relazione al DdP, al quale si rimanda, sono presenti le schede dei singoli ambiti della rigenerazione con evidenziati gli ambiti della rete verde e quelli di trasformazione e della città pubblica che ricadono al loro interno:

AR1 – Comparto Stazioni, viale Belforte

Ambiti Strategici della Rete verde:

- *S4 Ambito Centro Storico*
- *S6 Ambito Monte Santo*

Ambiti di Trasformazione ATS:

- *ATS 1 – Comparto Stazioni*
- *ATS 2 - Comparto Stazioni*
- *ATS 3 - Comparto Stazioni*

Ambiti strategici per la rigenerazione della Città Pubblica:

- *d) Via Como, via Rainoldi*
- *e) Ex macello civico*

AR2 – Via Sanvito Silvestro, via Crispi

Ambiti Strategici della Rete verde

- *S4 Ambito Sanvito - Crispi*

Ambiti di Trasformazione interni all'AR:

- *ATCU 4 – P.le Staffora*

AR3 – Ippodromo, viale Valganna

Ambiti Strategici della Rete verde:

- *S2 Ambito San Gallo - Ippodromo*
- *S4 Ambito Centro Storico*

Ambiti di Trasformazione interni all'AR:

- *ATCU 5 – Via Albani/Scuderie*

Ambiti strategici per la rigenerazione della Città Pubblica interni all'AR:

- *b) Ippodromo*

AR4 – Valle Olona

Ambiti Strategici della Rete verde:

- *S7 Ambito Valle Olona*

Ambiti di Trasformazione interni all'AR:

- *ATRU 1 – Ex concereria Ghiringhelli/Dogana*
- *ATRU 2 – Ex Fraschini, via Merano*

AR5 – Masnago, Avigno

Ambiti Strategici della Rete verde:

- *S1 Ambito Manin*

Ambiti strategici per la rigenerazione della Città Pubblica interni all'AR:

- *Masnago - Sport*

AR6 – viale Borri, Università

Ambiti strategici per la rigenerazione della Città Pubblica interni all'AR:

- *f) Università – Campus Bizzozzero*

AR7 – Schiranna

AR8 – Valle Olona sud, Bevera

Ambiti Strategici della Rete verde:

- *S7 Ambito Valle Olona*

Ambiti di Trasformazione interni all'AR:

- *ATP 2 – Via Ca' Bassa*
- *ATCom 1 – Centro Commerciale Belforte*

AR9 – Campo dei Fiori

AR10 – San Fermo

Gli ambiti sono quindi individuati con riferimento alle strategie e ai contenuti delle analisi svolte a supporto del PGT e tendono ad assicurare il miglioramento effettivo della qualità dell'ambiente urbano. In questo modo viene superata l'impostazione della Legge Regionale 18/2019, basata sull'attribuzione di deroghe di natura edilizia, per introdurre delle modalità di incentivazione impostate sulle prestazioni ecologica/ecosistemica e sociale attivabili sul territorio.

La componente ecosistemica viene generata dall'intero territorio, pertanto le politiche incentivali interessano sia i grandi interventi (negli ambiti di trasformazione), sia le trasformazioni più puntuali di spazi pubblici e privati come ad esempio le strade/piazze della pioggia, le strade verdi, percorsi/piazze rinfrescanti, giardini fluviali. Ad esempio la de-pavimentazione di aree di limitate dimensioni avviene con superfici drenanti nelle quali l'acqua piovana raggiunge effettivamente la falda, senza manufatti interposti, neppure interrati.

9 – IL PIANO DELLE REGOLE

9.1 – I TESSUTI INSEDIATIVI

Nella individuazione e definizione dei “Tessuti insediativi”, il nuovo PGT di Varese intende superare la classificazione esclusivamente morfo-tipologica e funzionale della disciplina regolativa della città esistente proponendo un sostanziale ampliamento delle categorie classificatorie e normative che restituisca i caratteri e i valori paesaggistici ed ecosistemici delle aree costruite e degli spazi aperti.

La struttura complessiva dell’organizzazione dei tessuti prevede una classificazione secondo quattro macro-categorie riconducibili a:

Città storica

Città consolidata

Aree di valore ambientale

Città pubblica (nel PdS)

Alle aree ricomprese nei tessuti urbani sopra classificati dove i valori multi-sistemici superano la soglia minima ponderata sui valori di tutta la città è stata attribuita una valenza qualitativa elevata dal punto di vista delle prestazioni ambientali e pertanto riconosciute come sottoclassi specifiche *ad elevata qualità multisistemica*.

La **Città storica** è sinteticamente classificabile in:

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

Tessuto urbano di antica formazione e di valore storico culturale TUS (NAF delle Castellanze e nuclei insediativi sparsi)

Parchi e delle ville di rilevante interesse storico e architettonico PVS

Tessuto prevalentemente residenziale della “Città Giardino” TCG

Nella **Città consolidata** sono riconoscibili quattro categorie morfologiche nel tessuto urbano.

I tessuti prevalentemente residenziali sono divisibile in due grandi categorie:

il **Tessuto urbano prevalentemente residenziale denso TURD** caratterizzato da densità media e medio-alta. Questo tipo di tessuto urbano è contraddistinto da un’edificazione diversificata, compatta e concentrata.

il **Tessuto urbano prevalentemente residenziale TUR**, caratterizzato da uno sviluppo urbano meno denso. Tale tessuto comprende anche gli ambiti dell’edificato sparso, aree risultanti dallo sfrangiamento del tessuto urbano all’interno di aree a prevalente vocazione agricola e ambientale, caratterizzati da edifici prevalentemente residenziali.

Ai due tessuti di carattere prevalentemente residenziale, la città consolidata e di completamento riconosce al proprio interno:

il **Tessuto produttivo e artigianale TPA**, caratterizzato da parti di territorio la cui struttura produttiva o artigianale è consolidata e compatta

gli **Insedimenti produttivi e artigianali sparsi IPS**, caratteristici del contesto urbano varesino, si configurano come insediamenti spesso funzionalmente diversificati a prevalente vocazione artigianale/produttiva, non consolidati nel tessuto e spesso interclusi fra aree prevalentemente residenziali

il **Tessuto Commerciale Misto TCM** (IC – insediamenti commerciali)

Valori biofisici multisistemici medi dei tessuti

Nell'elaborato QC_02.4 “Capacità multisistemica del territorio” è rappresentata la lettura multisistemica degli ecosistemi urbani, un approccio che mira a comprendere le interazioni tra le componenti biologiche, ecologiche, economiche e sociali degli ecosistemi urbani al fine di promuovere una gestione sostenibile delle città.

La lettura multisistemica degli ecosistemi urbani si basa sul concetto di ‘natura nelle città’ o ‘natura urbana’, che riconosce che gli ecosistemi naturali e la biodiversità possono coesistere e contribuire al benessere delle persone all'interno degli ambienti urbani.

L'analisi dei valori multisistemici è stata eseguita a partire dalla produzione di un indice composito che considera la qualità ambientale (*Habitat Quality*), la capacità di raffrescamento (*Cooling Capacity*), la capacità di controllo dell'erosione (*Sediment Retention*) e la capacità di assorbimento delle acque (*Stormwater management*).

I quattro tematismi sovrapposti hanno portato alla attribuzione di valori medi multisistemici che sono stati analizzati utilizzando i poligoni dell'azonamento di piano.

La città di Varese risulta avere elevati valori ambientali dovuti ad una morfologia urbana in cui l'ibridazione tra spazi naturali, antropici e rurali avviene in un contesto ad elevata porosità e permeabilità e dove la concentrazione di fattori di minaccia antropica viene il più delle volte mitigata dalla presenza di importanti elementi naturali sia di natura privata (i parchi ed i giardini a ridosso del nucleo urbano consolidato e storico o le aree rurali nelle zone di frangia tra centro abitato e lungolago), sia pubblica (i grandi parchi e le aree accessibili al pubblico).

Di seguito vengono elencati i **valori biofisici multisistemici medi ottenuti per i tessuti del nuovo PGT**:

Centro storico CS: 0,14

Tessuto urbano di antica formazione e di valore storico culturale TUS: 0,14

Parchi e delle ville di rilevante interesse storico e architettonico PVS: 0,45

Tessuto prevalentemente residenziale della “Città Giardino” TCG: 0,45

Tessuto urbano prevalentemente residenziale denso TURD: 0,15

Tessuto urbano prevalentemente residenziale TUR: 0,3

Tessuto produttivo e artigianale TPA: tra 0,2 e 0,3

Insedimenti produttivi e artigianali sparsi IPS: tra 0,2 e 0,3

il Tessuto Commerciale Misto TCM (IC): tra 0,1 e 0,25

Analisi swot dei singoli tessuti

Al fine di comprendere quali possono essere gli interventi necessari da attuare sul territorio per raggiungere gli obiettivi di carattere ambientale e scongiurarne minacce e rischi si procede ad una analisi dei tessuti attraverso matrice swot

Centro Storico	
Punti di forza	Criticità – punti di debolezza
Qualità storico architettoniche degli edifici esistenti	presenza di significative aree impermeabilizzate e caratterizzate da materiali con bassa capacità riflettente
Presenza di pluri-attività	
Presenza dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale	scarsità di aree verdi e spazi aperti
	nucleo centrale denso e compatto vulnerabile ai fenomeni di isola di calore
	rischio di ruscellamento urbano durante eventi di pioggia intensa
Opportunità	Minacce - Rischi
conservazione, recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente avente qualità storico architettonica	le superfici impermeabili (presenza di asfalto, coperture di edifici) non permettono il drenaggio delle acque piovane superflue e contribuiscono all'assorbimento delle radiazioni solari.
valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale	Perdita di attività economiche
mantenimento del rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti	
salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione degli edifici prospicienti le vie pubbliche	
inserimento di funzioni di commercio di vicinato e di servizi alla persona	
miglioramento della qualità multisistemica esistente	
interventi di de-pavimentazione	

Tessuto urbano di antica formazione e di valore storico culturale	
Punti di forza	Criticità – punti di debolezza
Qualità storico architettoniche degli edifici esistenti	presenza di significative aree impermeabilizzate e caratterizzate da materiali con bassa capacità riflettente
Presenza di pluri-attività	

Presenza dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale Presenza di biodiversità in particolare nell'edificato posto ai margini e in prossimità di aree verdi e agricole che favorisce la termoregolazione	rischio di ruscellamento urbano durante eventi di pioggia intensa
Opportunità	Minacce - Rischi
conservazione, recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente avente qualità storico architettoniche mantenimento delle attività economiche presenti valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale mantenimento del rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione degli edifici prospicienti le vie pubbliche inserimento di funzioni di commercio di vicinato e di servizi alla persona interventi di rimboschimento urbano	le superfici impermeabili (presenza di asfalto, coperture di edifici) non permettono il drenaggio delle acque piovane superflue e contribuiscono all'assorbimento delle radiazioni solari. Presenza di gruppi idrologici di suolo che contribuiscono alla vulnerabilità nei casi di pioggia intensa

Tessuto dei Parchi, delle Ville e della “Città Giardino”

Punti di forza	Criticità – punti di debolezza
caratterizza il territorio in modo peculiare dando origine e forza all'immagine della Città giardino valore eccezionale del sistema insediativo varesino, di estrema rilevanza storico culturale e ambientale rilevante interesse storico e architettonico valore ambientale, ecologico ed ecosistemico dei parchi presenza di estese superfici permeabili e vegetazione con alti valori di qualità dell'habitat capacità di raffrescamento e di ritenzione delle acque	Le aree del tessuto localizzate a nord hanno scarsa capacità di ritenzione delle acque tipica dell'area montana di Varese Presenza di gruppi idrologici di suolo principalmente argillosi che non permettono il drenaggio profondo delle acque con aumento del rischio di ruscellamento urbano.
Opportunità	Minacce - Rischi
conservazione dei caratteri paesaggistico/ambientali e architettonici strategie atte a promuovere il restauro e la manutenzione degli edifici recupero delle strutture a fini sociali, culturali,	le superfici impermeabili (presenza di asfalto, coperture di edifici) non permettono il drenaggio delle acque piovane superflue e contribuiscono all'assorbimento delle radiazioni solari. Presenza di gruppi idrologici di suolo che contribuiscono alla vulnerabilità nei casi di pioggia

pubblici riqualificazione urbanistica e ambientale	intensa
---	---------

Città consolidata residenziale

Punti di forza	Criticità – punti di debolezza
non si prevedono interventi di nuova edificazione su aree libere presenza di aree verdi di diverse tipologie, giardini privati e pubblici, aiuole il Tessuto avente densità medio bassa, presenta prestazioni biofisiche più elevate, un incremento della capacità di infiltrazione del suolo, maggiore capacità di raffrescamento più alti valori di biodiversità	vulnerabilità ai fenomeni legati al cambiamento climatico presenza di aree urbanizzate impermeabili presenza di una rete consistente di infrastrutture della mobilità viabilistica basse prestazioni biofisiche dell'area capacità di raffrescamento limitata capacità di infiltrazione limitata, influenzata anche dalle condizioni orografiche del territorio
Opportunità	Minacce - Rischi
mantenimento dell'edificato esistente qualitativamente riconoscibile attivazione di processi di riqualificazione edilizia connessi alle strategie pubbliche promosse dal progetto della Rete Verde e Blu, implementazione della qualità degli spazi di socialità incremento della mobilità attiva arricchimento della diversità funzionale urbana attraverso interventi volti a favorire una presenza equilibrata di attività fra loro compatibili e complementari interventi edilizi finalizzati al raggiungimento di una maggiore qualità urbanistica, architettonica ambientale e funzionale mantenimento/valorizzazione delle aree a verde incremento delle qualità ecosistemiche del tessuto urbano miglioramento della prestazione energetica degli edifici	le superfici impermeabili (presenza di asfalto, coperture di edifici) non permettono il drenaggio delle acque piovane superflue e contribuiscono all'assorbimento delle radiazioni solari.

Città consolidata produttiva artigianale	
Punti di forza	Criticità – punti di debolezza
Gli insediamenti disposti ai margini dell'edificato consolidato risultano collocati a ridosso di aree ad alto valore naturalistico e risentono positivamente dell'influenza delle vicine aree vegetate	Le prestazioni biofisiche degli insediamenti ad uso produttivo e artigianale non presentano caratteristiche omogenee Gli insediamenti interni alla città consolidata presentano elevata percentuale di superfici impermeabili e la scarsa capacità di suolo libero e aree vegetate, hanno bassa capacità di infiltrazione e drenaggio delle acque, scarsa capacità di raffrescamento e di qualità dell'habitat
Opportunità	Minacce - Rischi
mantenimento e potenziamento delle funzioni produttive e artigianali esistenti garantire maggiore permeabilità del suolo attraverso interventi di de-pavimentazione	impatto delle aree sigillate Gli insediamenti disposti ai margini dell'edificato consolidato sono fonte di minaccia per aree limitrofe di alto valore naturalistico

Tessuto Commerciale Misto TCM (IC)	
Punti di forza	Criticità – punti di debolezza
presenti sia all'interno del tessuto urbano consolidato sia in contesti più marginali le aree collocate ai margini del centro urbano sono caratterizzate da più alti valori biofisici, in quanto risentono della presenza delle aree verdi ad elevata densità arborea	elevata impermeabilizzazione dei suoli presenza di materiali a bassa riflettanza esigua densità arborea e vegetazionale
Opportunità	Minacce - Rischi
Mantenimento e riqualificazione del tessuto commerciale con possibilità di ampliamento Edifici che consumano sempre meno energia	impatto delle aree sigillate Gli insediamenti disposti ai margini dell'edificato consolidato sono fonte di minaccia per aree limitrofe di alto valore naturalistico

Sistema ambientale e agricolo

Nel sistema ambientale agricolo sono comprese le seguenti:

Aree di valore ambientale e paesaggistico AVAP: aree a verde privato di dimensione rilevante ai fini del mantenimento della qualità ecologica della città che integrano la Rete Verde in cui non è prevista l'edificazione. Al loro interno il Comune potrà eventualmente prevedere la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclopedonali anche attraverso il recupero di sentieri fruibili e la viabilità esistente.

Aree di valore ambientale e locale AVAL: aree a verde privato di piccola o media dimensione utili ai fini del mantenimento della qualità ecologica della città in cui non è prevista l'edificazione.

Aree boscate: comprendono i boschi di latifoglie, di conifere e i boschi misti

Aree verdi di laminazione: si tratta delle aree interessate dalle vasche di laminazione esistenti e previste

Aree agricole: comprendono tutte le aree agricole presenti nel territorio comunale

Aree ricadenti nel Parco Campo dei Fiori non di Iniziativa Comunale Orientata (aree non ICO)

Le aree che ricadono all'interno del perimetro del Parco del Campo dei Fiori in ambito non di Iniziativa Comunale Orientata (aree non ICO) nel nuovo PGT vengono identificate con la stessa classificazione dei tessuti del restante territorio comunale.

Ai fini di un coordinamento tra le norme del PGT e quelle del PTC del Parco del Campo dei Fiori (per quanto non precisato e normato da quest'ultimo) le aree vengono equiparate come di seguito:

Zone del Piano del Parco Campo dei Fiori	Tessuti nuovo PGT
SA Storico Ambientale	TUS Tessuto urbano di antica formazione di valore storico culturale
VP Valore Paesistico	PVS Parchi e delle ville di rilevante interesse storico e architettonico; TCG Tessuto prevalentemente residenziale della "Città Giardino"
PAT Parco Attrezzato	PVS Parchi e delle ville di rilevante interesse storico e architettonico; TCG Tessuto prevalentemente residenziale della "Città Giardino"
PFA Parco Forestale Agricolo	Aree agricole e/o Aree boscate

9.2 – LE NORME DI ATTUAZIONE

E' stato predisposto il documento denominato **"Linee di Indirizzo per la Normativa Tecnica"**, al quale si rimanda, contenente gli indirizzi che saranno declinati e dettagliati nella normativa attuativa di piano. Di seguito si delineano quelli che maggiormente hanno ricadute positive sugli obiettivi strategici del PGT:

Possibilità edificatoria dei tessuti

Al fine di preservare integralmente il suolo naturale le aree libere sono inedificabili (comprese quelle ricadenti nell'urbanizzato). Unica eccezione riguarda le aree del tessuto produttivo/artigianale per le quali viene mantenuta la possibilità edificatoria al solo scopo di implementare l'attività produttiva-artigianale nonché le aree agricole nei limiti delle disposizioni regionali e in quelle specificate dalle norme del PGT anche per funzioni compatibili ma solo con il

raggiungimento del Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM) prescritto da realizzarsi secondo precise modalità attuative.

Nei tessuti edilizi non compresi negli AT, sono consentiti dove specificatamente ammessi, interventi che possono arrivare fino alla sostituzione degli edifici esistenti, purché privi di caratteri storici, architettonici e culturali (appositamente individuati nei tessuti oppure da valutare caso per caso in quelli ricadenti nel CS, NAF, nelle ville). L'attuazione di tali interventi comporterà un significativo incremento dei valori ecosistemici della città tramite il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente, sia dal punto di vista architettonico, costruttivo, tecnologico, sia per quanto riguarda lo spazio esterno recuperabile a verde alberato con la riduzione dell'impronta a terra dell'edificio.

