

VERSO IL NUOVO PGT

INDAGINI PRELIMINARI, OBIETTIVI E PRIMI INDIRIZZI STRATEGICI

VARESE E LE 5 CITTÀ

Documento di Piano | DdP

Attività di ricerca a supporto della redazione del Documento di Piano (DdP) del PGT

27 Febbraio 2024





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
geom. Carlo Neglia
geol. Paolo Pozzi
dott. Antonella Perrotta
ing. Lucia Zarini
geom. Michele Giudici
geom. Simona D'Arcangelo
geom. Roberta Cariello
geom. Andrea Brianza



Politecnico di Milano – DASTU // LabPPTE **Attività di ricerca a supporto della redazione del** **Documento di Piano | DdP – PGT**

Responsabili scientifici

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

Struttura operativa e di ricerca

Coordinamento progetto di Piano

arch. Viviana di Martino, pian. urb. Federico Ghirardelli

Referenti tematiche ambientali ecosistemiche

prof. Silvia Ronchi, prof. Stefano Salata

pian. urb. Andrea Benedini

Referente analisi territoriali e socioeconomiche

prof. arch. Stefano Di Vita

arch. Guglielmo Pristeri

Referente tematiche della mobilità sostenibile

prof. arch. Ettore Donadoni

Collaboratori

Giacomo Balconi, Giovanni Antonio Cappa, Simone Lualdi
Lorenzo Monceri, Beatrice Mosso

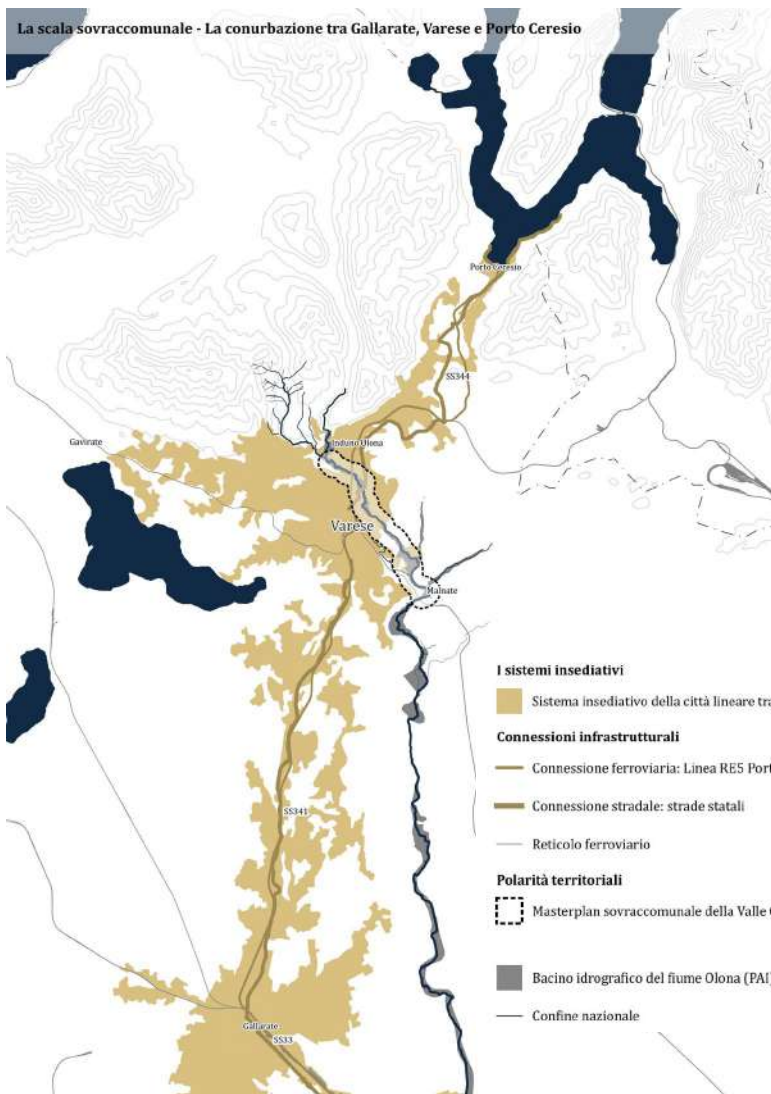
Varese

**Un primo quadro su condizioni territoriali e
caratterizzazioni strategiche per la costruzione
della città multidimensionale**

Geografie multiple di scala vasta: caratteri comuni e specificità nella piattaforma territoriale e produttiva del Nord Italia

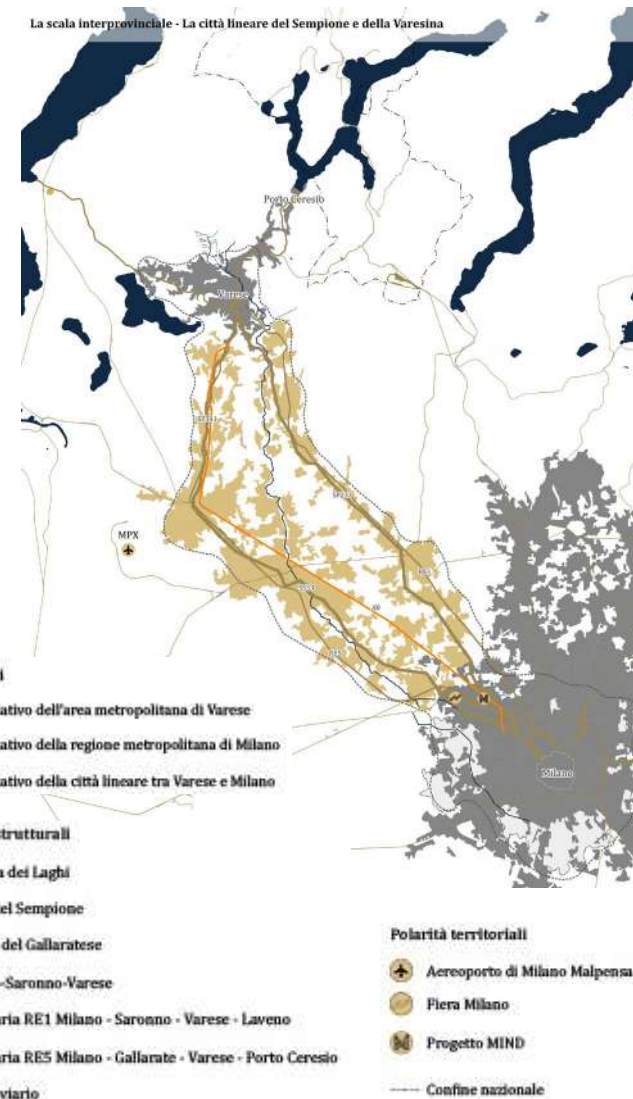
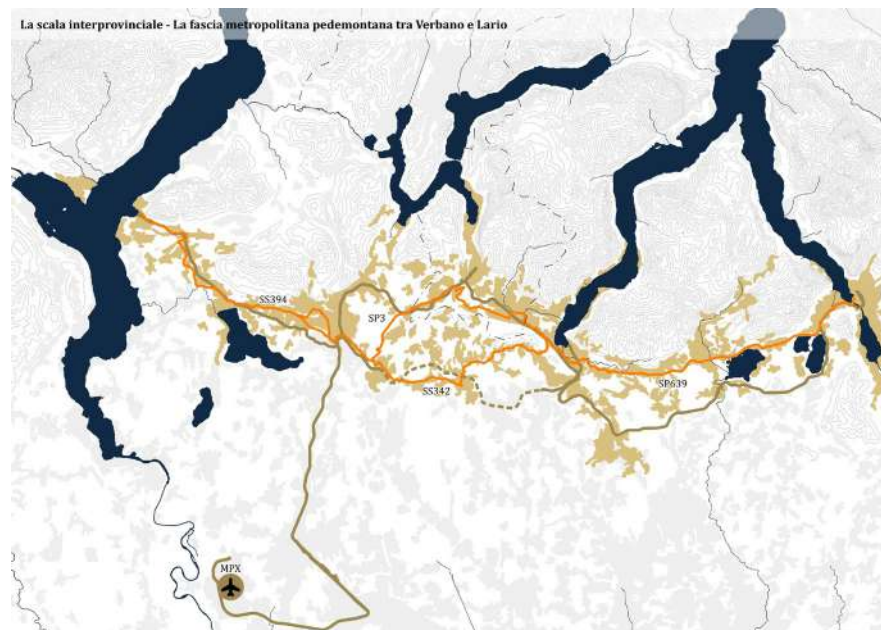
1 Scala sovracomunale