Parametro di valutazione ecosistemica

E' stato elaborato un parametro di valutazione ecosistemica che identifica la qualità multisistemica nei tessuti urbani della città consolidata in relazione alle condizioni ambientali ed ecologiche esistenti. Il valore potrà essere determinato sia per gli edifici esistenti che per tutti gli interventi di ristrutturazione e sostituzione. costituirà un riferimento nel perseguimento di azioni di miglioramento della prestazione ecosistemica all'interno dei tessuti urbani finalizzati al raggiungimento del Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM) prescritto da realizzarsi secondo precise modalità attuative.

Funzioni insediative e cambio di destinazione

Nel rispetto del principio di indifferenza funzionale previsto dalla vigente legislazione con l'apparato normativo si darà attuazione ad una totale indifferenza tra le funzioni residenziale, turistico ricettiva, terziaria, direzionale, esercizi di vicinato in modo che il passaggio all'interno delle predette categorie non costituisca cambio di destinazione d'uso, fatto salvo l'incremento di carico urbanistico. Vi sarà pertanto una sostanziale libertà di cambiare destinazione, dove non vietato.

Saranno disciplinati i casi, secondo la vigente legge, nei quali i cambi di destinazione d'uso comporteranno un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che dovrà essere reperito o, in subordine, monetizzato.

Usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti o assimilati dallo strumento urbanistico e che non compromettono il suolo alterandone la permeabilità

Individuazione edifici meritevoli di tutela

Le tavole del piano delle regole individueranno gli edifici meritevoli di specifica tutela per la presenza di particolari caratteri architettonici, storici, culturali e paesaggistici.

Tale individuazione supera ed implementa quella del PGT 2014 (meramente basata su due soglie temporali dell'anno 1934 e dell'anno 1953) poiché determina gli edifici effettivamente meritevoli di conservazione integrale dell'aspetto esteriore (circa 1100) per i quali ogni trasformazione (anche manutentiva) sarà subordinata ad una valutazione con il fine di preservarli da modifiche incongrue che ne alterino i caratteri originari.

Si tratta di immobili che, pur non interessati dal vincolo culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono comunque episodi edilizi ampiamente meritevoli di essere tutelati in quanto costituiscono il paesaggio di qualità diffusa del territorio del comune.

Tale individuazione comunque non comprende gli edifici entro gli ambiti storici (centro storico e NAF) e dei Parchi e Ville di interesse storico e architettonico in quanto le regole di questi tessuti assicurano già una analoga salvaguardia degli stessi.

Edifici dismessi/sottoutilizzati da rigenerare

Nell'ambito dell'analisi preliminare alla redazione della bozza degli atti di PGT è stato effettuato un censimento degli immobili appartenenti al “vuoto complessivo diffuso” del territorio comunale.

Tali edifici rappresentano un potenziale valore recuperabile ai fini dell'attuazione delle politiche generali del PGT.

Il loro recupero potrà generalmente avvenire mediante un riuso del vuoto con opere di semplice manutenzione oppure, soprattutto nelle porzioni di vuoto degradato o abbandonato, attraverso interventi di sostituzione.

Il dato complessivo di superficie lorda esistente di questi edifici “vuoti” è stato stimato in circa 345.000 mq. è così suddiviso:

Superficie lorda Residenziale	pari a circa 110.000 mq.
Superficie lorda terziario	pari a circa 75.000 mq.
Superficie lorda commerciale	pari a circa 10.000 mq.
Superficie lorda produttivo-artigianale	pari a circa 150.000 mq.

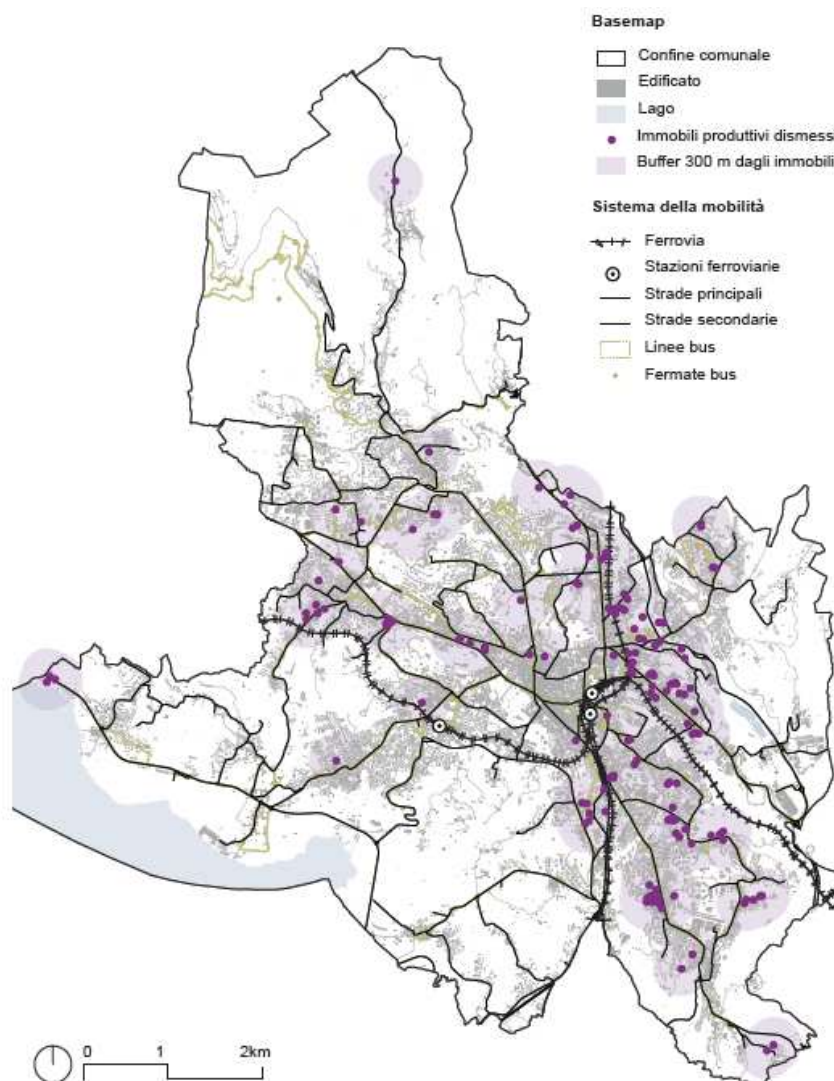
Un'ulteriore e successivo approfondimento ha dato luogo ad un'analisi al fine dell'individuazione degli edifici potenzialmente recuperabili attraverso la sostituzione.

Questi interventi possono generare nuove superfici a verde naturale “profondo” in sostituzione di superfici impermeabilizzate e costruite, comportanti la realizzazione di edifici energeticamente efficienti, paesaggisticamente meglio inseriti e con la riqualificazione anche a livello di impatto sociale.

La rappresentazione cartografica che segue contiene la puntuale identificazione degli immobili in buona parte produttivi/artigianali (opifici, magazzini, depositi) dismessi o degradati aventi una superficie lorda media di circa 1.000,00 mq ed evidenzia come il loro recupero può essere occasione unica di rigenerazione puntuale di parti di città.

La superficie lorda complessiva stimata di questi immobili è pari a circa 145.000 mq. che sostanzialmente coincide con quella già oggetto della prima analisi sopra riportata.

Ipotizzando un recupero sostanziale e funzionale degli stessi con destinazione residenziale si è stimata una superficie lorda di nuova realizzazione pari a circa 90.000 mq, ciò sia in relazione a una parziale attuazione delle previsioni di piano sia in relazione ad una comprensibile contrazione delle superfici recuperabili rispetto a quelle esistenti.



Gli edifici dismessi/sottoutilizzati sono strategicamente importanti perché creano l'occasione di ridisegno del tessuto urbano locale. La loro ricostruzione/sostituzione avverrebbe mediante preventiva approvazione di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato al fine di poter concretamente dare attuazione alle politiche strategiche del PGT in materia in incremento dei valori ecosistemici e di individuare opere o servizi di interesse pubblico alla rigenerazione dei diversi quartieri.

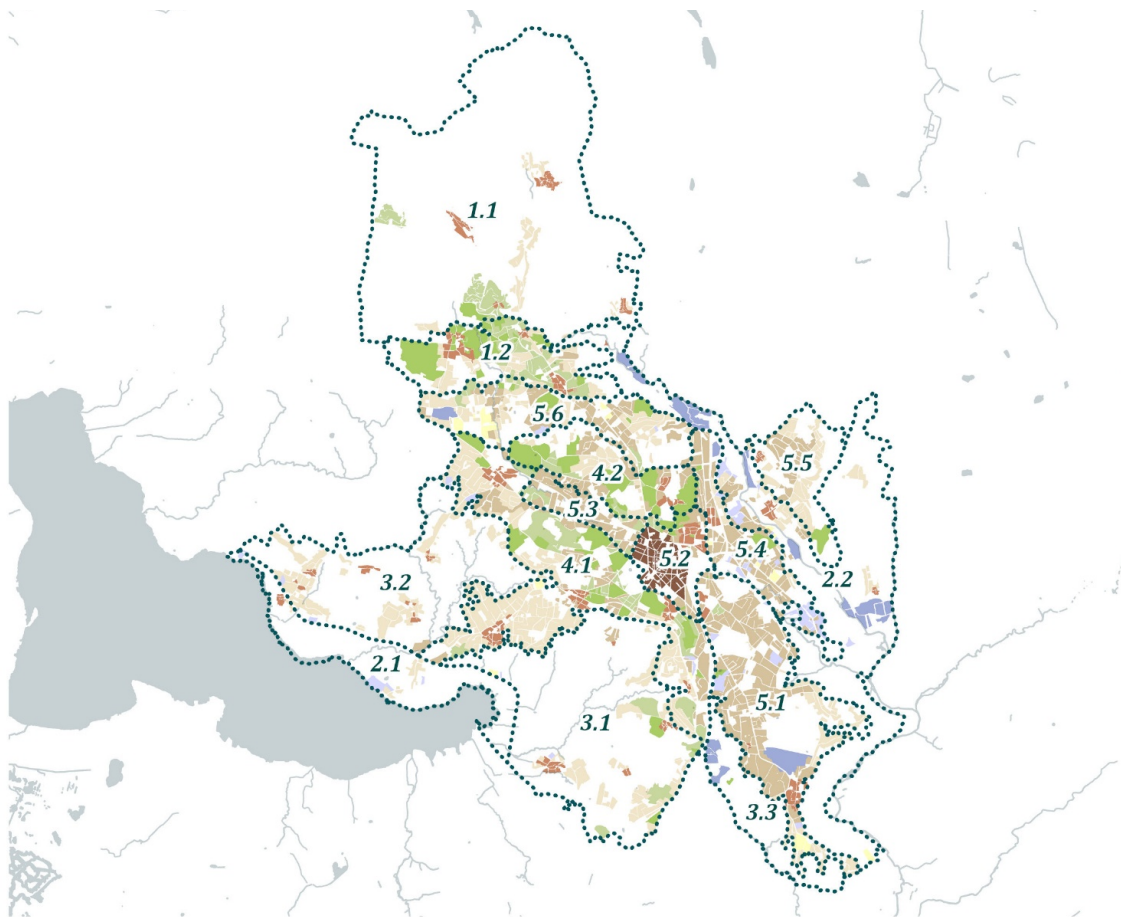
In questo modo si attua la politica di privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente senza consumo di suolo o con un miglioramento della quantità di suolo libero divenuto naturale; per raggiungere questo obiettivo si ipotizza la possibilità di consentire un recupero di una quantità di superficie lorda di pavimento basata sulla superficie esistente che se presunta pari a circa 90.000 mq, comporta un incremento di circa n° 1.800 abitanti teorici.

Indirizzi per l'altezza degli edifici

Per ciascun tessuto urbano viene individuata l'altezza media e l'altezza massima degli edifici esistenti in relazione al paesaggio in cui ricadono, evidenziando come medesime tipologie di tessuto

possano presentare altezze anche significativamente differenziate a seconda del contesto paesaggistico.

Tale indagine costituisce un riferimento sostanziale nella definizione degli Indirizzi Paesaggistici finalizzati ad una regolazione delle altezze massime di ciascuna tipologia di tessuto insediativo non generalizzata, ma sito-specifica, ovvero sensibile al contesto paesaggistico.



PAESAGGI

1. Paesaggi della Montagna:

- 1.1 Paesaggio del "Campo dei Fiori", del Sacro Monte e dei borghi montani
- 1.2 Paesaggio dei nuclei insediativi e delle ville pedemontane

2. Paesaggi Lacustri e Fluviali:

- 2.1 Paesaggio del Lago
- 2.2 Paesaggio delle valli fluviali Olona, Bevera e Vellone

3. Paesaggi Rurali:

- 3.1 Paesaggio rurale della piana di Capolago
- 3.2 Paesaggio rurale dei nuclei di Calcinato del Pesce, Calcinato degli Orrigoni, Lissago e Mustonate
- 3.3 Paesaggio agricolo della piana di Luco

4. Paesaggi dei Colli:

- 4.1 Paesaggio dei colli varesini, dei giardini e dei sistemi insediativi urbani di Varese ovest
- 4.2 Paesaggio dei colli varesini Miogni e Biumo Superiore

5. Paesaggi Urbani:

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

Tessuti urbani

CITTA' STORICA

- Centro storico (Nucleo di Antica Formazione - Varese Centro) - CS
- Tessuto urbano di antica formazione di valore storico culturale (Nuclei di Antica Formazione - Castellanze e Centri Civici) - TUS
- Parchi e ville di interesse storico e architettonico - PVS
- Tessuto prevalentemente residenziale della "Città giardino" - TCG

CITTA' CONSOLIDATA

- Tessuto urbano prevalentemente residenziale denso - TURD
- Tessuto urbano prevalentemente residenziale - TUR
- Tessuto produttivo/artigianale - TPA
- Insediamenti produttivi/artigianali sparsi - IPS
- Insediamenti commerciali di medie/grandi dimensioni - IC

		CS		TUS		PVS		TCG		TURD		TUR		IPS		TPA		TCM	
	*	H media (m)	H max (m)	H media (m)	H max (m)	H media (m)	H max (m)	H media (m)	H max (m)	H media (m)	H max (m)	H media (m)	H max (m)	H media (m)	H max (m)	H media (m)	H max (m)	H media (m)	H Max (m)
Paesaggi della Montagna	1.1			8	23	7	15	7	20			6	15						
	1.2			7	25	7	22	7	19	9	16	6	17						
Paesaggi Lacuali E Fluviali	2.1			6	12							6	14	6	13			4	5
	2.2			7	20	3	3	3	3	7	21	5	15	6	16	7	18	4	7
Paesaggi Rurali	3.1			7	14	7	16	6	16	5	11	6	13	6	9			4	7
	3.2			6	15					7	14	5	13	6	11				
	3.3			6	9	7	9			3	3	3	3			5	12		
Paesaggi dei Colli	4.1			8	25	7	26	7	20	9	31	6	24	6	12			5	10
	4.2			8	19	6	32	6	20	10	26	6	20	4	4				
Paesaggi Urbani	5.1			7	24	7	12	8	18	7	29	5	24	6	19	10	22	4	11
	5.2	12	55	12	38	8	20	9	19	12	40	9	15						
	5.3					12	18	7	21	12	32	10	16						
	5.4			7	12	6	12			8	31	6	15	7	22	7	10	6	10
	5.5			7	16	7	18			8	22	6	17						
	5.6					7	20	6	20	9	28	6	20	6	10	7	14	7	20

Figura 1 - Altezze medie e massime esistenti (fonte: DBG T 2023) dei Tessuti urbani in relazione ai Paesaggi in cui ricadono.

***Tessuti Insediativi**

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

Demolizioni di immobili già avvenute in forza del PGT 2014

Nella vigenza della pianificazione prevista dal PGT 2014 ed in forza di specifiche deliberazioni di consiglio comunale in materia di incentivazione della demolizione degli edifici dismessi a fronte di una decontribuzione in termini di perequazione compensativa, sono stati autorizzati interventi di demolizione di edifici dismessi e/o degradati tese ad incentivare la rigenerazione urbana mediante la "liberazione" di aree da utilizzare per la futura ricostruzione previa approvazione di piano attuativo.

Complessivamente risultano demoliti n. 9 comparti siti in diverse zone e tessuti della città consolidata. Il dato quantitativo della volumetria demolita ammonta ad un totale di circa 91.000 mc. corrispondenti a circa 30.000 mq. di superficie lorda di pavimento.

La procedura ha previsto la presentazione di appositi titoli edilizi per la demolizione comprendenti il rilievo degli edifici esistenti, verificato mediante sopralluogo di tecnici comunali in cantiere, prima delle operazioni di demolizione.

Ciò ha generato la certificazione dei volumi demoliti che è stata posta a base della presentazione delle istanze di piano attuativo per la ricostruzione dei diversi comparti in conformità al PGT 2014. Attualmente alcuni ambiti sono stati oggetto di piani attuativi approvati mentre altri sono in corso le procedure di adozione ed approvazione dei piani.

Per tutti gli interventi i cui piani attuativi saranno adottati o approvati prima dell'adozione del nuovo PGT si applicheranno le regole, le quantità e gli indici definiti nei piani stessi con le modalità attuative previste nelle relative convenzioni.

Per le aree oggetto di demolizione nelle quali non risulta adottato o approvato alcun piano attuativo secondo il PGT 2014 si applicheranno le norme, gli indici e le modalità attuative del nuovo PGT.

Ampliamento edifici tramite sopralzo

All'interno del tessuto urbano non verrà ammessa la possibilità di ampliamenti che riducano il suolo libero. Saranno invece ammessi ampliamenti in sopralzo (aumentando l'altezza) degli edifici esistenti che potrà essere pari a uno o due livelli in base ai diversi paesaggi definiti nel PGT ed alla sensibilità paesistica dei siti.

Tale ampliamento sarà privilegiato rispetto al semplice recupero del sottotetto in base alle vigenti norme di legge qualora attuato in relazione all'applicazione del parametro di valutazione ecosistemica del PGT.

Trattandosi di sopralzi di edifici residenziali esistenti posti al di fuori della città storica, in ambiti paesaggistici di sensibilità media, si stima una percentuale di attuazione degli interventi che pare congrua al 10 % dell'impronta a terra degli edifici potenzialmente interessati pari a circa 21.000 mq. Di conseguenza gli abitanti teorici stimati risultano essere pari a n° 420 abitanti.

Registro dei diritti edificatori

L'art. 11 comma 4 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 prevede, per i Comuni il cui P.G.T. lo richieda, l'obbligo di istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, nel quale registrare la formazione dei diritti edificatori, il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori, l'acquisizione/cessione e l'utilizzo degli stessi.

Il nuovo PGT prevede forme perequative di cui alla Relazione del Documento di Piano (Titolo III – Ambiti di Trasformazione) da attuarsi mediante l'utilizzo dei diritti edificatori quale parte fondamentale per l'attuazione delle strategie di piano.