La conurbazione tra Gallarate, Varese e Porto Ceresio



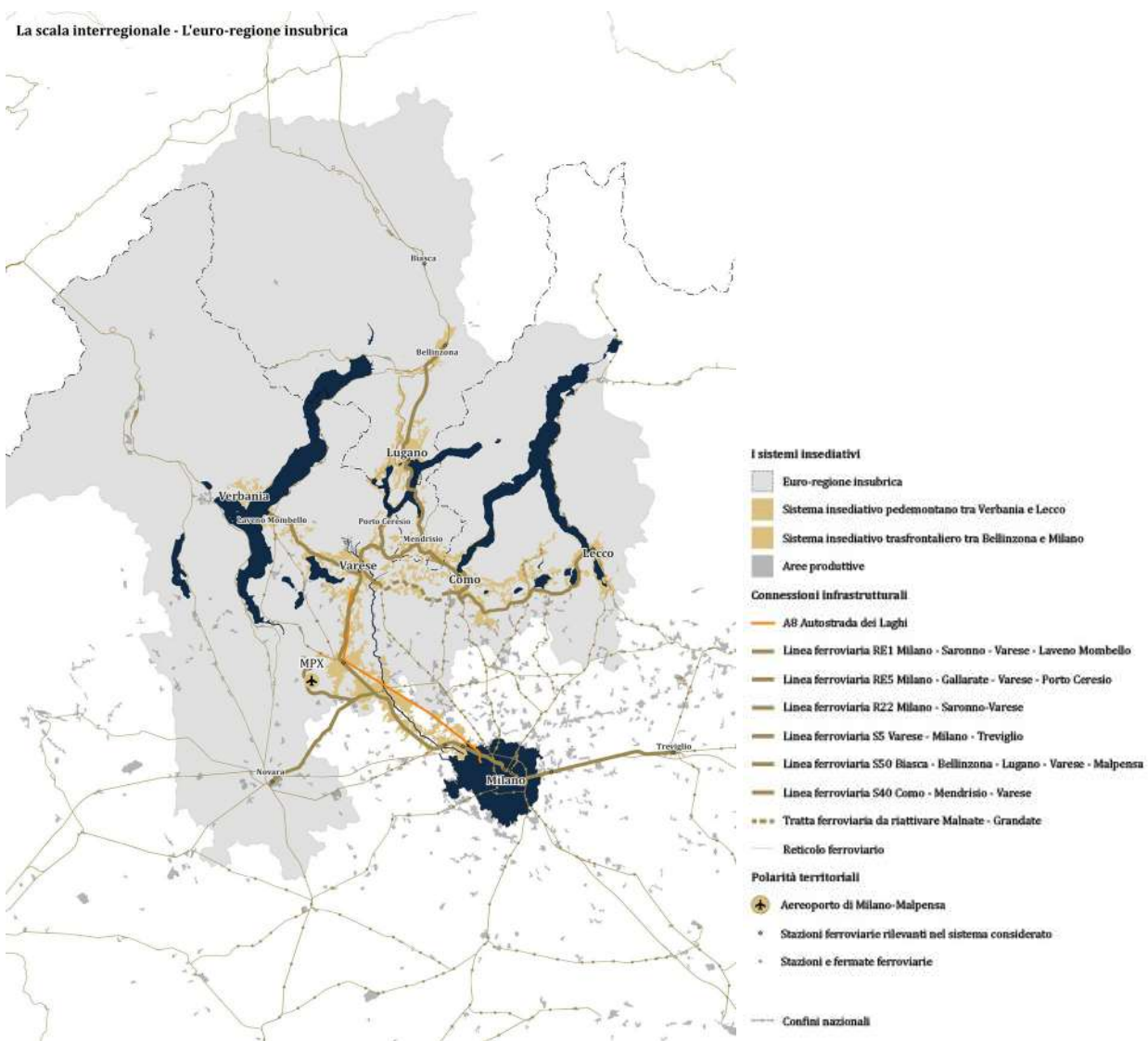
2 Scala interprovinciale

La fascia metropolitana pedemontana tra Verbano e Lario
La città lineare del Sempione e della Varesina