I diritti che verranno generati dalla cessione di aree al comune per la realizzazione della città pubblica verranno quindi iscritti nell'apposito registro che riporterà anche i diritti non utilizzati dal registro del PGT 2014 che quindi potranno essere utilizzati fino al loro esaurimento nel nuovo PGT.

9.3 – GRADO DI INTERVENTO NEI TESSUTI

Gli interventi previsti dal nuovo PGT sono volti a preservare il patrimonio edilizio architettonico della città storica e a favorire la rigenerazione degli edifici energivori e sottoutilizzati negli altri tessuti. Particolare attenzione viene posta sull'aspetto esteriore degli edifici meritevoli di particolare tutela anche se non oggetto di apposito dispositivo. Nella tabella seguente sono sintetizzate le possibilità di intervento suddivise per tessuto sia in riferimento al piano attuativo sia al titolo edilizio (diretto o convenzionato) per realizzare le opere.

Nelle norme di attuazione verranno puntualmente disciplinati gli interventi ammessi o vietati in relazione alle peculiari caratteristiche degli ambiti o tessuti.

Ove possibile verranno anche introdotti sistemi premiali caratterizzati dall'utilizzo del parametro di valutazione ecosistemica nel perseguimento di azioni di miglioramento della prestazione ecosistemica all'interno dei tessuti urbani finalizzati al raggiungimento del Fattore Ecosistemi Multifunzionale (FEM) prescritto da realizzarsi secondo precise modalità attuative

ART. 3 DPR 380	CITTA' STORICA					CITTA' CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO									
	CS	TUS	PVS	TCG	TCG *	TURD	TURD*	TUR	TUR*	TPA	TPA*	IPS	IPS*	IC	IC*
A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
RE1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
RE2	X	X		X		X		X		X		X		X	
RE3/SOST	X	X				X		X		X		X		X	
SOPRALZO						X		X		X		X		X	
ACCESSORI															
PISCINE															
PGT VIGENTE	NAF	NAF	V1	V2	V2*	TUC R2	TUCR2*	TUC R1	TUC R1*	TUC PD	TUC PD*	TUC PD	TUC PD*	TUC C	TUC C*
LEGENDA															
X	TITOLO DIRETTO O CONVENZIONATO														
X	PIANO ATTUATIVO														
*	EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO PAESAGGISTICO INDIVIDUATI NEI DIVERSI TESSUTI														
	PARTICOLARE TUTELA DELL'ASPETTO ESTERIORE DELL'EDIFICIO														
	SOLO SU MANUFATTI O EDIFICI NON AVENTI LE CARATTERISTICHE DEL TESSUTO DI APPARTENENZA														
CATEGORIA DELLA RISTRUTTURAZIONE															
RE1	RISTRUTTURAZIONE SENZA DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE														
RE2	RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE CONTENUTE ENTRO SAGOMA E VOLUME PREESISTENTE														
CATEGORIA DELLA NUOVA COSTRUZIONE															
RE3/SOST	RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE OLTRE SAGOMA E VOLUME PREESISTENTE - SOSTITUZIONE														
SOPRALZO	AMPLIAMENTO IN ALTEZZA DI EDIFICI ESISTENTI NON OGGETTO DI DEMOLIZIONE														
ACCESSORI	CONDIZIONATI A PARTICOLARI PRESTAZIONI ECOSISTEMICHE														
PISCINE	CONDIZIONATI A PARTICOLARI PRESTAZIONI ECOSISTEMICHE														

9.4 - IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio definisce le procedure e le norme edilizie. Il nuovo Regolamento Edilizio, sostituirà quello attuale in vigore da circa cinquant'anni e la sua stesura si avvale dei risultati di molte esperienze compiute negli anni.

Sulla base della D.G.R. 24 ottobre 2018 n° XI/695 “Recepimento dell’intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l’adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all’articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380”, e della L.R. 12/2005, il nuovo Regolamento Edilizio, redatto sulla base dello Schema di regolamento edilizio-tipo, richiama le definizioni tecniche uniformi organizzando compiutamente le norme regolamentari in materia edilizia.

Il Regolamento edilizio-tipo regionale viene implementato e dettagliato.

Segnatamente, per la redazione del nuovo PGT, verranno assunte le definizioni tecniche uniformi espresse dalla d.G.R. 24 ottobre 2018, n. IX/695 integrate da quelle specificatamente disciplinate per il nuovo PGT.

9.5 – CARTA DEI VINCOLI E CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI SITI

Si procede all'aggiornamento/revisione delle carte dei vincoli con inserimento dei nuovi vincoli dichiarati/istituiti dopo l'entrata in vigore del PGT 2014 o rettificati a seguito di nuove disposizioni legislative.

Sono presenti 3 serie di carte dei vincoli:

Carta dei vincoli antropici-infrastrutturali

Fascia di rispetto cimiteriale

Sul territorio comunale sono presenti n° 14 Cimiteri: Belforte, Bizzozero, Bregazzana, Calcinate, Capolago, Cartabbia, Casbeno, Giubiano, Lissago, Masnago, Rasa, Santa Maria del Monte, S. Ambrogio e Velate.

Il Piano Cimiteriale vigente è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 4 marzo 2010.

Nel PGT 2014 le fasce di rispetto dei cimiteri sono state oggetto di aggiornamento.

Il nuovo PGT recepisce sia il Piano Cimiteriale approvato, sia le fasce di rispetto come riportate nel PGT 2014.

Rispetto al PGT 2014 dunque le fasce di rispetto dei cimiteri non vengono modificate.

Fascia di rispetto del depuratore

Rispetto al PGT 2014 le fasce di rispetto non vengono modificate

Fascia di rispetto dell'elettrodotto ad alta tensione e a media tensione

Rispetto al PGT 2014 le fasce di rispetto non vengono modificate

Perimetrazione del Centro Abitato ai sensi del Codice della Strada

Rispetto al PGT 2014 la perimetrazione non varia

Presenza di cabina del gas

Rispetto al PGT 2014 non vi sono modifiche

Zona di demanio militare e servitù militare

Le aree di demanio militare sono localizzate al Campo dei Fiori. Sono presenti inoltre aree soggette a servitù militare a protezione del Centro Nodale d'Area di "Campo dei Fiori" nel territorio del Comune, frazione di Velate e S. Maria del Monte.

Rispetto al PGT 2014 non vi sono modifiche

Fascia di rispetto delle strade esistenti

Rispetto al PGT 2014 non vi sono modifiche

Fascia di rispetto della ferrovia

Rispetto al PGT 2014 non vi sono modifiche

Zone di tutela dell'aeroporto

Nel territorio del comune di Varese è presente l'aeroporto Paolo Contri di Calcinate del Pesce.

L'Ente Nazionale Aeroporti Civili ENAC ha espresso parere favorevole per gli aspetti di competenza sul Piano di Rischio aeroportuale, atto pervenuto in data 08/04/2025 pgn. 38375.

Carta dei vincoli culturali e paesaggistico- ambientali

Beni culturali:

singoli edifici, edifici vincolati con loro pertinenze e/o aree a parco, zone di rispetto degli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004

Sono presenti 98 immobili soggetti a vincolo.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

bellezze individue ai sensi dell'art. 136 lett. b) del D. Lgs. 42/2004: sono presenti 23 immobili soggetti a vincolo.

bellezze di insieme ai sensi dell'art. 136 lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2004: sono presenti 8 aree soggette a tale vincolo.

Fascia di rispetto del Lago ai sensi dell'art. 142 lett. b) del D. Lgs. 42/2004

Rispetto al PGT 2014 non vi sono modifiche

Fascia di rispetto dei fiumi ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D. Lgs. 42/2004

Le fasce in alcuni casi sono modificate in relazione all'aggiornamento del Reticolo Idrico minore.

Territori coperti da boschi e foreste ai sensi dell'art. 142 lett. g) del D. Lgs. 42/2004

Si tratta delle aree boscate comprese nel Piano di Indirizzo Forestale - PIF - della provincia di Varese e del Parco regionale Campo dei Fiori.

Area compresa nel Parco Regionale Campo dei Fiori ai sensi dell'art. 142 lett. f) del D. Lgs. 42/2004 e Zone ICO (di competenza comunale)

Rispetto al PGT 2014 non vi sono modifiche

Aree tutelate Sito Unesco – Core Zone e Buffer Zone

Si tratta del Sito del Sacro Monte di Varese, riconosciuto dall'Organizzazione delle Nazioni Unite per l'Educazione, la Scienza e la Cultura – Unesco – come bene Patrimonio compreso nella rete dei Sacri Monti del Piemonte e della Lombardia, nel 2003.

Carta dei vincoli ecologico-idrogeologici

Rete Natura 2000 Siti di Interesse Comunitario SIC e relativa area buffer

Sono presenti n° 5 Siti: SIC Alnete del Lago di Varese, SIC Monte Legnone e Chiusarella, SIC Versante Nord del Campo dei Fiori, SIC Grotte del Campo dei Fiori e SIC Monte Martica

Rete Natura 2000 Zone di Protezione Speciale ZPS

Sono presenti n° 2 Zone: ZPS Lago di Varese e ZPS Parco Regionale Campo dei Fiori

Parchi di Interesse Locale Sovracomunale

Perimetrazione dei due PLIS esistenti: PLIS della Bevera e PLIS Cintura Sud Varese

Aree a rischio archeologico

Sul territorio comunale non vi è la presenza di zone a vincolo archeologico, ma quasi l'intero territorio vede la presenza del rischio archeologico.

Le prime tracce di frequentazione antropica del territorio risalgono al Mesolitico recente, ma è soprattutto il Neolitico che risulta ben testimoniato dagli insediamenti palafitticoli dei laghi della Provincia di Varese: Isolino Virginia, sponde lacuali dei comuni di Bodio e Biandronno e Lago di Monate. Anche nelle fasi più avanzate dell'età del Bronzo testimonianze si ritrovano unicamente sulle sponde dei laghi.

Il territorio della città di Varese non è interessato dalla presenza di nuclei abitati neppure in periodo romano in quanto risulta marginale rispetto ai percorsi delle grandi vie consolari.

Nel periodo gotico-bizantino e longobardo vi è l'occupazione dei territori del Varesotto che si estendono sulla fascia collinare tra il Lago Maggiore e il Lago di Varese, nonché nell'area di Castelseprio, perno organizzativo e polo di riferimento.

La più antica area insediativa finora attestata nel centro cittadino di Varese riguarda la ex Chiesa di S. Lorenzo risalente al V-VI sec. d.C., mentre prime forme di diffusione della religione Cristiana sono testimoniate da un'unica iscrizione sepolcrale (ora dispersa) che fu vista in ruinis templi S. Cassiani a Velate.

Vincolo Idrogeologico

Si tratta delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 31/2008, ossia articoli 1 e 7 del Regio Decreto 3267/1923, per la protezione del suolo e delle risorse idriche.

Aree percorse da incendi

Le aree percorse da incendi vengono aggiornate. Tali aree vengono trattate e valutate anche nel Piano della Protezione Civile.

Rete ecologica provinciale Campo dei Fiori – Ticino e relativi varchi

Si tratta della rete ecologica provinciale Campo dei Fiori - Ticino per il collegamento dei siti Natura 2000 e delle aree naturali comprese tra il Parco Campo dei Fiori e il Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Carta di Sensibilità dei Siti

La Carta di Sensibilità dei Siti viene redatta con riferimento alla Carta dei Paesaggi di cui al Titolo II della Relazione del Documento di Piano.

10 – IL PIANO DEI SERVIZI

A partire dall'anno 2018 è stata condotta un'accurata analisi dei servizi esistenti e di quelli previsti dal PGT 2014 prendendo come base di analisi i 25 centri civici (Avigno, Biumo Inferiore, Biumo Superiore, Bizzozero, Bobbiate, Bosto, Bregazzana, Calcinate Del Pesce, Capolago, Cartabbia, Casbeno, Fogliaro, Giubiano, Lissago, Masnago, Rasa, S.M. Monte, San Fermo, Sant'Ambrogio, v.le Aguggiari, v.le Belforte, v.le Borri, v.le Valganna, Valle Olona, Velate) ed il centro storico della città.

Per ogni centro civico è stata condotta una rilevazione sulla base dei seguenti parametri/aspetti:

caratteristiche popolazione - distribuzione popolazione per fascia di età – densità abitativa

caratteristiche territoriali – orografia - morfologia prevalente

barriere fisiche – infrastrutture e corsi fluviali

destinazione d'uso prevalente del PGT – per tutte le destinazioni pubbliche e private

verifica quantitativa dotazione di servizi rispetto indici normativi - dotazione minima di 18 mq/ab confronto bisogni – stato servizi offerti

Dalle risultanze di tale analisi si è rilevata una sostanziale buona qualità dei servizi offerti, una sostanziale equa ripartizione dei servizi sull'intero territorio comunale (solo 3 centri civici hanno una dotazione di servizi comunali inferiore a 18mq/ab) ed una percentuale di servizi esistenti molto elevata rispetto alle aree a standard previste dal PGT.

Rispetto alla situazione del PGT 2014 che prevedeva circa 2.800.000 mq di superficie di aree a standard per servizi comunali e circa 1.500.000 mq di aree a standard per servizi sovracomunali occorre evidenziare come nel decennio 2015/2025 sono state realizzate/riqualificate numerose strutture pubbliche comunali, soprattutto nel comparto scolastico e sportivo, e sovracomunali soprattutto nel comparto sanitario/ospedaliero (riqualificazione degli ospedali di circolo con demolizione e ricostruzione di diversi padiglioni e ampliamento dell'ospedale del Ponte) e universitario con l'avvenuta approvazione della costruzione di un nuovo edificio per la didattica nel comparto di via Monte Generoso. A livello di servizi privati di interesse pubblico si segnala che nel medesimo periodo sono state realizzate numerose strutture di carattere sanitario (sia poliambulatori che vere e proprie cliniche con sale operatorie e degenza) mentre è in corso la realizzazione di una notevole struttura sportiva che doterà la città di una piscina olimpionica e di un nuovo palazzetto dello sport per competizioni agonistiche di basket di serie B.

Il PGT 2014 ha introdotto tre strumenti per la realizzazione della città pubblica: Il progetto unitario, il Progetto di Suolo ed il Masterplan.

Nella fase di attuazione del PGT 2014 sono stati approvati numerosi progetti unitari, di suolo e Masterplan che hanno dimostrato la loro efficacia in termini di condivisione degli scenari di attuazione della parte pubblica del PGT.

Se prevede pertanto il loro mantenimento come modalità di elaborazione di un progetto territoriale che prefigura, in termini spaziali e relazionali, la città desiderata, comprendendo sia le trasformazioni pubbliche (che potrebbero essere declinate e prefigurate in un progetto di suolo) che quelle private e private di uso pubblico (progetto unitario).

Si sottolinea inoltre che ogni intervento volto alla formazione di dotazioni territoriali, promosso dall'amministrazione o da privati, dovrà comunque conformarsi inderogabilmente ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) vigenti e riferibili alla specifica tipologia di intervento e, comunque, dovrà garantire, sin dalla fase progettuale, la minimizzazione dell'impermeabilizzazione dei suoli, la massima ombreggiatura al suolo, la neutralità carbonica e climatica (anche tramite alberature sostitutive) e dovrà privilegiare le Nature Based Solutions.

10.1 - GLI AMBITI STRATEGICI DI RIGENERAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA

Sono stati individuati i seguenti **ambiti di intervento strategico per la rigenerazione della città pubblica:**

- a – Masnago - Sport
- b – Ippodromo
- c – Piazza Repubblica
- d – via Como, via Rainoldi
- e – ex Macello Civico
- f – Università - Campus Bizzozero

Si tratta di grandi aree pubbliche di interesse generale per le quali si prevedono interventi strategici di riqualificazione e progettazione a rafforzamento e valorizzazione del sistema dei servizi e del verde urbano.

Per ogni ambito vengono definiti indirizzi, obiettivi strategici e indirizzi attuativi (Titolo VIII della Relazione del Documento di Piano al quale si rimanda).

La loro attuazione è prevista mediante approvazione in Consiglio Comunale di Masterplan o di Progetto Unitario che dettaglia perimetro, contenuti progettuali, funzioni previste ed eventuale sub ripartizione tra proprietà pubblica e privata.

MASNAGO – SPORT

L'ambito di intervento strategico della Città Pubblica “Masnago – Sport” comprende le strutture sportive dello stadio F. Ossola, del Palazzetto dello Sport e le aree limitrofe pertinenti occupate principalmente da aree a parcheggio, viabilità stradale, verde di arredo e ulteriori aree sportive in stato di sottoutilizzo e criticità manutentive.

La rigenerazione dell'ambito è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un masterplan: esso dovrà dettagliare il perimetro della trasformazione, i contenuti progettuali, le funzioni previste e la chiara sub-partizione delle aree di proprietà pubblica e privata.

Il masterplan dell'ambito potrà prevedere funzioni complementari e di supporto alle funzioni sportive.

Ai fini della sostenibilità economica dell'intervento, il masterplan, oltre a quanto previsto, potrà prevedere la possibilità di insediare ulteriori funzioni private per una quota di SL non superiore agli 8.000 mq. Eventuali proposte che prevedano una superficie lorda per funzioni private superiore se considerate di interesse pubblico comporteranno l'approvazione di un Masterplan in variante al PGT preceduta da idonea procedura di VAS.

IPPODROMO

L'ambito di intervento strategico della Città Pubblica “Ippodromo” comprende le ampie superfici attualmente occupate dall'ippodromo comunale, comprese le tribune e gli spazi accessori destinati a funzioni complementari.

All'interno dell'Ippodromo vengono previste solo funzioni pubbliche.

La rigenerazione dell'ambito è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto unitario complessivo dell'ambito: esso dovrà dettagliare il perimetro della trasformazione, i contenuti progettuali e le funzioni previste.

PIAZZA DELLA REPUBBLICA

L'ambito di intervento strategico della Città Pubblica “P.za della Repubblica” comprende piazza della Repubblica, il rinnovato polo culturale dell'ex caserma Garibaldi dove verranno ricollocate la biblioteca civica e l'Archivio del Moderno, la struttura temporanea del Teatro Apollonio, la sede dell'università dell'Insubria e le aree circostanti adiacenti al nucleo del Centro Storico di Varese.

La rigenerazione dell'ambito è già in corso attraverso Accordo di Programma sottoscritto con la Regione Lombardia e a seguito dell'approvazione dell'adeguamento del Masterplan relativo al nuovo Polo culturale di Piazza della Repubblica e Piazza XX Settembre, con delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 29/06/2021.

VIA COMO – VIA RAINOLDI

L'ambito di intervento strategico della Città Pubblica "Via Como, Via Rainoldi" comprende un isolato urbano ad alta densità edilizia e caratterizzato dalla presenza di numerosi edifici pubblici solo parzialmente utilizzati.

La rigenerazione dell'ambito dovrà comportare una rifunzionalizzazione completa attraverso un percorso di riuso degli immobili tutelati come bene culturale ed una sostituzione di quelli che eventualmente potranno essere considerati estranei al valore culturale.