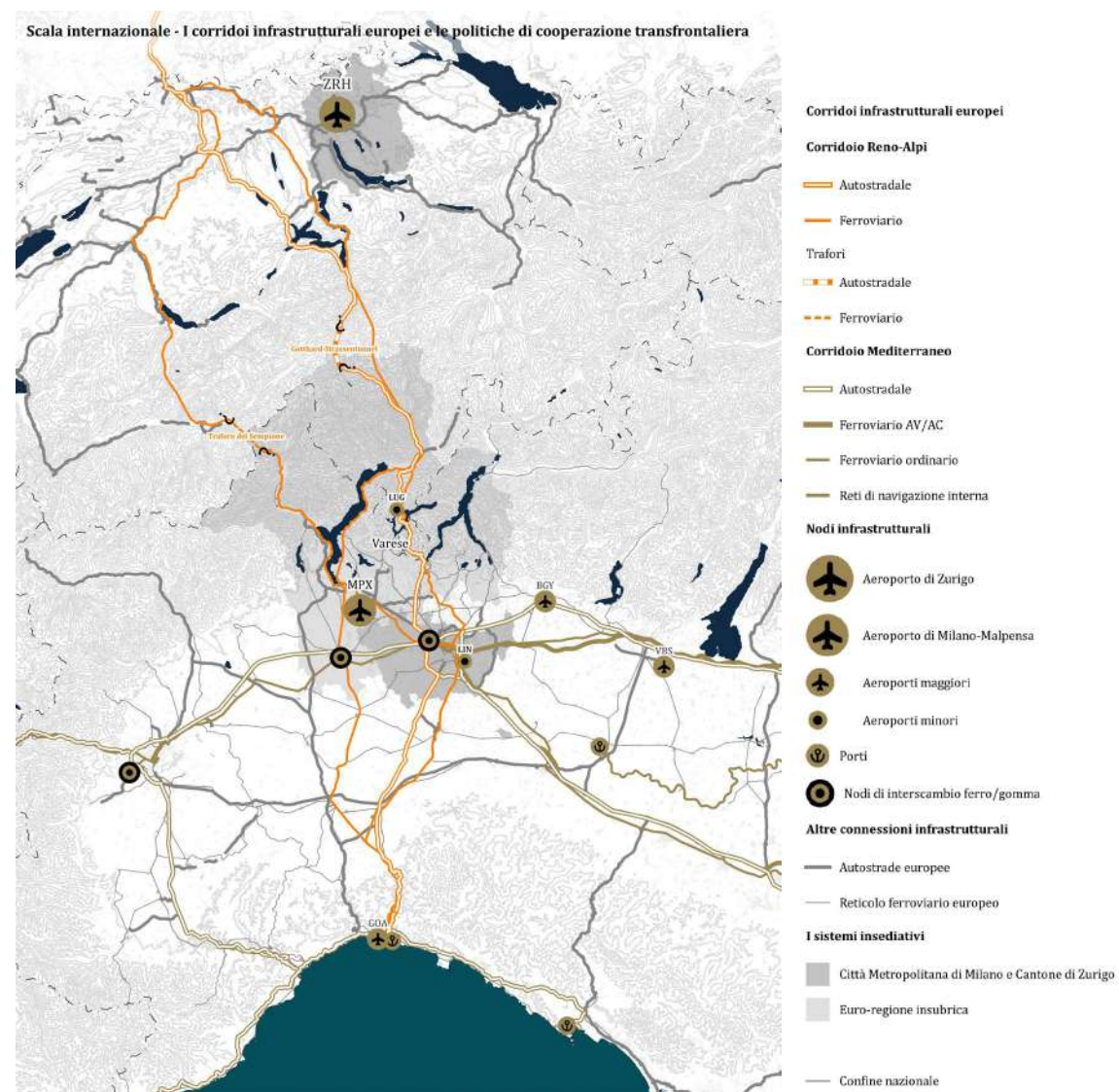
3 Scala interregionale

L'euro-regione insubrica tra Piemonte Orientale, Lombardia Occidentale e Canton Ticino



4 Scala internazionale

I corridoi infrastrutturali europei e le politiche di cooperazione transfrontaliera



1 Vulnerabilità ai fenomeni di pioggia intensa

*Capacità di assorbimento delle acque /run off
Capacità di limitare l'erosione del suolo
Distribuzione della popolazione residente*

570 ha

Aree idraulicamente vulnerabili
(10,5% del territorio comunale)

16%

della popolazione vive in zone
idraulicamente vulnerabili

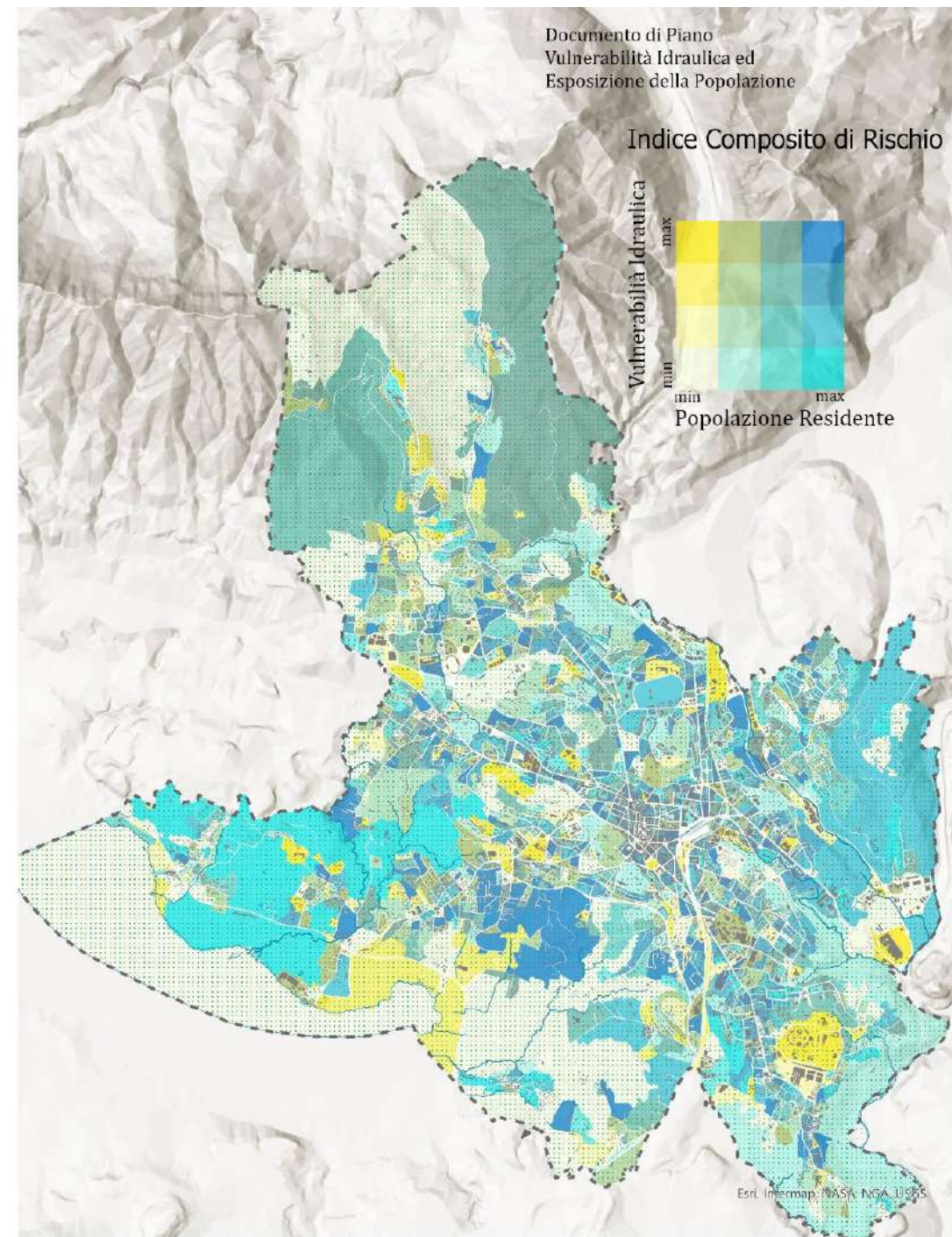
75%

del volume di pioggia annuo
non si infila nel suolo

1.531 mm

Piovosità annua media

Fonti: elaborazioni DASTU su dati Istat, Arpa



Vocazioni ecosistemiche del territorio

1

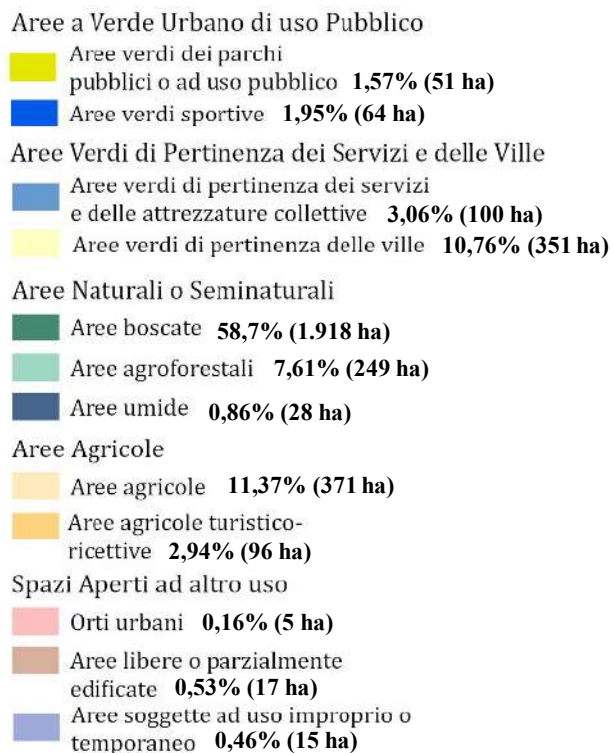
Vulnerabilità ai fenomeni di pioggia intensa

Capacità di assorbimento delle acque /run off
Capacità di limitare L'erosione del suolo
Distribuzione della popolazione residente