EX MACELLO CIVICO

L'ambito di intervento strategico della Città Pubblica "Ex macello civico" comprende il sedime dell'ex macello comunale attualmente utilizzato nella propria parte settentrionale come deposito autobus e occupato, nella parte meridionale, dall'edificio principale dell'ex macello attualmente in stato di dismissione.

La rigenerazione dell'ambito dovrà considerare l'ipotesi di trasformazione dell'area secondo due comparti distinti, ma subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un masterplan: esso dovrà dettagliare il perimetro della trasformazione, la suddivisione dei due comparti, i contenuti progettuali, le funzioni previste e la chiara sub-partizione delle aree di proprietà pubblica e delle eventuali aree di proprietà privata.

Il masterplan dell'ambito potrà prevedere funzioni complementari e di supporto alle funzioni previste.

Ai fini della sostenibilità economica dell'intervento, il masterplan, oltre a quanto previsto, potrà prevedere la possibilità di insediare ulteriori funzioni private per una quota di SL non superiore agli 8.000 mq.

Per la parte sud si prevede un mix di funzioni di interesse pubblico definite attraverso progettazione partecipata.

UNIVERSITA' CAMPUS BIZZOZERO

L'ambito di intervento strategico della Città Pubblica "Università , Campus Bizzozzero" comprende le aree del campus urbano dell'università Insubria nelle aree fra via Carnia, viale Borri, Bustecche e Bizzozzero.

Il perimetro del comparto è quello approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 46/2021 e comprende anche la previsione dello studentato universitario diffuso alle Bustecche (zona Piramide).

Nell'area confluiscono le superfici demolite in via Ravasi pari a circa 6.500 mq. di superficie lorda di pavimento.

10.2 I TESSUTI DELLA CITTA' PUBBLICA

La **Città Pubblica** viene considerata come una rete di servizi, locali e sovralocali, caratterizzata dalle seguenti distinzioni: Aree e attrezzature per servizi civici e collettivi, Aree e attrezzature per servizi speciali, Aree verdi e parchi urbani, Aree a parcheggio e per la mobilità, Aree e attrezzature per l'ERP.

In linea generale, tranne per le due infrastrutture di seguito dettagliate, il Piano persegue politiche di rigenerazione delle strutture esistenti mediante interventi che, come già avvenuto per diversi compendi scolastici, mediante la sostituzione degli immobili con nuovi ad alta efficienza energetica perseguano le politiche generali del PGT in materia di servizi ecosistemici.

Oltre alla realizzazione di nuove strutture, per le quali si conferma il progetto unitario come strumento idoneo a garantire elevati standard qualitativi e di definizione in dettaglio degli indici e parametri urbanistici, sarà ammessa la possibilità di incrementare la superficie esistente del 15% per le necessità legate alla funzione esistente mediante l'approvazione del progetto di opera pubblica o, se private di interesse pubblico mediante titolo abilitativo diretto o convenzionato.

La previsione di inserimento di funzioni diverse, ma indispensabili per la funzionalità della destinazione principale, quali esercizi di vicinato, somministrazione alimenti e bevande, uffici e foresterie fino a un massimo del 10% della superficie esistente. Resta comunque salva la possibilità di individuare dimensioni diverse mediante approvazione di apposito progetto unitario.

La verifica della dotazione di superficie minima da destinare a servizi per gli insediamenti residenziali verrà effettuata con il rispetto del parametro di legge pari a 18,00 mq/abitante teorico, dove 1 abitante teorico corrisponde a 50 mq. di slp.

La verifica della dotazione di superficie minima da destinare a servizi per gli insediamenti a carattere terziario – direzionale non sarà essere inferiore al 100% della superficie di piano in progetto, di cui almeno il 50% a parcheggio.

La verifica della dotazione di superficie minima da destinare a servizi per gli insediamenti produttivi non può essere inferiore al 100% della superficie di piano in progetto, di cui almeno il 50% a parcheggio.

Considerata la quantità di aree per servizi del PGT 2014, le nuove infrastrutture realizzate e quelle di nuova previsione si può assumere come i suddetti parametri verranno abbondantemente verificati in sede di computazione finale.

Tra le aree del tessuto del PdS si ritengono di particolare interesse le seguenti:

CARCERE DI VARESE

La struttura carceraria di Varese, sita a ridosso del centro storico, soffre di problematiche di sovraffollamento che ne richiederebbero un consistente ampliamento oltre ad una integrale riqualificazione fisica e funzionale.

Il Comune di Varese ha messo a disposizione dell'amministrazione carceraria l'attuale attiguo comando di Polizia Locale al fine di localizzarvi tutte le strutture amministrative per consentire quindi una riqualificazione funzionale.

Non essendoci sul territorio comunale un'area idonea alla localizzazione del nuovo carcere e consapevole della necessità di realizzazione di una nuova struttura carceraria il Comune di Varese ha chiesto alla Provincia di Varese di individuare una zona idonea per la sua collocazione nei comuni contermini.

Fino all'avvenuta delocalizzazione la struttura ricade all'interno del Piano dei Servizi.

Solo nel caso di avvenuta delocalizzazione del Carcere di Varese dal centro città dovrà essere previsto un intervento di rigenerazione urbana che coerente con il tessuto edilizio del Piano delle regole dell'ambito.

CENTRO POLIFUNZIONALE CANILE, GATTILE E CURA DEGLI ANIMALI SELVATICI

Con recente deliberazione di consiglio comunale, sull'area di proprietà comunale sita in via Duno è stata prevista la realizzazione di un Centro polifunzionale con canile sanitario e rifugio, gattile sanitario e rifugio, centro di ricovero per animali selvatici, con servizi annessi.

Tale individuazione è confermata al PGT in quanto posizionata in modo da poter garantire adeguati margini di distanza dal quartiere residenziale presente e ampi spazi di convivenza tra la struttura dedicata al canile - oasi felina e le aree verdi circostanti.

Nella valutazione dell'area su cui realizzare il canile l'amministrazione comunale ha optato per una zona facilmente raggiungibile, ben drenata, non soggetta ad allagamenti o esondazioni,

sufficientemente ampia e con una ventilazione adeguata standard assolutamente non garantiti dall'attuale struttura sita in via Peschiera.

Le opere in progetto non determinano consumo di suolo, in quanto ubicate in un contesto già urbanizzato e antropizzato trattandosi di una area già destinata a campo da calcio, già recintata e non utilizzata a fini agricoli.

Il Progetto Unitario del suddetto Centro polifunzionale è già stato sottoposto a procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica e a Screening specifico di incidenza.

Lo screening ha espresso parere positivo in quanto non ritiene significativa l'incidenza del centro polifunzionale rispetto al sistema di connessioni regionale e agli obiettivi di conservazione di Rete Natura 2000.

Nella verifica di esclusione della VAS sono stati valutati gli effetti, nella prospettiva temporale considerata, delle azioni di Piano sull'ambiente e sulla qualità della vita dei cittadini e le conseguenze che le trasformazioni previste non indurranno effetti sull'ambiente tali da connotarsi quale introduzione di elementi nocivi e con effetti negativi sull'ambiente stesso secondo il noto metodo della sostenibilità e si è ritenuto quindi di non assoggettare a valutazione ambientale strategica il Progetto Unitario.

10.3 – IL PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE (PAR)

Con deliberazione n.1 del 09.01.2018 la Giunta Comunale ha disposto l'avvio del procedimento per la redazione del "Piano per le Attrezzature Religiose";

Con avviso in data 21 maggio 2018 è stata avviata la fase partecipativa per la redazione del Piano per le Attrezzature Religiose (PAR) che ha visto come prima iniziativa un incontro di presentazione svolto in data 08.06.2018 presso gli uffici comunali;

Sono pervenuti n° 9 contributi partecipativi con cui sono state espresse le "esigenze locali":

6 casi hanno riguardato luoghi di culto in fabbricati esistenti, un caso ha riguardato un'area libera e due hanno riguardato l'esigenza generica di individuare nuove aree per il culto.

Il "Piano delle attrezzature religiose", ora parte integrante del Piano dei Servizi del Nuovo PGT, fornisce gli approfondimenti settoriali utili a comprendere, promuovere, ottimizzare e regolamentare l'insediamento, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, delle nuove "attrezzature di interesse comune per servizi religiosi".

Il piano deve perseguire i seguenti obiettivi:

- 1) Condividere, nel quadro dei principi costituzionali della sussidiarietà e nei limiti delle proprie competenze, gli obiettivi che agli articoli 2.2 e 2.4 dello Statuto Regionale assegna quale soggetto che:
 - "promuove le condizioni per rendere effettiva la libertà religiosa, di pensiero, di parola, di insegnamento, di educazione, di ricerca, nonché l'accesso ai mezzi di comunicazione";
 - "promuove, nel rispetto delle diverse culture, etnie e religioni, politiche di piena integrazione nella società lombarda degli stranieri residenti, in osservanza delle norme statali e comunitarie";
 - "promuove la libertà dei singoli e delle comunità, il soddisfacimento delle aspirazioni e dei bisogni materiali e spirituali, individuali e collettivi, e opera per il superamento delle discriminazioni e delle disuguaglianze civili, economiche e sociali".
- 2) Garantire agli appartenenti di qualsivoglia confessione religiosa, presenti sul territorio, il pieno esercizio del culto in luoghi a ciò deputati;

- 3) Assicurare il rispetto delle disposizioni in materia urbanistica che nascono dalla necessità di tutelare “altre” esigenze delle comunità, quali la sicurezza dei luoghi o l’ordine pubblico, evitando che le confessioni religiose assumano comportamenti, in materia di insediamento di nuovi edifici di culto, in contrasto con la disciplina urbanistica, con conseguente indebolimento del “senso di dignità” dei rispettivi fedeli.

10.4 – AREE DI VALORE AMBIENTALE ED ECOSISTEMICO. LA RETE VERDE BLU

La RVB (Titolo V – Rete Verde e Blu della Relazione del DdP al quale si rimanda) costituisce un elemento cardine del Piano quale infrastruttura ecologica multifunzionale per il consolidamento e rafforzamento del telaio ambientale della città e per orientare i processi di trasformazione adattiva delle aree urbane agli impatti del cambiamento climatico. Essa promuove interventi per ricomporre continuità ambientali e paesaggistiche, rafforzare la permeabilità dei suoli e garantire servizi ecosistemici di regolazione climatica, idraulica e biologica, oltre a funzioni ricreative e fruibili.

La RVB si articola in una componente strutturale costituita dagli spazi naturali, agricoli e urbani ad alto valore ecosistemico che assicurano continuità ecologica e funzionamento biofisico, e da una componente strategica costituita dalle aree vulnerabili e a basso valore multisistemico dove è necessario un intervento migliorativo per la loro trasformazione adattiva. Questa seconda componente è rivolta alle aree vulnerabili e consente di ridurre i rischi climatici, migliorare la gestione delle acque e incrementare il comfort urbano, orientando interventi di rigenerazione e adattamento climatico.

La RVB produce ricadute normative e progettuali significative sulla città consolidata, sulla città pubblica e sugli ambiti della trasformazione, oltre che sul sistema degli spazi aperti naturali e agricoli.

Nella città consolidata e nella città pubblica, la strategia del piano è incentrata sulla rigenerazione urbana promuovendo interventi di recupero del patrimonio esistente, riqualificazione degli spazi pubblici, valorizzazione del sistema dei parchi e delle ville storiche, potenziamento delle connessioni ciclopedonali. Tali interventi contribuiscono ad aumentare la qualità ecologica del tessuto urbano, migliorano la fruizione collettiva e rafforzano l’identità paesaggistica della città giardino.

Negli Ambiti di Trasformazione, pensati anche come occasioni per incrementare la qualità ambientale e paesaggistica dei tessuti urbani, vengono previsti parametri e criteri finalizzati a raggiungere elevate prestazioni in termini di permeabilità, dotazione di verde, densità arborea, sistemi di drenaggio urbano sostenibile e soluzioni basate sulla natura.

Tali dispositivi concorrono congiuntamente a incrementare le prestazioni ambientali della città con ricadute importanti sul benessere collettivo e sulla qualità della vita dei cittadini.

La RVB prevede, in particolare, la de-pavimentazione di oltre 5 ettari di parcheggi e fasce di sosta laterali, riducendo l’impermeabilizzazione e migliorando la gestione delle acque meteoriche.

Parallelamente, è stato stimato un potenziale di oltre 1.700 nuovi alberi piantabili lungo le strade, in grado di generare nuova copertura arborea con benefici in termini di ombreggiamento, raffrescamento urbano e incremento dei servizi ecosistemici.

A queste azioni si affianca lo sviluppo di quasi 12 km di strade verdi, predisposte per l’inserimento di giardini della pioggia lineari, capaci di regolare i deflussi superficiali e migliorare la qualità paesaggistica.

Infine, sono previsti circa 5 km di strade della pioggia dedicate alla gestione superficiale delle acque, attraverso sistemi di giardini della pioggia e trincee drenanti lineari, che rafforzano la resilienza idraulica e climatica della città.

Riduzione del consumo di suolo	
Superficie preservate da processi di trasformazione (mq)	409.820,69

Città della trasformazione	
Superficie permeabile (mq)	106.802
Dotazione arborea e arbustiva (n° di nuove alberature)	3.797

Città Pubblica	
Depavimentazione di aree a parcheggio (mq)	52.616
Dotazione arborea e arbustiva (n° di nuove alberature)	1.700
Strade verdi (km)	12
Strade della pioggia (km)	5

Quantificazione delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche attese

10.5 - AMBITI DI INTERVENTO DELLA RETE VERDE BLU

Il Documento di Piano individua sette ambiti prioritari di intervento:

S1 – ambito Manin: via Manin, quartiere di Avigno, Polo scolastico e Polo sportivo dello Stadio e del Palazzetto

S2 – ambito Sangallo – Ippodromo: quartiere di Sangallo e Polo dell'Ippodromo con l'asse viario di viale Aguggiari

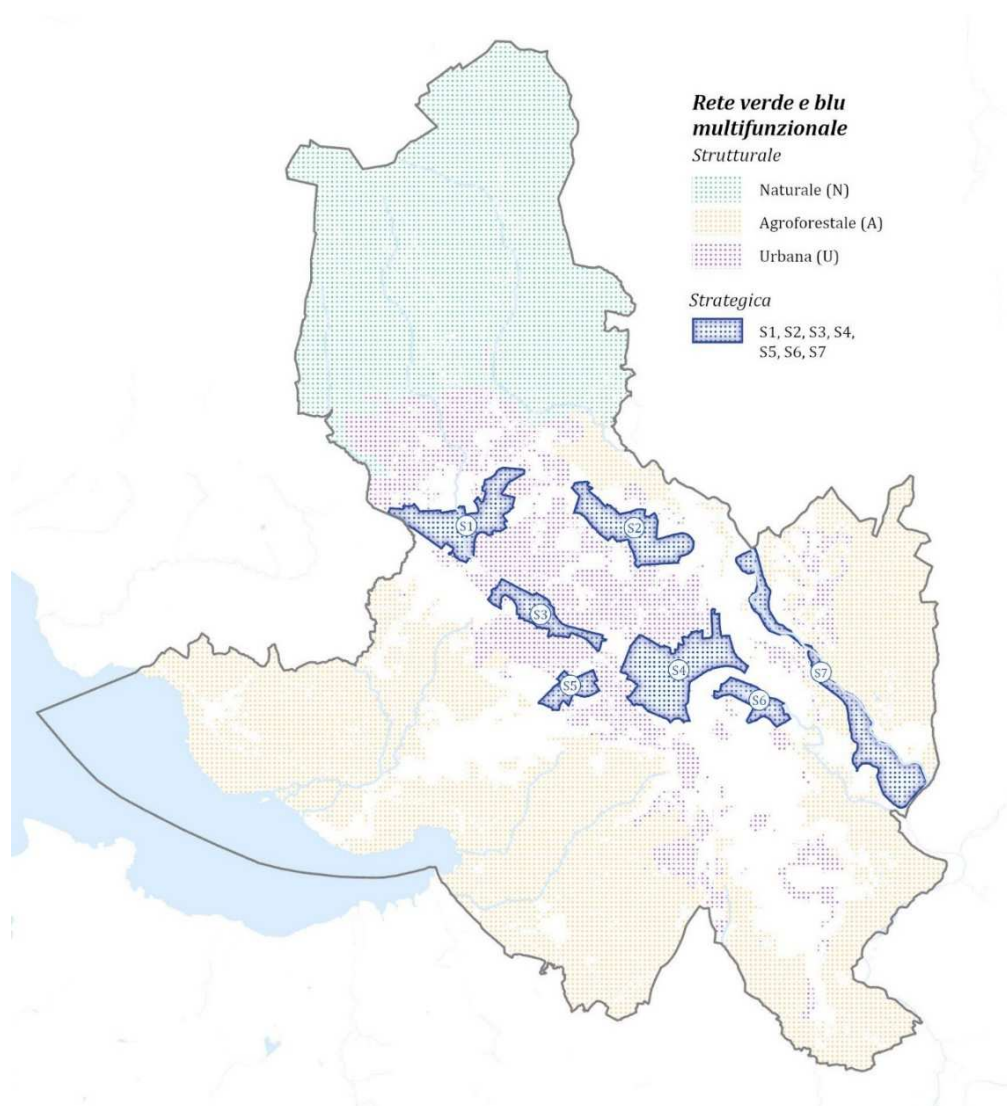
S3 – ambito Sanvito – Crispi: aree comprese tra gli assi viari principali di via Crispi e di via Sanvito

S4 – ambito Centro Storico: comprende il cuore storico della città con Piazza della Repubblica, il polo scolastico di via Como e le Stazioni ferroviarie e il quartiere di Biumo Inferiore

S5 – ambito Libertà: aree intorno a Piazzale della Libertà e poste lungo viale XXV Aprile e viale Monte Rosa

S6 – ambito Monte Santo: aree situate a sud della stazione ferroviaria tra il Torrente Vellone e il sedime ferroviario, con l'area dell'ex Macello civico

S7 – ambito Valle Olona: sistema territoriale che si sviluppa lungo l'asta del fiume Olona



Per tutti gli ambiti vengono descritti carattere, obiettivi strategici e azioni progettuali che fanno riferimento a tipologie di intervento ricorrenti, flessibili e adattabili per la gestione sostenibile delle acque meteoriche, la mitigazione del cambiamento climatico e il miglioramento della vita urbana.

Nella tabella seguente vengono riportate le **criticità emerse** e viene indicato dove queste sono maggiormente presenti all'interno dei singoli ambiti:

	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
Vulnerabilità climatica	X	X	X	X			
Ridotta capacità infiltrazione acque meteoriche	X						
Rete di drenaggio sottodimensionata	X		X				
Punti di accumulo acqua	X			X			
Allagamento localizzato		X	X		X		X

Nodi critici infrastruttura di drenaggio		X			X		
Scarsa capacità di gestione deflusso acqua			X	X			
Basso comfort termico				X			
Rischio alluvioni legate all'esondazione dei fiumi (Vellone e Olona)						X	X

Nella tabella seguente vengono riportate le **tipologie di intervento** e viene indicato dove queste sono previste all'interno dei singoli ambiti:

	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
Strada verde	X	X	X	X	X		
Strada della pioggia	X	X	X	X			
Percorso rinfrescante				X			
Piazza della pioggia	X	X		X	X		
Parco Blu – Parco della pioggia	X		X	X			
Piazza rinfrescante				X			
Depavimentazione diffusa						X	X
Depavimentazione parcheggi pubblici		X			X		
Aree di espansione fluviale – Parco lineare			X			X	X
Giardini fluviali							X

Strada verde: strada di quartiere con rain garden, pavimentazioni permeabili e alberature ravvicinate (copertura $\geq 40\%$). Favorisce infiltrazione locale, comfort termico e socialità di vicinato, con sicurezza per utenti deboli (zone 30, attraversamenti rialzati).