2

Caratterizzazione e qualità degli spazi aperti

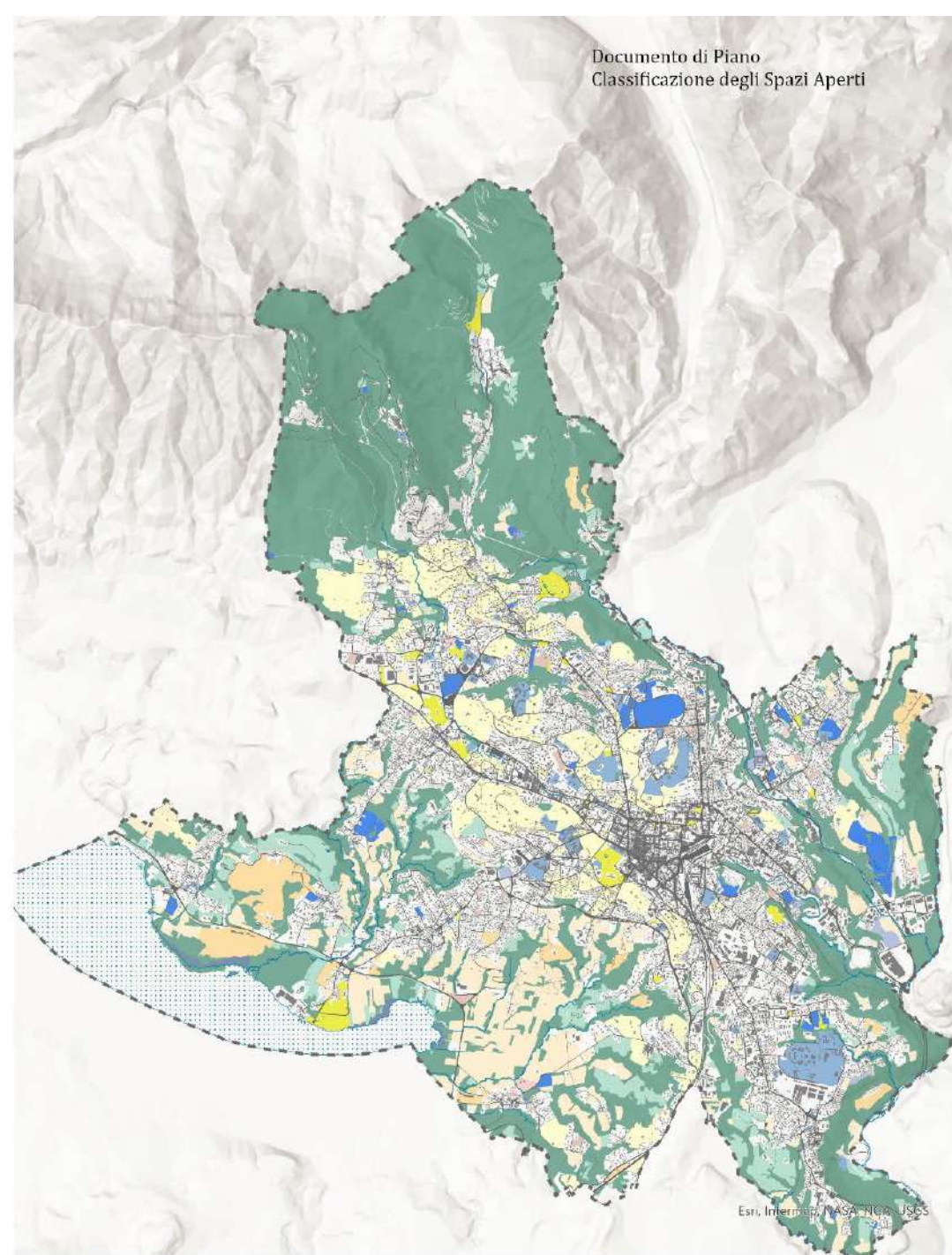
Quantità – Distribuzione – Tipologia
Qualità ambientale e percettiva



17,80 mq/ab
Aree verdi pubbliche
e aree sportive

60%
del territorio
comunale interessato
dalla presenza di aree
verdi e spazi aperti
(3.270 ha)

10,7%
degli spazi aperti di
pertinenza delle ville
(verde non fruibile)



Vocazioni ecosistemiche del territorio

1

Vulnerabilità ai fenomeni di pioggia intensa

*Capacità di assorbimento delle acque /run off
Capacità di limitare l'erosione del suolo
Distribuzione della popolazione residente*