Strada della pioggia: asse viario principale che convoglia e regola i flussi idrici verso parchi o piazze della pioggia. Integra trincee drenanti, aiuole di accumulo, filari alberati (copertura ampia), piste ciclabili e fermate TPL. Infrastruttura resiliente e connettiva.

Percorso rinfrescante: tracciato pedonale/ciclabile ombreggiato (copertura $\geq 30-40\%$), con pavimentazioni chiare e permeabili, microzone verdi e giochi d'acqua. Garantisce comfort climatico e connessione con parchi e piazze rinfrescanti.

Piazza della pioggia: spazio pubblico multifunzionale con bacini di laminazione integrati, rain garden e pavimentazioni drenanti ($\geq 60-70\%$). In caso di pioggia trattiene acqua, in asciutto diventa luogo di socialità e attività.

Parco blu: area verde con bacini o laghetti temporanei (profondità 50–100 cm), vegetazione ripariale e percorsi sicuri. Gestisce piene intense, riduce il rischio di alluvioni e offre spazi ricreativi e naturalistici.

Piazza rinfrescante: spazio urbano con vegetazione diffusa ($\geq 40\text{--}50\%$), pavimentazioni permeabili e ad alta riflettanza, fontane o giochi d'acqua. Migliora il microclima e la vivibilità estiva, mantenendo funzioni sociali.

Depavimentazione diffusa: rimozione di superfici impermeabili secondarie (parcheggi in eccesso, piazzali), sostituite da verde, alberi e pavimentazioni drenanti. Migliora infiltrazione, microclima e vivibilità di quartiere.

Depavimentazione strategica: interventi mirati in spazi urbani chiave (piazze, scuole, edifici pubblici) per trasformarli in infrastrutture verdi-blu multifunzionali, capaci di assorbire eventi intensi e aumentare la resilienza climatica.

Aree di espansione fluviale: spazi naturali lungo i fiumi per accogliere piene straordinarie. Morfologie naturali, vegetazione ripariale e percorsi ecologici rafforzano biodiversità e sicurezza idraulica.

Giardini fluviali: spazi pubblici multifunzionali che accolgono esondazioni eccezionali (profondità 30–50 cm), con percorsi rialzati, sedute e vegetazione resiliente. Conciliano laminazione controllata e fruizione quotidiana.

10.6 – LA RETE ECOLOGICA LOCALE

La **Rete Ecologica Comunale (REC)**, definita nell'elaborato DP_05, e al Titolo VI della Relazione al Documento di Piano, è pensata come un sistema integrato di habitat naturali la cui funzione principale è la tutela della biodiversità, con particolare attenzione alle specie animali e vegetali a rischio.

La REC recepisce, integra e dettaglia alla scala comunale le indicazioni provenienti dalla rete ecologica regionale (RER), provinciale (REP) e quella individuata dal PTC del Campo dei Fiori.

La REC costituisce il principale dispositivo territoriale per la tutela, la valorizzazione e la ricomposizione degli ecosistemi naturali finalizzato alla conservazione della biodiversità, al miglioramento della qualità ecologica e paesaggistica del territorio e alla promozione di un equilibrio funzionale tra le aree naturali, agricole, periurbane e urbanizzate.

Il progetto di Rete Ecologica si estende sull'intero territorio comunale, configurandosi come un sistema unitario e integrato che connette tra loro gli ambiti e gli elementi di naturalità diffusa presenti. La REC si configura quindi come strumento di conservazione attiva del capitale naturale, e, allo stesso tempo, strumento operativo di progetto per indirizzare la transizione ecologica e climatica del territorio urbano in accordo con il progetto di RVB.

La REC assume un carattere conoscitivo-ricognitivo in quanto integra e riconosce il Sistema delle Aree protette e gli elementi strutturali esistenti che garantiscono la conservazione della biodiversità, al tempo stesso contempla azioni progettuali sinergiche allo sviluppo della Rete Verde per la creazione di un sistema di connessioni territoriali tra aree di valore evitando fenomeni di frammentazione, saldatura urbana e conurbazione diffusa.

Gli obiettivi strategici della REC, in accordo con quanto definito a livello sovralocale (REP) e regionale (RER) si articolano come segue:

- Salvaguardare e potenziare la connettività ecologica tra ecosistemi naturali, seminaturali e agricoli, riducendo la frammentazione e garantendo la continuità dei corridoi ecologici alla scala locale, in coerenza con la RER e REP;

- Tutelare e incrementare la diversità biologica e la qualità ecologica degli habitat, assicurando la sopravvivenza e la funzionalità dei sistemi ambientali;
- Valorizzare e rafforzare le aree boscate e gli ambiti ad elevata naturalità, attraverso azioni di manutenzione, rinaturazione e forestazione;
- Ripristinare e recuperare le aree degradate, in particolare quelle compromesse da usi impropri o da attività estrattive, anche attraverso interventi mitigativi degli impatti derivanti dagli insediamenti esistenti e di nuova realizzazione;
- Promuovere l'adozione di Nature-based solution per accrescere la presenza della natura all'interno della città e la coesistenza tra funzioni urbane, paesaggio e sistemi ambientali;
- Accrescere la resilienza climatica del territorio, promuovendo il raccordo con infrastrutture verdi e blu multifunzionali (in primis di carattere locale);
- Sostenere le attività agricole multifunzionali come presidio ecologico e paesaggistico, riconoscendone il ruolo nella gestione delle risorse naturali e nella produzione di servizi ecosistemici;
- Assicurare la coerenza e l'integrazione multilivello tra la scala comunale e le reti ecologiche di rango superiore, garantendo l'allineamento delle politiche locali con gli obiettivi regionali e nazionali di sostenibilità e adattamento climatico.

La REC si compone in modo analogo alla RER, ed è costituita da quattro elementi fondamentali interconnessi tra loro:

- Elementi di primo livello (core areas): ovvero le aree ad alta naturalità che presentano una elevata qualità di habitat e concorrono al mantenimento delle funzioni ecologiche locali e sovralocali, e alla conservazione della biodiversità. Esse comprendono
 - Sistema delle aree protette: Parco Regionale del Campo dei Fiori, Siti Rete natura 2000 (Grotte del Campo dei Fiori, Monte Legnone e Chiusarella, il lago di Varese e le Alnete del lago di Varese), Aree prioritarie per la biodiversità;
 - Elementi di primo livello della RER, ovvero “elementi di maggiore valore ambientale delle aree prioritarie e funzionali ad una loro migliore integrazione”, recepite all'interno delle core areas primarie della REP, le quali sono principalmente localizzate a nord del comune in corrispondenza con il Campo dei fiori, a sud ovest in concomitanza delle sponde del fiume Bardello e del torrente Roggia Nuovo; a sud est in corrispondenza del fiume Olona e della Valle corrispondente.
 - Aree umide localizzate nelle aree ripariali del sistema idrico principale, quali elementi decisivi per la funzionalità ecologica del territorio in quanto complessi microhabitat capaci di ospitare una grande quantità di specie animali e vegetali.
 - Aree boscate presenti nel tessuto urbano e caratterizzate da elevata biodiversità. Esse risultano maggiormente esposte alle pressioni antropiche e richiedono pertanto maggiore tutela al fine di garantire il mantenimento di tale qualità.
- Elementi di secondo livello: ovvero aree che svolgono la funzione di completamento e di fasce di protezione (buffer zones, zone cuscinetto, o zone di transizione) in quanto collocate attorno alle aree ad alta naturalità al fine di garantire l'indispensabile gradualità degli habitat. Esse comprendono:
 - Reticolo idrico principale
 - Elementi di secondo livello della REP, quali core areas secondarie, zone tampone e zone di completamento, localizzati in corrispondenza del reticolo idrografico, svolgono una funzione di raccordo e connessione per gli elementi di primo livello.
 - PLIS Parco Cintura Verde Sud Varese e Parco Valle della Bavera, nei quali sono comprese anche aree classificate di primo livello, in ragione del loro elevato grado di naturalità. Questi ambiti mantengono una forte vocazione paesaggistica ed ecologica,

orientata alla tutela e al potenziamento degli elementi di alto valore ambientale, al recupero e alla rigenerazione delle aree urbane degradate e alla creazione di corridoi ecologici.

- Spazi aperti naturali e seminaturali che detengono un elevato grado di naturalità e che appartengono alla città pubblica presenti in maniera diffusa su tutto il territorio comunale. In particolare, il comune di Varese si contraddistingue per la ricchezza di aree verdi di qualità intercluse all'interno del tessuto urbano consolidato, si riconoscono e individuano tra queste le aree verdi, i parchi e giardini storici, i parchi e giardini di quartiere, gli orti urbani e le aree di laminazione.
- Aree agricole caratterizzate da elementi di naturalità principalmente localizzate in concomitanza della pianura lacuale e dedicate ad attività produttive estensive come vigneti, frutteti, oliveti e formazioni ripariali.
- Corridoi ecologici: sono strutture lineari e continue del paesaggio, di forma e dimensione variabili, che collegano tra loro le aree a elevata naturalità. Rappresentano un elemento fondamentale delle reti ecologiche, poiché favoriscono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico tra le popolazioni, processi indispensabili per il mantenimento della biodiversità e la riduzione di estinzione delle singole. Si tratta di corridoi che comprendono fasce di territorio permeabile con caratteristiche naturaliformi di matrice varia, sia di natura terrestre che fluviale. La REC distingue due tipologie di territori:
 - Corridoi esistenti: articolati in corridoi terrestri per i quali sono stati considerati i sistemi di siepi, filari, fasce arboree e arbustive presenti in contesti agricoli e periurbani, che, oltre a costituire tracciati di connessione ecologica per le specie faunistiche meno tolleranti agli spazi aperti, svolgono anche la funzione di habitat rifugio e di transito per organismi che si muovono all'interno della matrice antropizzata (ad esempio superfici agricole o aree marginali) o lungo le linee di margine ecotonali. La larghezza e la continuità strutturale di tali elementi determinano la loro funzionalità ecosistemica: i corridoi di dimensioni ridotte risultano prevalentemente utilizzati da specie tipiche di ambienti aperti o di ecotono, mentre i corridoi di maggiore ampiezza possono ospitare comunità faunistiche e floristiche più complesse, analoghe a quelle caratteristiche degli ecosistemi forestali. I corridoi fluviali, individuati in corrispondenza del sistema idrografico primario (fiume) e secondario (torrenti e rii minori), comprendono anche le relative fasce di tutela e pertinenza fluviale. Tali corridoi attraversano un mosaico paesaggistico eterogeneo, che si estende dalla matrice naturale del Parco del Campo dei Fiori a nord fino alle aree urbanizzate comprese nel tessuto urbano consolidato. L'individuazione e la salvaguardia di questi elementi di connessione ecologica rivestono un ruolo strategico non solo per garantire la continuità ecologica e funzionale del transito di specie terrestri e acquatiche, ma anche per la tutela e la gestione sostenibile delle fasce fluviali, soggette a dinamiche morfologiche ed evolutive legate ai processi naturali del corso d'acqua.
 - Corridoi di progetto: si individuano cinque corridoi finalizzati al miglioramento e al consolidamento della connessione ecologica, sia in ambito ambientale che urbano. Tali corridoi risultano particolarmente esposti a pressioni e interferenze di origine antropica e pertanto necessitano di una progettazione integrata e unitaria, volta alla tutela, riqualificazione e valorizzazione delle aree coinvolte nelle connessioni ecologiche. I cinque corridoi di progetto sono classificati in base alla loro vocazione funzionale, distinguendo tra corridoi a prevalente valenza ambientale e corridoi di connessione urbana. La prima categoria comprende due corridoi ecologici che favoriscono l'interconnessione tra sistemi naturali e seminaturali. Il primo, localizzato a ovest, svolge la funzione di collegamento ecologico tra il Parco Regionale Campo dei Fiori e

la Valle Olona, attraversando il sistema lacustre del Lago di Varese. Il secondo, situato a est, si sviluppa lungo l'asta fluviale dell'Olona e si caratterizza per un'elevata valenza ecologica e paesaggistica, determinata dalla presenza del fiume e delle aree ripariali, pur risultando fortemente vulnerabile a causa delle pressioni antropiche derivanti dagli insediamenti produttivi e commerciali limitrofi. I corridoi di connessione urbana si collocano invece all'interno del tessuto urbanizzato di Varese, caratterizzato da una diffusa presenza di aree verdi con valore naturalistico ed ecologico rilevante. In questo contesto, i corridoi individuati mirano a ricomporre e potenziare le connessioni seminaturali per favorire la continuità ecologica in direzione longitudinale e trasversale, collegando le aree di primo livello poste agli estremi del territorio comunale, in coerenza con le strategie e le progettualità della Rete Verde e Blu (RVB).

- Stepping stones, ovvero aree di significativo valore naturalistico presenti nel tessuto urbano e periurbano della città, le quali offrono punti di rifugio e di appoggio per trasferimenti di organismi tra grandi bacini di naturalità quando non esistano corridoi naturali continui. Dove opportunamente allineate, tali insiemi di unità possono fungere da corridoio di connessione, oppure porre le basi, come in questo caso, per il disegno di potenziali corridoi ecologici. Le aree stepping stones della REC di Varese sono state identificate tramite l'estrazione e selezione delle aree con elevati valori di qualità dell'habitat ($>0,5$). La metodologia per la definizione di tali valori è descritta all'interno del quadro conoscitivo in riferimento alla modellazione dei servizi ecosistemici.
- Varchi da mantenere e deframmentare: al fine di provvedere alla tutela e al mantenimento delle aree libere ai margini del tessuto urbano costruito, sono stati recepiti gli elementi delle reti ecologiche sovraordinate quali varchi da mantenere e da deframmentare. Questi si configurano come elementi di connessione residuali, minacciati dai fenomeni di urbanizzazione diffusa, la cui occlusione completerebbe l'effetto barriera nei confronti dei flussi locali di specie. A complemento del progetto a scala locale, sono stati individuati quattro varchi di progetto, i quali, associati ai potenziali corridoi ecologici, suggeriscono linearità e connessioni da mantenere e tutelare.

Oltre a tali elementi, il progetto di REC integra anche alcune strategie e azioni del progetto di RVB.

Sinergie con la Rete Verde e Blu

La REC e RVB costituiscono le due strategie prioritarie del nuovo PGT, attraverso le quali vengono definiti interventi operativi e azioni progettuali volti a rafforzare i servizi ecosistemici e le relazioni tra le componenti ecologiche, paesaggistiche e insediative, orientando le trasformazioni urbane verso principi di sostenibilità e adattamento climatico.

Entrambe le reti concorrono alla costruzione di un sistema ecologico-ambientale continuo e interconnesso, capace di garantire connessione ecologica, qualità paesaggistica e fruibilità degli spazi aperti, assicurando allo stesso tempo coerenza e continuità funzionale con le strategie di scala sovralocale.

La RVB e la REC si configurano come strumenti complementari e sinergici: la RVB definisce la visione strategica e multifunzionale del sistema ambientale, orientata alla qualità, alla fruibilità e al benessere urbano, mentre la REC ne approfondisce la dimensione ecologica e naturalistica, traducendone gli indirizzi in azioni puntuali di tutela, connessione e rinaturazione.

Il progetto di REC comprende e integra tra le sue strategie anche alcuni elementi costitutivi della RVB, in particolare, sono stati individuati quali elementi sinergici tra REC e RVB:

- Tessuto della Città storica ad elevato valore multisistemico, in particolare
 - Parchi e ville di rilevante interesse storico e architettonico - PVS

o Tessuto prevalentemente residenziale della “Città giardino” - TCG

Entrambi i tessuti sono riconosciuti per il loro valore storico culturale e ambientale di eccezionale valore del sistema insediativo varesino. Sono caratterizzati da un valore multisistemico rilevante per il contesto urbano in cui sono collocate;

- Aree di valore ambientale e paesaggistico AVAP, aree a verde privato di rilevante qualità ecologica dove non è consentita l’edificazione;
- Aree di valore ambientale e locale AVAL, aree a verde privato di piccola dimensione utili a mantenere la qualità ecologica urbana, per cui non è consentita l’edificazione;
- Ambiti prioritari di intervento della RVB strategica, aree prioritarie del progetto della RVB al fine di mitigare il rischio idraulico e il fenomeno di isola di calore urbano. All’interno degli ambiti sono previsti interventi spazializzati e targetizzati in base alle specificità di ognuno, prevenendo un significativo incremento della dotazione arboreo/arbustiva e della capacità di drenaggio e accumulo delle acque piovane.

10.7 - INTERVENTI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ ATTIVA

Il sistema della mobilità attiva sostenibile di prossimità urbana si riferisce agli spostamenti interni alla città attraverso l'uso di mezzi non motorizzati, favorendo la vicinanza di servizi e infrastrutture raggiungibili a piedi o in bicicletta in breve tempo (**Città dei 15 Minuti**).

Questo approccio mira a migliorare la qualità della vita urbana riducendo l'inquinamento e il traffico, promuovendo la sostenibilità ambientale e sociale attraverso la progettazione di città più a misura di persona e l'accessibilità ai servizi.

Il nuovo PGT (Titolo IX – Mobilità attiva della Relazione al DdP al quale si rimanda) propone interventi finalizzati alla riorganizzazione degli assi viabilistici con la creazione di nuove centralità urbane e una trama capillare di connessioni. Le infrastrutture cittadine sono state suddivise nelle seguenti tipologie:

- Strade “scolastiche”
- Strade commerciali
- Assi principali
- Strade residenziali
- Piazze e parcheggi (centralità da riscoprire, cooling square)
- Strade nei centri storici

per ognuna delle quali sono proposte azioni da mettere in atto al fine della loro riqualificazione.

In sintesi complessivamente gli interventi riguarderebbero:

- Riqualificazione della sezione stradale per realizzare piazze scolastiche: circa 9 Ha
- Riqualificazione della sezione stradale su fronti commerciali: circa 9 Ha
- Modellazione della sezione stradale lungo gli assi migliorando pedonalità e ciclabilità: circa 26 Ha
- Riqualificazione della sezione stradale nelle aree residenziali: circa 57 Ha

- Nuove cooling square (centralità da riscoprire): circa 13 Ha
- Aree stradali a traffico limitato (pedonalizzazioni): circa 17 Ha
- Rete ciclopedonale: circa mt. 59.000

Il nuovo PGT prevede anche la cancellazione dei collegamenti stradali ipotizzati nel PGT 2014, in particolare il tratto di strada di collegamento tra via Gasparotto e viale Borri della lunghezza di circa 750 m. viene trasformato in “strada bianca” ciclo-pedonale; inoltre vengono eliminati i collegamenti tra viale Borri e viale Belforte, pari a circa 2000 m., il prolungamento di viale Piero Chiara in uscita da Varese verso via Giordani, pari a circa 1600 m., nonché l’innesto da questo su via Sanvito, pari a circa 450 m.