370 ha

(7% del territorio comunale)
Aree soggette a degrado degli habitat

2

Caratterizzazione e qualità degli spazi aperti

*Quantità - Distribuzione - Tipologia
Qualità ambientale e percettiva*

612 ha

(12% del territorio comunale)
Aree soggette a rischio di erosione

3

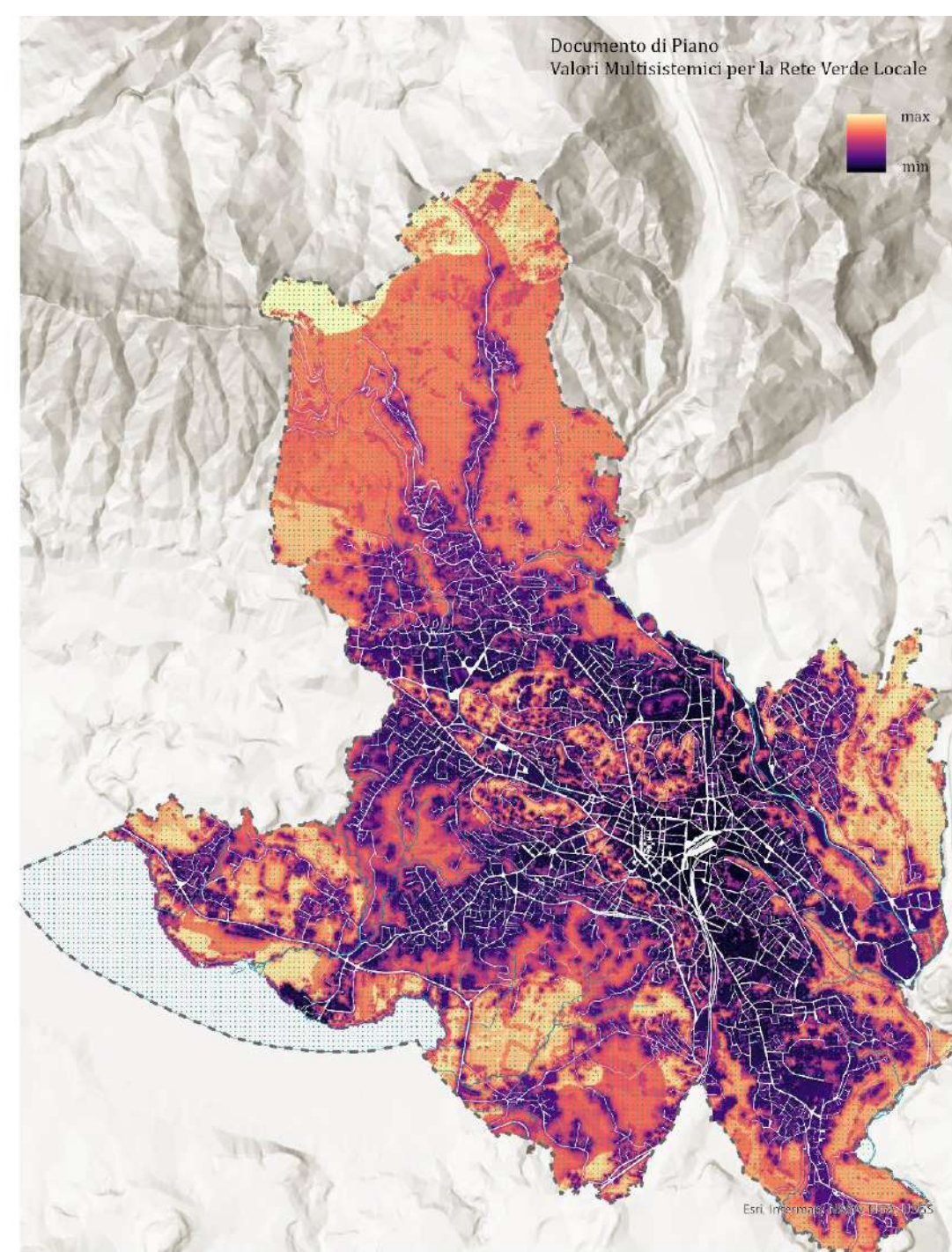
Capacità multisistemica del territorio

*Habitat quality
Capacità di assorbimento delle acque /run off
Capacità di limitare erosione del suolo
Capacità di raffrescamento*

243 ha

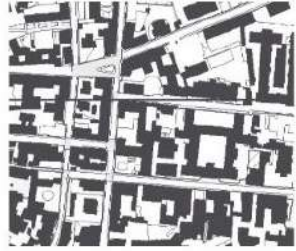
Aree con minore capacità di raffrescamento (UHI) concentrate nelle aree urbanizzate

Fonti: elaborazioni DASTU su dati Arpa, USDA, Copernicus

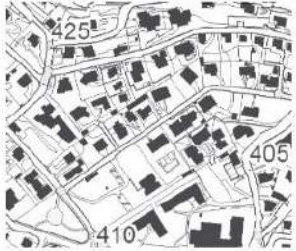


U - URBANA

U1 DENSA



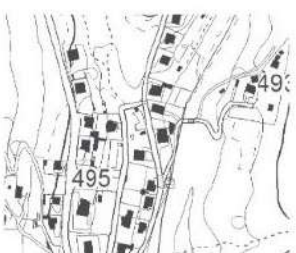
U2 PERIURBANA



U3 APERTA

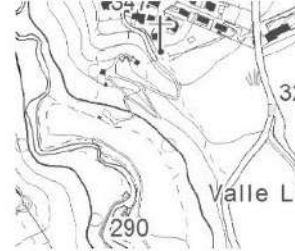
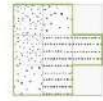