Il totale della superficie sottratta alla impermeabilizzazione del manto stradale è di circa 50.000 mq. (5 ettari).

10.8 COLLEGAMENTO VIA MONTE SANTO VIA PODGORA

Viene previsto un nuovo collegamento stradale della lunghezza di circa 300 m tra via Monte Santo e via Podgora mediante il sottopasso della linea ferroviaria Varese-Malnate. Tale strada risulta già pianificata mediante il Progetto di Suolo delle aree del Masterplan del comparto Stazioni approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 24 del 11/06/2025.

Mediante l’attuazione di questa previsione sarà possibile migliorare la connessione tra il centro Città e la parte est di Varese con un innesto su viale Belforte tramite la via Podgora. I benefici del collegamento riguarderanno la perdita di isolamento del comparto Stazioni, in particolare quello di via Cimone, Via Monte Santo, via Grado e via Bainsizza; il collegamento prevede la riqualificazione di circa 500/600 m del sistema stradale esistente sopra delineato mediante la realizzazione di interventi a corredo dei tracciati stradali con filari alberati destinati a ridurre le isole di calore e a promuovere una maggiore e più qualificata fruibilità ciclopedonale nel comparto.

Il nuovo tratto stradale occupa aree già completamente pavimentate (deposito autobus del TPL in via di dismissione nell’area adiacente l’ex macello civico) da via Tonale/Podgora fino alla linea ferroviaria.

Il tratto che dalla ferrovia porta all’innesto su via Monte Santo è soggetto ad opere che, oltre a quelle prettamente stradali, prevedano la riqualificazione idraulica del corso del Vellone al piede della collina di Giubiano, nonché la realizzazione di un parco urbano in grado di offrire un significativo incremento alla gestione dell’invarianza idraulica degli apporti meteorici scolanti sulle piattaforme stradali.

La valorizzazione della qualità ecosistemica e paesaggistica del comparto è data anche dalla riqualificazione del corso del Vellone, finalizzata a ripristinare le funzioni ecologiche ed ecosistemiche del corpo idrico con la rinaturalizzazione dell’alveo che attualmente è cementato a cielo aperto.

Con la realizzazione del collegamento è prevista la chiusura dei passaggi a livello di via Tonale e di via Vicenza, con miglioramenti della viabilità che interessano anche altre direttrici di traffico come, ad esempio, la via Ledro mediante l’eliminazione delle code di attesa. L’obiettivo è quello di attuare il sottopasso con il contributo di Trenord, società beneficiaria della chiusura dei passaggi a livello.

A completamento di questo nuovo sistema viabilistico, che prevede un consumo di suolo quasi pari a zero e, comunque, opere di recupero/rinaturalizzazione a corredo degli interventi, è previsto anche

l'allargamento del fornice tra via Monte Santo e piazzale Kennedy con realizzazione di una rotatoria di smistamento del traffico veicolare.

Nella progettazione definitiva dell'opera pubblica verrà posta particolare attenzione alla pedonalità/ciclabilità dei tratti stradali che possa permettere un collegamento in sicurezza tra viale Milano e viale Belforte, attuando le politiche del PUMS vigente.

L'ipotesi di collegamento del Progetto di Suolo è il risultato di analisi del traffico effettuate considerando varie alternative dal punto di vista trasportistico tendenti a trovare la soluzione più idonea per risolvere il problema dell'accessibilità al comparto. Il corollario dell'analisi migliore dal punto di vista trasportistico, insieme alla possibilità di intervenire sull'area del ex Macello civico, ha consentito la scelta della soluzione meno impattante dal punto di vista ambientale.

La soluzione approvata è riportata nelle schede dell'ambito di trasformazione del comparto stazioni.

10.9 - CITY USERS

La città di Varese, in qualità di polo attrattore come capoluogo di provincia, è sede di funzioni e strutture di rango territoriale che richiamano *city users* sia di frequenza quotidiana legate al lavoro, all'istruzione e ai servizi sia occasionale legata a eventi e manifestazioni culturali e sportive.

Le principali strutture territoriali della città di Varese sono:

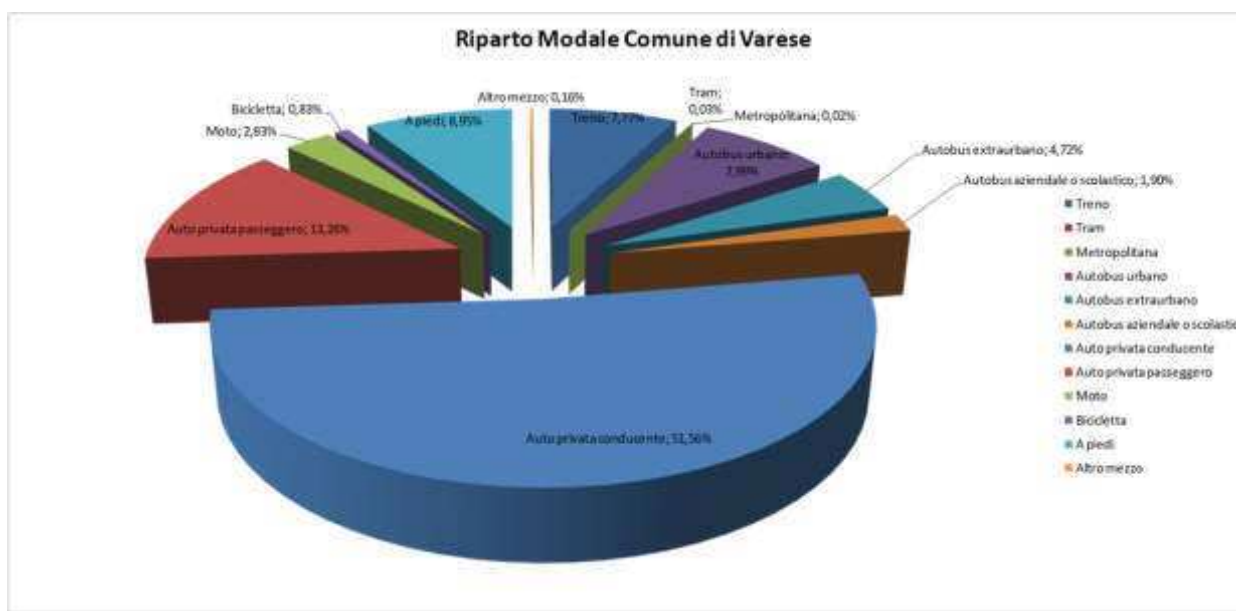
- a. gli Ospedali;
- b. le Strutture socio-sanitarie di livello sovracomunale;
- c. tutte le strutture dell'università dell'Insubria;
- d. gli Istituti per l'istruzione di secondo grado;
- e. gli Uffici pubblici di livello territoriale (Prefettura, Tribunale, Questura, sedi delle forze dell'ordine, sedi della Provincia e della Regione, sedi dell'agenzia delle entrate, INPS, INAIL, ecc...);
- f. Strutture sportive di tipo agonistico ospitanti manifestazioni anche non sportive (stadio, palazzetto dello sport, palaghiaccio, ippodromo);
- g. Strutture per la cultura di livello sovracomunale (teatro, biblioteca, musei, ecc...)
- h. il Carcere;

Queste funzioni generano un afflusso di utenti non residenti che è stato valutato dagli strumenti di pianificazione della mobilità PUM, PUT, PGTU, PUMS.

L'analisi effettuata nell'anno 2019 in termini di riparto modale degli spostamenti da/per il Comune di Varese evidenzia rispettivamente un rapporto 90% - 10% tra spostamenti motorizzati e gli spostamenti non motorizzati.

Tra chi si sposta con mezzi motorizzati nel comune di Varese, il 25% sceglie i mezzi pubblici (in maggioranza gli autobus) e il 75% i mezzi privati (principalmente l'automobile)

La bicicletta assorbe una quota non fondamentale attestandosi intorno all'1%.



Attraverso la campagna di indagine sono stati raccolti una serie di dati che, integrati con i dati delle sezioni di rilievo del 2008, hanno permesso di ricostruire un quadro completo, esteso sull'intera giornata, della mobilità cittadina.

Vista la netta predominanza del mezzo privato, rispetto ai mezzi pubblici o alla mobilità dolce, l'ora di punta è stata definita come intervallo orario di massimo carico dei flussi di traffico veicolare, espressi in veicoli equivalenti, sulla rete nel giorno feriale medio: per Varese, nella mattina, l'ora di punta risulta quella tra le 7:30 e le 8:30.

Il fattore di espansione dal traffico veicolare orario al traffico giornaliero è stato ottenuto confrontando, per un giorno feriale medio, i flussi rilevati nell'ora di punta della mattina tra le 7:30 - 8:30, con quelli rilevati nell'arco dell'intera giornata.

Per la mobilità privata, il coefficiente di espansione della mattina, pari a 12,65, è appunto il rapporto tra la somma dei flussi veicolari giornalieri in tutte le sezioni e la somma del dato dell'ora di punta delle stesse sezioni.

La matrice auto calibrata sintetizza efficacemente la distribuzione dei flussi riferita al territorio di studio. Nell'ora di punta del mattino 7:30-8:30 si hanno 29.195 spostamenti all'interno del territorio comunale di Varese.

Gli spostamenti dell'ora di punta vengono ripartiti tra quattro diverse componenti: quelli interni al Comune, quelli con origine esterna e destinazione interna, quelli con origine interna e destinazione esterna e quelli di attraversamento, con origine e destinazione esterna.

Il traffico comunale di Varese è così distribuito:

Interno / Interno, 12.469 spostamenti ora pari a quasi il 42,7% del totale;

Esterno / Interno, 8.804 veicoli equivalenti/ora, incidenza percentuale 30,2%;

Interno / Esterno, 5.078 spostamenti ora di punta pari ad una percentuale del 17,4%;

Esterno / Esterno (traffico di attraversamento), 2.844 veicoli ora di punta e con una incidenza del 9,7%.

La maggioranza degli spostamenti (21.273 pari al 72,9% del totale), hanno come destinazione il Comune (I-I ed E-I).

2. PRINCIPALI RISULTATI OTTENUTI DALLA CAMPAGNA INDAGINE

2.1. Conteggio dei flussi di traffico sulle sezioni viarie

A seguire si riportano delle elaborazioni aggregate sui flussi in ingresso al territorio comunale, espressi in veicoli equivalenti. Per visionare i dati disaggregati per sezione, classificazione di veicoli e intervallo orario, si rimanda agli allegati.

La tabella e i grafici a seguire mostrano i flussi in ingresso al Comune, distinti per sezione, nelle 3 fasce orarie: 07:30-09:30, 10:00-12:00 e 17:00-19:00

Gli ingressi totali in un giorno feriale medio, nell'ora di punta della mattina (07:45-08:45) sono pari a 12.373 veicoli equivalenti.

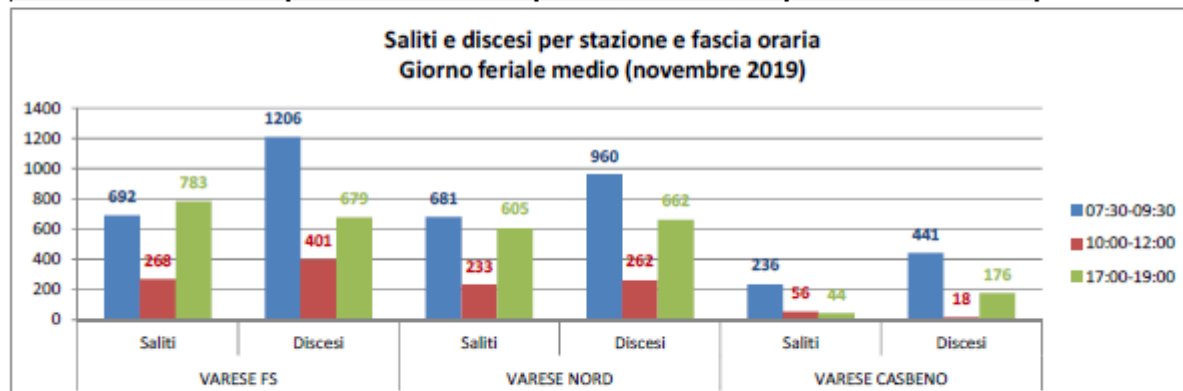
Nella fascia di morbida della mattina, sono stati registrati 8.700 veq tra le 10:00 e le 11:00, mentre la fascia del tardo pomeriggio registra 10.937,5 veq tra le 17:00 e le 18:00.

Orario	C01A	S02A	C03A	S04A	S05A	S06A	S07A	C08A	C09A	C10A	S11A	S12A	C13A	C14A	C15A	C16A	C17A	C18A	TOT.60'
7:30 - 7:45	78,5	207,5	47,5	128	230,5	173	233	200,5	208,5	79	74,5	333,5	190	116	232	228	130	135,5	
7:45 - 8:0	80	209	33	119,5	254,5	198,5	205	164	180	57	109	266	283,5	127,5	264	234	131,5	173,5	
8:0 - 8:15	91,5	205	36,5	121,5	243	218	217,5	192,5	186	53,5	75,5	275,5	342,5	74	229	263	159	184,5	
8:15 - 8:30	80	220,5	27,5	131	242	210,5	216	142,5	171	32,5	69	283,5	314,5	87,5	256,5	220,5	169,5	177,5	12337
8:30 - 8:45	86	258	20,5	111	211	198,5	212	147,5	213	48,5	59,5	321,5	271,5	60,5	241	259	160,5	184	12373
8:45 - 9:0	68	198,5	10	103	207	157,5	205,5	175	197	27	70,5	321,5	240,5	66,5	231,5	223,5	147,5	187,5	12121
9:0 - 9:15	53	215	16	86	181,5	138,5	154	115	189,5	22	48	226	226	58	215,5	182	152	146,5	11380,5
9:15 - 9:30	34	190,5	6,5	97	221	172,5	133	131,5	189	17,5	45	265,5	229,5	41	265	202	172,5	102	10840,5
10:0 - 10:15	42,5	165	5	86	237,5	131	116,5	124	169,5	9	41,5	183,5	213	44,5	250	148	153	116	
10:15 - 10:30	37	184	10	73,5	206	141,5	109	96	205	10	48	194,5	203	44	231	163	154	132	
10:30 - 10:45	30,5	183	5	99,5	209,5	125	112,5	94,5	215,5	7	36	218	199,5	32	233	146,5	137	128,5	
10:45 - 11:0	30,5	133,5	12,5	52,5	188	130	99,5	111,5	181,5	7	51,5	180	179,5	36	248,5	164	118	118,5	8700
11:0 - 11:15	28,5	171,5	5	80,5	223	139	104,5	129,5	217	15	39	184,5	198	57	200	156,5	133	116,5	8657,5
11:15 - 11:30	32	142,5	4	71	217	101	80,5	120,5	176,5	15	40,5	167	183,5	31,5	225,5	130	154	114,5	8420,5
11:30 - 11:45	21,5	145,5	7,5	56	235	121,5	77,5	109,5	158	10	32	179	168	41	236	139	170	128,5	8281,5
11:45 - 12:0	28	125,5	6,5	58	197,5	107	74	112	135,5	10	23,5	166,5	141,5	34,5	215,5	161	173	100,5	8105
17:0 - 17:15	41	210,5	8	139,5	248,5	119	104	106,5	210,5	21	50,5	264	182,5	59,5	354	159	148	200,5	
17:15 - 17:30	43,5	227,5	14	124,5	241	150	107,5	122	210	24	77,5	292,5	287,5	55,5	317,5	180,5	172	156	
17:30 - 17:45	47,5	222,5	13	135	242	160,5	85,5	134,5	227	27,5	81,5	278,5	250,5	49,5	257,5	195	138,5	138	
17:45 - 18:0	46	241,5	20	136	256	146	108	94,5	212,5	11,5	87,5	271,5	318,5	44,5	309	177,5	167,5	168	10937,5
18:0 - 18:15	44,5	201,5	13	136	205,5	141,5	96	127,5	220,5	29,5	74,5	304	230	55	220,5	180,5	183	159,5	10933,5
18:15 - 18:30	29,5	211	17	143,5	189	155,5	91,5	114,5	212	17,5	58,5	335	190,5	44	183	152,5	129	154,5	10552,5
18:30 - 18:45	39,5	200,5	12	147,5	227	110,5	81,5	122	200	16,5	43	315,5	149	53	191,5	147	165,5	105	10191
18:45 - 19:0	32,5	188,5	7	123	260	132,5	80,5	143	215	9	37,5	256	154,5	35	197,5	174,5	143,5	100,5	9664
7:30-9:30	571	1704	197,5	897	1790,5	1467	1579	1268,5	1534	337	551	2293	2100	631	1934,5	1812	1219,5	1291	
10:00-12:00	245,5	1250,5	55,5	577	1726,5	996	774	897,5	1458,5	83	314	1473	1435	320,5	1839,5	1208	1192	955	
17:00-19:00	324	1703,5	104	1085	1869	1115,5	755,5	964,5	1707,5	156,5	510,5	2317	1763	396	2030,5	1370,5	1244	1185	

Elaborando i dati sopra indicati (considerando i dati di ingresso mattutino, le percentuali di spostamento interno/esterno e i coefficienti di raccordo) si determina che ragionevolmente mediante il traffico veicolare in città, giornalmente si ha un afflusso di City user pari a 12.000 persone equivalenti.

Per quanto attiene il trasporto ferroviario si riportano i dati dei saliti/discesi dalle due stazioni negli orari di punta:

	VARESE FS		VARESE NORD		VARESE CASBENO	
Fasce Aggregate	Saliti	Discesi	Saliti	Discesi	Saliti	Discesi
07:30-09:30	692	1206	681	960	236	441
10:00-12:00	268	401	233	262	56	18
17:00-19:00	783	679	605	662	44	176
TOTALI	1743	2286	1519	1884	336	635



Redazione del P.U.M.S., della V.A.S. e V.INC.A, nonché redazione del parere tecnico di studi viabilistici relativi ai piani attuativi

36

A questo numero si somma una quota, stimata del 30%, di ingressi in territorio comunale con il trasporto pubblico locale (linee autobus extraurbane) portando la somma in totale pari a 2.500 persone che principalmente giungono in città per fruire degli istituti scolastici di secondo grado.

I City Users occasionali possono essere stimati sulla base degli impianti pubblici a forte richiamo di utenza che però operano solo qualche giorno la settimana e solo in determinate fasce orarie a secondo delle diverse manifestazioni ivi organizzate.

Stadio	capienza stimata massima	8.300 posti;
Palazzetto dello sport:	capienza stimata massima	5.700 posti;
c. Ippodromo:	capienza stimata massima	3.000 posti;
d. Teatro:	capienza stimata massima	1.200 posti;
e. Palazzo del ghiaccio:	capienza stimata massima	1.000 posti.

Se si ipotizza un utilizzo di queste strutture, dedicate a eventi sportivi di richiamo, ripartito tra i tre quarti di residenti a Varese e un quarto di city users esterni, considerando inoltre che lo stadio e il palazzetto dello sport sono limitrofi e che, per motivi di sicurezza, non ospiteranno contemporaneamente manifestazioni, si ottiene il seguente schema:

- Stadio – Palazzetto dello sport	2.100 city users;
- Ippodromo:	750 city users;
- Teatro:	300 city users;
- Palazzo del ghiaccio:	250 city users.

Per un totale stimato di 3.400 city users che utilizzano le strutture sportive e di spettacolo a livello territoriale.

10.10 – SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE DEL NUOVO PGT

In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano deve essere assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di legge considerando i seguenti parametri:

Il bacino di utenza dei servizi è composto dai residenti nel comune al 31/12/2024 pari a 78.830 abitanti;

gli abitanti teorici insediabili nel caso di totale attuazione delle previsioni di PGT ammontano a 4.444 abitanti teorici così suddivisi:

da ambiti di trasformazione:	2.224 abitanti teorici
da edifici dismessi/sottoutilizzati da rigenerare da tessuto consolidato:	1800 abitanti teorici
da sopralzo di edifici esistenti:	420 abitanti teorici

dai city users come precedentemente delineato.

11 – LO STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO

Con il nuovo PGT si procede all'adeguamento dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, il documento di piano contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale mentre il piano delle regole contiene il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino, nonché l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica con le relative norme e prescrizioni.

11.1 DOCUMENTO SEMPLIFICATO DEL RISCHIO IDRAULICO E STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Con il nuovo PGT verranno approvati lo Documento Semplificato del Rischio Idraulico e lo Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico ai sensi dell'art.14 del R.R. n° 7/2017 e s.m.i. redatti a supporto delle scelte di pianificazione insieme alla componente geologica, idrogeologica e sismica del documento di Piano.

12 – LA VALUTAZIONI DELLE AZIONI DEL NUOVO PGT

12.1 IL RISPARMIO DEL CONSUMO DI SUOLO CALCOLATO CON LEGGE REGIONALE 31/2014

La legge regionale n. 31/2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” introduce nel governo del territorio nuove disposizioni mirate a **limitare il consumo di suolo** e a **favorire la rigenerazione** delle aree già urbanizzate. La LR 31/2014, insieme alla LR 18/2019 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale”, modifica diversi aspetti della LR 12/2005 “Legge per il governo del territorio” richiedendo un successivo adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale alle diverse scale.

Nel 2019 il Piano Territoriale Regione (PTR) lombardo integrato ai sensi della LR 31/2014 ha acquisito efficacia, due anni dopo è stato approvato dal Consiglio regionale l’aggiornamento al 2021 dell’integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014.

I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono pertanto risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il fenomeno del consumo di suolo.

Tra i documenti della variante al PTR vi sono relazioni descrittive e tavole cartografiche che specificano in dettaglio le modalità per ridurre il consumo di suolo e promuovere il recupero e la rigenerazione urbana.

Nello specifico, il documento “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” (aggiornamento 2021) costituisce il riferimento operativo rivolto principalmente a Province, Città Metropolitana e Comuni per l’attuazione della politica del consumo di suolo, esplicitando gli elaborati che ogni ente deve predisporre per documentare la conformità degli strumenti di pianificazione ai dispositivi normativi vigenti. A livello comunale, tale documento fornisce le indicazioni per la ricezione della soglia di riduzione del consumo di suolo prevista e per la redazione della Carta del consumo di suolo quale strumento che consente di valutare la coerenza delle nuove previsioni pianificatorie con i contenuti normativi.

In considerazione di tale documento operativo, si ricorda che la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le **destinazioni prevalentemente residenziali** è differente in base alle province di riferimento, nel caso della **provincia di Varese** la quota di riduzione è tra il **25% e il 30%**.

Diversamente, per le **altre funzioni urbane**, si assume per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del **20%**.

Le Province e Città metropolitana nell’adeguamento degli strumenti di Pianificazione (PTCP / PTM), possono valutare di dettagliare maggiormente le soglie di riduzione prevedendo soglie specifiche per l’ATO o anche attraverso la definizione di soglie comunali (per singoli Comuni o gruppi di Comuni) sulla base di specificità locali (quali ad esempio l’indice di urbanizzazione territoriale o la qualità dei suoli). In assenza di tali dettagli, le soglie di riferimento rimangono quelle definite dal PTR. Il PTCP della provincia di Varese non è adeguato alla LR 31/2014 pertanto per la revisione del PGT sono state prese in considerazione le soglie definite a livello regionale.

In applicazione della LR 31/2014, i comuni sono tenuti a redigere la **Carta del Consumo di suolo** articolata in *Elementi dello stato di fatto e di diritto* e *Elementi della qualità dei suoli liberi*.

La Carta del consumo di suolo - Elementi dello stato di fatto e di diritto deve essere redatta sulla base di due differenti soglie temporali:

- la prima relativa al 2 dicembre 2014, data di entrata in vigore della LR 31/2014, fotografando così la “situazione di partenza”. Nel caso del comune di Varese il 2014 coincide con l’anno di approvazione del PGT vigente (Deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 12/06/2014);
- la seconda relativa alla data di entrata in vigore di ogni variante degli atti costituenti il PGT, per il comune di Varese si considera l’anno di elaborazione del nuovo PGT ovvero il 2025.

La **Carta del Consumo di suolo** del comune di Varese riferita agli *Elementi dello stato di fatto e di diritto* (Tavola QC_07.01a, Tavola QC_07.01b) ha categorizzato il territorio comunale secondo la classificazione proposta dalla LR 31/04, ovvero distinguendo il territorio in:

1) **Superficie urbanizzata**, ovvero le aree non più naturali e non più idonee all’uso agricolo a causa dell’intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio.

Nello specifico rientrano: “a) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT; b) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private (ivi compresi i centri sportivi, pur se connotati da limitati indici di copertura degli edifici esistenti.); c) le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo “area stradale” del DBT; d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale

2) **Superficie urbanizzabile**, ovvero “le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri: a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane, escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti; b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, , nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo; c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo; d) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione; e) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione; f) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.

3) **Superficie agricola o naturale**, ovvero le aree non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall’uso che la caratterizza.

Oltre a ciò, è possibile individuare, in sovrapposizione, le Aree della rigenerazione, ossia le aree su “superficie urbanizzata” o su “superficie urbanizzabile” o su “superficie agricola o naturale” quali a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico; b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico; c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria; d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell’art. 240 del D. Lgs 152/06; e) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente [...]; f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune; g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.

Si precisa che, nel caso del PGT del comune di Varese, tali ambiti verranno identificati nella cartografia riferita al tempo presente (anno 2025) in quanto maggiormente attinente alle condizioni attuali del territorio. Per un maggiore dettaglio delle aree da includere nelle categorie sopra menzionate si rimanda al paragrafo 4.2 dei “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”.

Oltre a tale classificazione, nella tavola del consumo di suolo del comune di Varese sono state messe in evidenza anche le aree verdi pubbliche esistenti con superficie territoriale superiore a 5.000mq. nonchè le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico previste negli Ambiti di trasformazione, nelle aree di completamento e nelle aree destinate a servizi comunali. Tali aree non vengono ricomprese in nessuna delle categorie sopramenzionate e non concorrono alla definizione del calcolo della riduzione del consumo di suolo.

La quota della soglia di riduzione del consumo di suolo è stata calcolata a partire dall’identificazione delle superfici urbanizzabili previste dal PGT 2014.

Sono state considerate come previsioni di trasformazione potenzialmente comportanti consumo di suolo: a) gli Ambiti di trasformazione (AT) del DP del PGT vigente (2014); b) le aree soggette a pianificazione attuativa (aree di completamento AC); c) le aree appartenenti al Tessuto urbano consolidato (TUC-R1 e TUC-PD); d) le aree destinate a nuovi servizi comuni; e) le aree destinate a nuovi servizi sovralocali.

Tali ambiti sono stati inclusi in considerazione dei principi stabiliti dalla LR 31/2014 riportati dettagliatamente nel capitolo paragrafo 4.2 dei “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”.

Considerando le soglie di riduzione previste dalla LR 31/2014 e distinte in base alla destinazione funzionale, è richiesta una riduzione che va dal 25 al 30% per le superfici urbanizzabili a destinazione residenziale pari a **6,97 – 8,36 ettari**, e una riduzione del 20% per le superfici urbanizzabili per altre destinazioni d’uso pari a **6,38 ettari**.

Le soglie di riduzione - che hanno interessato gli Ambiti di trasformazione (AT) del DP del PGT vigente (2014), le aree soggette a pianificazione attuativa, le aree appartenenti al Tessuto urbano consolidato (TUC-R1 e TUC-PD), e le aree destinate a nuovi servizi comuni e sovracomunali - risultano maggiori rispetto a quelle previste, decidendo di non confermare e quindi **eliminare il 55%** delle previsioni di trasformazione a destinazione residenziale su suolo libero (pari a 15,22 ettari) e il **46%** delle previsioni per altre destinazioni d’uso (pari a 14,57 ettari), per un totale di 29,79 ettari.

Nello stato di fatto al 2025, tali aree risultano suoli agricoli, naturali o seminaturali con una previsione di trasformazione definita nel PGT 2014, il nuovo PGT ha deciso quindi di non confermare tale previsione, mantenendo quindi la vocazione attuale delle aree, che andranno a concorrere al progetto strategico della Rete Verde e Blu. Il nuovo PGT prevede trasformazioni a destinazione residenziale che generano **una capacità insediativa teorica di 2.224 abitanti**, intervenendo prevalentemente su superfici urbanizzate, confermando l'obiettivo strategico della rigenerazione degli ambiti urbani in condizioni di criticità, degrado o dismissione.

Oltre a tali dati si può aggiungere un'ulteriore specificazione riferita al residuo delle previsioni di trasformazione su suolo libero del PGT 2014 non attuate al 2025, previsioni che ammontano a 15,22 ha per le destinazioni d'uso residenziali e a 25,01 ha per le altre funzioni. Se consideriamo il residuo del PGT 2014, la riduzione operata dal nuovo PGT relativamente alle aree a destinazione residenziale risulta pari al 100%, ovvero tutte le previsioni del PGT 2014 non attuate al 2025 sono state integralmente oggetto di cancellazione. Mentre la riduzione prevista dal nuovo PGT per le aree destinate a funzioni diverse da quella residenziale è pari al 58%.

Soglie di riduzione	LR 31/2014 (rispetto alle previsioni del 2014)		PGT 2026 (rispetto alle previsioni del 2014)	
	%	ha	%	ha
Aree a destinazione residenziale	25-30	6,97-8,36	55	15,22
Aree per altre destinazioni d'uso	20	6,38	46	14,57
	totale 13,35 - 14,74		totale	29,79

Tabella – Confronto tra le soglie di riduzione previste dalla LR 31/2014 e quelle stabilite nel nuovo PGT

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

Rispetto alle **previsioni di trasformazione a destinazione residenziale**, le aree che non vengono confermate (ovvero che rimangono suoli agricoli, naturali e seminaturali) e che pertanto rientrano nei tagli previsti dalla politica di riduzione del consumo di suolo, riguardano in gran parte gli *ambiti soggetti a pianificazione attuativa*, ovvero le aree di completamento. Nel PGT 2014 erano state individuate 29 aree di completamento su suolo libero per una superficie complessiva di 24,01 ettari, tra il 2014 e il 2025 ne sono state attuate 9, pari a 10,88 ha. Il nuovo PGT considera tutte le aree residue come contesti di particolare valore paesaggistico riconoscendoli quali elementi portanti della Rete Verde e Blu e del tessuto urbano della città di Varese in quanto caratterizzati da relazioni dirette con spazi verdi, sistemi collinari o trame insediative storiche, ad alte prestazioni ecosistemiche (si veda in proposito Tavola QC_07.02a, Tavola QC_07.02b). Tali ambiti vengono quindi orientati verso politiche di tutela in coerenza con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e salvaguardia delle qualità ambientali e paesaggistiche della città. Complessivamente, la superficie delle aree di completamento non più considerate urbanizzabili è pari a 13,13 ettari.

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

Anche gli *Ambiti di Trasformazione* del PGT 2014 sono stati interessati da una strategia di riduzione del consumo di suolo seppur in quantitativi minori, dato che la maggior parte delle

previsioni a destinazione residenziale degli AT insistono su suoli già urbanizzati (pari al 98%, ovvero 86,87 ha). L'unica previsione di trasformazione del PGT 2014 (denominata AT23 nel PGT 2014) che interessa suoli liberi non è stata infatti confermata salvaguardando 0,84 ha.

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

Previsioni di trasformazione a destinazione d'uso residenziale (PGT 2014)	
Ambiti di Trasformazione	ha
<i>cancellati (AT23)</i>	0,84
Aree soggette a pianificazione attuativa	
<i>cancellate</i>	13,13
Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto	
<i>cancellate</i>	1,25
TOTALE aree cancellate	
	15,22
TOTALE aree confermate	
	0

Tabella – Quote di riduzione stabilite dal nuovo PGT per le previsioni di trasformazione a destinazione residenziale

Le **previsioni di trasformazione per altre destinazioni d'uso** risultano anch'esse in riduzione sebbene con quote meno significative delle precedenti. In particolare, l'Amministrazione comunale conferma parte delle previsioni di trasformazione per nuove aree destinate a *servizi comunali* in quanto intende rafforzare le dotazioni pubbliche e, al contempo, migliorare la vivibilità e il benessere complessivo della città. Rispetto a ciò, il PGT 2014 prevedeva complessivamente 18,91 ettari di aree a servizi comunali su suolo libero, delle quali, tra il 2014 e il 2025, è stata realizzata solo una quota minima (pari a 0,43 ha). Per questa ragione, l'Amministrazione ha optato per confermare una quota di tali aree, pari al 34% del totale dei servizi comunali previsti su suolo libero, ovvero 5,49 ettari, con l'intento di consolidare e potenziare il sistema dei servizi pubblici a beneficio della collettività. La restante quota (pari a 9,07 ha) è invece oggetto di riduzione.

Una situazione differente la si riscontra invece nel caso dei *servizi sovracomunali* per i quali il PGT 2014 individuava 3 aree su suolo libero per un totale di 5,44 ettari, ad oggi nessun intervento è stato attuato. Nel nuovo PGT si è quindi deciso di confermare un solo dei tre ambiti, quello di dimensioni contenute (0,10 ettari), e di cancellare invece le previsioni più impattanti (pari a 5,34 ettari). Questa scelta deriva dalla localizzazione degli ambiti in un contesto sensibile e di pregio paesaggistico e naturalistico, dal valore multisistemico dei suoli elevato e dalla rilevante estensione territoriale.

Infine, gli *Ambiti di Trasformazione* e le *aree edificabili mediante titolo edilizio diretto*, destinati a usi diversi da quelli residenziali, vengono confermati al fine di garantire adeguate opportunità di sviluppo economico rispondendo all'esigenza di sostenere le attività produttive, commerciali e terziarie, assicurando al contempo un equilibrio tra la riduzione del consumo di suolo e la promozione del mantenimento delle attività nel territorio.

Previsioni di trasformazione per altre destinazioni d'uso (PGT 2014)	
Ambiti di trasformazione	ha
<i>confermati (AT09)</i>	0,66

Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto	ha
<i>cancellate</i>	0,16
<i>confermate</i>	3,24

Aree per nuovi servizi comunali	ha
<i>cancellate</i>	9,07
<i>confermate</i>	5,49

Aree per nuovi servizi sovracomunali	ha
<i>cancellate</i>	5,34
<i>confermate</i>	0,10

<i>TOTALE aree cancellate</i>	14,57
<i>TOTALE aree confermate</i>	9,49

Tabella – Quote di riduzione stabilite dal nuovo PGT per le previsioni di trasformazione destinazioni d'uso differenti da quella residenziale

Complessivamente, la superficie delle aree potenzialmente urbanizzabili ai sensi del PGT 2014 ma non confermate dal nuovo PGT ammonta a **29,79 ha** (15,22 ha a destinazione residenziale e 14,57 ha per altre destinazioni d'uso). Tale valore rappresenta il consumo di suolo “evitato” decidendo di tutelare la risorsa suolo e i relativi servizi ecosistemici, fondamentali per il benessere e la qualità della vita dei cittadini. Le aree confermate ammontano invece a **9,49 ha** interamente dedicate a funzioni diverse da quelle residenziali.

TOTALE Aree cancellate (ha)	29,79
<i>di cui</i>	
<i>a destinazione residenziale</i>	15,22
<i>per altre destinazioni d'uso</i>	14,57
TOTALE Aree confermate (ha)	9,49
<i>di cui</i>	
<i>a destinazione residenziale</i>	0,00
<i>per altre destinazioni d'uso</i>	9,49

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

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

Previsione PGT 2014	Stato di progetto PGT 2026	
ha	ha	
Superficie urbanizzata*	2.144,62	2.165,08
Superficie urbanizzabile	59,75	9,49
<i>destinazione d'uso residenziale</i>	27,87	0,00
di cui		
Ambiti di trasformazione	1,85	0,00
Aree di completamento**	24,01	0,00
Lotti edificabili TUC-R1	2,00	0,00
<i>altre destinazioni d'uso</i>	31,88	9,49
di cui		
Ambiti di trasformazione	0,66	0,66
Aree di completamento	5,03	0,00
Servizi comunali	15,95	5,49
Servizi sovracomunali	5,44	0,10
Lotti edificabili TUC-PD	4,81	3,24
Suolo libero: aree verdi urbane, naturali e agricole	2.889,85	2.919,65
Fiumi e specchi d'acqua	367,04	367,04
<i>Superficie comunale</i>	<i>5.465,76</i>	<i>5.465,76</i>

* comprese aree verdi con ST<5.000mq

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

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

Oltre alla limitazione del consumo di suolo, vengono identificate le **Aree della rigenerazione** così come richiesto ai sensi della LR 31/2014, ovvero le “aree su superficie urbanizzata o su superficie urbanizzabile o su superficie agricola o naturale quali a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico; b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico; c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria; d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell’art. 240 del D. Lgs 152/06; e) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente [...]; f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune; g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare”. Le aree individuate sono complessivamente dieci (AR1 Comparto stazioni–viale Belforte, AR2 via San Vito Silvestro–via Crispi, AR3 Ippodromo–viale Valganna, AR4 Valle Olona, AR5 Masnago–Avigno, AR6 viale Borri–Università, AR7 Schiranna, AR8 Valle Olona Sud–Bevera, AR9 Campo dei Fiori e AR10 San Fermo) e coprono una superficie totale di 607,27 ha.

Il nuovo PGT consolida un approccio di governo del territorio improntato al contenimento del consumo di suolo e alla rigenerazione delle componenti ambientali in linea con le indicazioni normative vigenti. A fronte delle ampie previsioni edificatorie del PGT 2014 e dello stato di fatto al

2025, che mostrava ancora consistenti superfici urbanizzabili residue, il nuovo piano conferma soltanto una quota minima di trasformazioni, riducendo il consumo di suolo a valori marginali adottando soglie di riduzione maggiori di quelle previste dalla LR 31/2014. Tale scelta tutela o incrementa la dotazione di aree verdi, agricole e naturali, e di servizi, dimostrando una forte attenzione alla conservazione dei caratteri ecologico-ambientali e della risorsa suolo.

Per adempiere a quanto previsto dall'art. 2, comma 1, lett. d) della LR 31/2014, è stato calcolato il **bilancio ecologico del suolo**, inteso come differenza tra la superficie agricola o naturale trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata o urbanizzabile che, nello stesso strumento urbanistico, viene riclassificata come agricola o naturale.

A tal fine si riporta di seguito una tabella riepilogativa che sintetizza, area per area, le scelte assunte dal PGT 2026. Per ogni previsione di trasformazione al 2014 sono presenti informazioni riferite alle superfici territoriali, funzione prevalente e classificazione ai sensi della LR 31/2014, a ciò viene affiancata la nuova classificazione stabilita nel PGT 2026 e la quota di superficie urbanizzabile prevista nel 2014 che viene restituita a destinazione agricola o naturale.

Occorre inoltre precisare che nella tabella non compaiono superfici agricole o naturali trasformate per la prima volta in urbanizzabili dal PGT 2026, come già anticipato, **in quanto non sono presenti ulteriori trasformazioni urbanistiche su suoli liberi**.

Il bilancio ecologico dei suoli risulta pertanto inferiore a zero (come richiesto dalla LR 31/2014), difatti non solo non si registra ulteriore consumo di suolo ma una quota significativa di aree (pari a 29,79 ettari), in precedenza destinate alla trasformazione, viene restituita alla sua funzione agricola o naturale originaria

12.2 IL RISPARMIO DEL CONSUMO DI SUOLO NON PREVISTO DALLA LEGGE REGIONALE 31/2014

Oltre alle riduzioni già previste ai sensi della LR 31/2014, il nuovo PGT adotta un approccio più ampio e restrittivo. Da un lato, come spiegato, ha esteso le tipologie di aree potenzialmente trasformabili oggetto di riduzione, **inclusendo categorie non direttamente contemplate dalla normativa**. Dall'altro, ha individuato ulteriori aree caratterizzate da suolo libero (naturale, seminaturale o agricolo) che, pur non rispondendo pienamente ai requisiti localizzativi e dimensionali previsti dalla normativa, **vengono riconosciute comunque come risorse ambientali e paesaggistiche** da preservare in quanto concorrono al progetto della Rete Verde e Blu.

Tale ulteriore riduzione riguarda innanzitutto la potenzialità trasformativa, tramite titolo edilizio diretto, difatti di 60 lotti liberi inseriti nel tessuto residenziale considerati di valore ecosistemico da preservare, per una superficie complessiva di 9,60 ettari. A questi si aggiunge la scelta di limitare la potenzialità trasformativa di ulteriori *aree soggette a pianificazione attuativa a destinazione residenziale*, riconoscendo quattro lotti di particolare rilevanza strategica in funzione del loro valore ecosistemico, per una superficie complessiva di 1,59 ettari. Sommando questa quota a quella già individuata ai sensi della LR 31/2014, la riduzione totale delle previsioni rispetto al PGT 2014 raggiunge i **40,98 ha**, di cui 26,41 ha destinati a uso residenziale e 14,57 ha riferiti ad altre destinazioni d'uso. In questo modo, la strategia comunale si distingue per una maggiore attenzione alla salvaguardia del capitale naturale, adottando una visione di lungo periodo volta a **limitare in modo ancora più incisivo** il consumo di suolo e i relativi effetti sui servizi ecosistemici.

Aree oggetto di riduzione del consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014	ha
<i>Ambiti di trasformazione</i>	<i>0,84</i>
<i>Aree soggette a pianificazione attuativa</i>	<i>13,13</i>
<i>Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto (residenziali e non)</i>	<i>1,41</i>
<i>Aree per servizi comunali e sovracomunali</i>	<i>14,41</i>

Totale	29,79
--------	--------------

Ulteriori aree oggetto di riduzione del consumo di suolo	ha
<i>Aree soggette a pianificazione attuativa</i>	<i>1,59</i>
<i>Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto</i>	<i>9,60</i>

Totale	11,19
--------	--------------

Totale complessivo	40,98
---------------------------	--------------

Tabella – Quadro complessivo delle quote di riduzione del consumo di suolo

Nei tessuti edilizi del nuovo PGT non è previsto l'indice territoriale sui lotti liberi, in questo modo si preserva una notevole quantità di aree libere dalla nuova edificazione le quali, pur non ricadendo nei parametri del consumo di suolo stabiliti dalla L.R. 31/14, contribuiscono alla qualità ambientale del territorio comunale.

Coerentemente con la strategia del contenimento di consumo di suolo sopra delineata, infine, e per mantenere lo stesso consumo all'interno dei parametri previsti dalla normativa vigente, verranno individuati negli atti del PGT appositi meccanismi tesi a massimizzare l'utilizzo degli immobili esistenti affinché gli stessi, purché dotati della necessaria agibilità, non rimangano sfitti ed improduttivi.

12.3 TUTELA DEL TERRITORIO, NUOVE AREE VERDI DEGLI AT E DELLA RETE VERDE DELLA CITTA' CONSOLIDATA

Il rafforzamento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche del territorio urbano è obiettivo strategico del nuovo PGT.

Il PGT 2025 consolida un approccio di governo del territorio improntato al contenimento del consumo di suolo, alla valorizzazione degli spazi aperti e alla tutela delle componenti ambientali in linea con le indicazioni normative vigenti.

A fronte delle ampie previsioni edificatorie del 2014 e dello stato di fatto al 2025, che mostrava ancora consistenti superfici urbanizzabili residue, il nuovo piano conferma soltanto una quota minima di trasformazioni, riducendo il consumo di suolo libero a valori marginali adottando soglie di riduzione maggiore di quelle previste dalla LR 31/2014.

La scelta di non confermare numerose aree di trasformazione su suolo libero consente di preservare superfici agricole, naturali e seminaturali che vengono integrate nel progetto strategico della Rete

Verde Blu. La scelta di incrementare la dotazione di aree verdi, agricole e naturali, e di servizi ecologici, dimostra una forte attenzione alla tutela e conservazione dei caratteri ecologico-ambientali e alla risorsa suolo.

Il nuovo PGT prevede tra i tessuti della città urbana consolidata, tessuti ad elevata qualità multisistemica inseriti nella Rete Verde. Si tratta di una superficie pari a circa 550 ettari, corrispondente al 25% della superficie interessata da tutti i tessuti.

Inoltre, circa 80 ettari sono aree AVAP – aree di valore ambientale e paesaggistico, circa 6 ettari sono aree AVAL – Aree di valore ambientale locale e circa 260 ettari sono aree agricole o boscate.

Parametro di valutazione ecosistemica

E' stato elaborato un parametro di valutazione ecosistemica che identifica la qualità multisistemica nei tessuti urbani della città consolidata in relazione alle condizioni ambientali ed ecologiche esistenti. Il valore costituisce un riferimento nel perseguimento di azioni di miglioramento della prestazione ecosistemica all'interno dei tessuti urbani finalizzati al raggiungimento del Fattore Ecosistemi Multifunzionale (FEM) prescritto da realizzarsi secondo precise modalità.

Si tratta di una innovazione molto rilevante nel perseguimento di qualità ecosistemica del progetto/piano.

Tale indice permetterà inoltre una valutazione affidabile del piano **nella fase di monitoraggio**.

Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM)

Questo indice, meglio dettagliato nella Relazione del DdP, misura la capacità di un intervento edilizio o urbanistico di contribuire al miglioramento della fornitura di Servizi ecosistemici (SE) adottando standard elevati di qualità ecologica, ambientale e paesaggistica. L'indice intende assicurare l'utilizzo di soluzioni basate sulla natura per ridurre i rischi ambientali e migliorare la resilienza climatica dei tessuti urbani.

Il Fattore Ecosistemico Multifunzionale è un indicatore prestazionale finalizzato a misurare la capacità degli interventi edilizi e urbanistici di generare benefici ecosistemici. Il FEM orienta la progettazione verso la scelta di soluzioni basate o ispirate alla natura (*Nature-based Solutions, NbS*) e assicura che le trasformazioni edilizie e urbanistiche contribuiscano alla qualità ambientale, alla resilienza climatica e alla continuità ecologica urbana. Il FEM nasce dall'esigenza di integrare in modo sistematico i Servizi Ecosistemici nel processo progettuale, riducendo gli impatti negativi legati all'impermeabilizzazione, al rischio idraulico, al surriscaldamento urbano e alla perdita di biodiversità. Attraverso un approccio misurabile e comparabile, assicura standard minimi di prestazione e incentiva l'adozione di soluzioni ad alto valore ecologico. Il FEM costituisce uno strumento operativo di valutazione, regolazione e incentivo, volto a garantire che ogni trasformazione edilizia e urbanistica presente nei tessuti insediativi o negli Ambiti di Trasformazione contribuisca alla costruzione di una città più verde, biodiversa e adattiva ai cambiamenti climatici.

13 – IL MONITORAGGIO

Metodologia e Strumenti per il monitoraggio

Il monitoraggio ambientale del nuovo PGT del Comune di Varese contribuisce ad assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dalla sua attuazione e permette di individuare tempestivamente impatti negativi imprevisti e adottare le opportune misure correttive.

Il monitoraggio comprende infatti:

- **il monitoraggio dello stato dell'ambiente:** la descrizione dell'evoluzione del contesto ambientale e territoriale di riferimento attraverso indicatori di contesto e/o descrittivi;
- **il monitoraggio degli effetti dell'attuazione del piano:** il controllo dell'attuazione delle azioni di piano e delle misure di mitigazione e compensazione attraverso indicatori di processo e/o prestazionali;
- **il monitoraggio degli impatti significativi sull'ambiente:** il controllo degli impatti mediante la misurazione della variazione del contesto imputabile alle azioni di Piano attraverso indicatori di contributo e/o di controllo.

Il Piano di monitoraggio definisce quindi:

- gli indicatori di contesto, di processo e di contributo;
- i meccanismi e responsabilità nell'acquisizione dei dati necessari al monitoraggio e nella loro gestione;
- la periodicità del monitoraggio;
- la modalità di comunicazione e diffusione dei rapporti di monitoraggio

Indicatori di monitoraggio

In generale, gli indicatori devono godere di proprietà quali:

- **popolabilità e aggiornabilità:** l'indicatore deve poter essere calcolato. Devono cioè essere disponibili i dati per la misura dell'indicatore, con adeguata frequenza di aggiornamento, al fine di rendere conto dell'evoluzione del fenomeno. In assenza di tali dati, occorre ricorrere ad un indicatore proxy, cioè un indicatore meno adatto a descrivere il problema, ma più semplice da calcolare, o da rappresentare, e in relazione logica con l'indicatore di partenza;
- **costi di produzione e di elaborazione sostenibili;**
- **sensibilità alle azioni di piano:** l'indicatore deve essere in grado di riflettere le variazioni significative indotte dall'attuazione delle azioni di piano;
- **tempo di risposta adeguato:** l'indicatore deve riflettere in un intervallo temporale sufficientemente breve i cambiamenti generati dalle azioni di piano; in caso contrario gli effetti di un'azione potrebbero non essere rilevati in tempo per riorientare il piano e, di conseguenza, dare origine a fenomeni di accumulo non trascurabili sul lungo periodo;

comunicabilità: l'indicatore deve essere chiaro e semplice, al fine di risultare facilmente comprensibile anche a un pubblico non tecnico. Deve inoltre essere di agevole rappresentazione

mediante strumenti quali tabelle, grafici o mappe. Infatti, quanto più un argomento risulta facilmente comunicabile, tanto più semplice diventa innescare una discussione in merito ai suoi contenuti con interlocutori eterogenei. Ciò consente quindi di agevolare commenti, osservazioni e suggerimenti da parte di soggetti con punti di vista differenti in merito alle dinamiche in atto sul territorio.

Per quanto concerne gli indicatori da impiegare, sulla base del sistema territoriale e ambientale emerso e illustrato nei documenti allegati al presente RA, si propongono:

- **indicatori di contesto** - indicatori utilizzati nella costruzione del quadro conoscitivo territoriale e ambientale presentato nel Rapporto Preliminare (Documento di Scoping) e nel Rapporto Ambientale
- **- indicatori di processo** – indicatori utili a misurare l’attuazione del Piano e di quanto in esso contenuto: numero e tipologia di interventi avviati; numero e tipologia di interventi conclusi
- **indicatori di contributo** – indicatori di valutazione delle possibili ricadute di piano sull’ambiente e sul territorio comunale.

Si propongono i seguenti indicatori che trattano le tematiche ambientali principalmente coinvolte dalle previsioni di Piano:

Tematica	Possibile impatto	Indicatori
Aria	Nuove emissioni da riscaldamento Nuove emissioni da traffico Miglioramento qualità dell’aria grazie a nuove / più efficaci tecnologie di abbattimento delle emissioni	• Emissioni atmosferiche (in particolare in relazioni a traffico/riscaldamento) • Qualità dell’aria locale
Acqua	Nuovi consumi idrici Nuovi scarichi Aumento della necessità di depurazione Interferenze con il reticolo idrico superficiale e sotterraneo Miglioramento nell’utilizzo della risorsa idrica grazie all’uso delle migliori tecnologie disponibili (abbattimento dei consumi)	• Fabbisogno idrico aggiuntivo determinato dall’insediamento di nuovi abitanti • Grado di copertura della rete fognaria e della rete di depurazione • Interferenze delle nuove urbanizzazioni con le risorse idriche superficiali e sotterranee • Portata idrica prelevata ad uso potabile ed industriale • Qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei
Suolo	Consumo / impermeabilizzazione di suolo Fattibilità geologica dell’intervento Riqualificazione di aree dismesse / degradate Presenza di contaminazioni dei suoli	• Superficie urbanizzata/superficie territoriale • Superficie nuova urbanizzazione / superficie territoriale • Superficie recuperata riutilizzata / superficie nuova urbanizzazione • Classe di fattibilità geologica dell’intervento • Superfici bonificate

Natura, biodiversità e paesaggio	Consumo di aree naturali o non edificate Tutela, messa a sistema e razionalizzazione del verde Riqualificazione di aree dismesse / degradate Tutela delle aree di pregio naturalistico e paesaggistico	• Superficie aree a verde / superficie territoriale • Superficie nuove aree a verde urbano e “rain garden” / superficie territoriale • Superficie aree de-pavimentate • Superficie destinata ad attività agricola/superficie territoriale • Superficie di rilevanza paesistica/superficie territoriale • Superficie PLIS
---	---	---

Rifiuti	Aumento nella produzione di rifiuti	• Produzione di rifiuti solidi urbani determinata dall’insediamento di nuovi abitanti • Frazione rifiuti solidi urbani raccolta in modo differenziato • Produzione rifiuti speciali
Rumore	Variazione emissioni sonore	• Valutazione coerenza fra superficie nuova urbanizzazione e zonizzazione acustica • Individuazione di eventuali necessità di risanamento acustico
Energia	Nuovi consumi energetici Miglioramento nell’utilizzo della risorsa energetica grazie all’uso di Fonti Energetiche Rinnovabili, azioni di risparmio energetico	• Fabbisogno energetico aggiuntivo determinato dall’insediamento di nuove attività • Modalità di soddisfacimento del fabbisogno (uso di fonti rinnovabili) • Potenza installata per produzione di energia da fonti rinnovabili (per tipologia) • Classe energetica degli edifici nuovi/ristrutturati

Inquinamento luminoso	Incremento delle emissioni luminose Adozione di misure di razionalizzazione e ottimizzazione dell’illuminazione pubblica	• Percentuale di edifici pubblici interessati da interventi di riduzione dell’inquinamento luminoso • Lunghezza percentuale dei tratti di strada comunale interessati da interventi di riduzione dell’inquinamento luminoso
Mobilità	Aumento dei flussi di traffico Miglioramento / ottimizzazione della dotazione infrastrutturale Incremento mobilità sostenibile	• Variazione dei flussi di traffico e di potenziali criticità • Capacità di carico delle infrastrutture stradali

		• Lunghezza nuove piste ciclopedonali/lunghezza totale piste ciclopedonali • Messa in rete delle piste ciclopedonali • Nuovi servizi mobilità sostenibile • Superficie nuovi spazi aperti/superficie totale spazi aperti
Salute umana	Incremento e messa in rete dei servizi locali	• Nuovi servizi previsti/servizi totali • Messa in rete dei servizi esistenti
Patrimonio storico architettonico	Valorizzazione / recupero del patrimonio storico architettonico	Superficie recuperata riutilizzata/superficie nuova urbanizzazione • Numero interventi di risanamento/miglioramento immobili esistenti

Parametro di valutazione ecosistemica	Qualità ecosistemica del Piano	Misurazione dell'indice negli interventi degli AT e nei tessuti urbani dove l'intervento porta ad un rilevante miglioramento ambientale
--	--------------------------------	---

Gestione del monitoraggio

Per quanto concerne la gestione delle attività di monitoraggio delle ricadute ambientali derivanti dall'attuazione del PGT, essa farà capo all'Autorità procedente, che d'intesa con l'Autorità competente VAS, si occuperà di tale attività.

Il monitoraggio degli indicatori descrittivi di contesto può essere di competenza di soggetti diversi da quelli competenti per il monitoraggio degli indicatori di processo, prestazionali e di controllo. I primi potrebbero essere infatti verificati da Enti competenti in materia ambientale quali ARPA, Alfa S.r.L., ecc...., mentre i secondi rimanere in capo alla autorità procedente e competente del piano.

Con riferimento alla periodicità del monitoraggio degli impatti ambientali, si prevede di verificare annualmente l'attuazione degli interventi contenuti nel PGT e quindi la necessità di indagarne le ricadute ambientali stimate nel Rapporto Ambientale e procedere alla stesura di un Report relativo.

Il Report potrà essere reso disponibile sul sito internet del Comune e divulgato agli stakeholder individuati nel procedimento VAS.

I rapporti dovranno contenere gli indicatori selezionati, l'area di monitoraggio, l'aggiornamento dei dati, la eventuale valutazione delle cause che possono avere determinato uno scostamento rispetto alle previsioni e le indicazioni per un eventuale riorientamento delle azioni.

Le relazioni possono essere utilizzate quale supporto delle valutazioni dell'autorità procedente in merito alla verifica del raggiungimento degli obiettivi, delle criticità riscontrate, delle possibili

soluzioni operative da attuare e del riorientamento delle azioni, al fine di garantire i massimi livelli di efficacia ed efficienza.

Al fine di reperire informazioni atte ad arricchire l'indagine sullo stato di attuazione del piano, nonché l'individuazione dei suoi effetti ambientali più significativi, l'autorità procedente può attivare processi di consultazione del pubblico sui contenuti della relazione di monitoraggio, in modo da condividerne gli esiti e porre degli elementi di ausilio alla definizione delle azioni di riorientamento del piano.