U4 MARGINALE



A - AGROAMBIENTALE

A1 CONNETTIVA

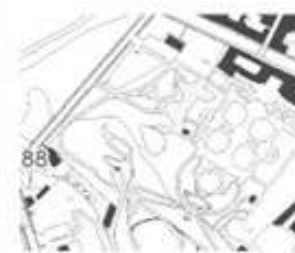


A2 LACUSTRE/FLUVIALE

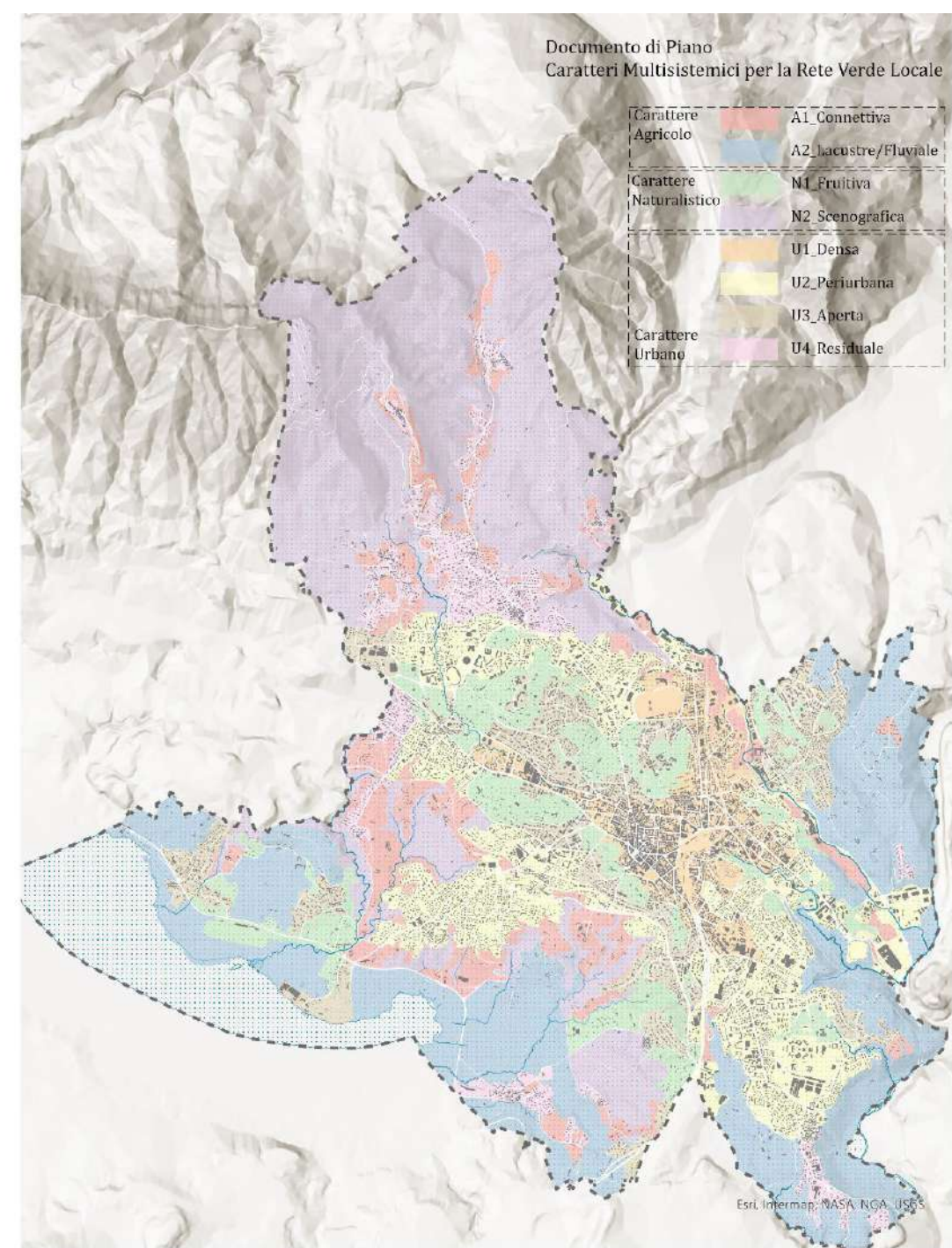


N - NATURALISTICA

N1 FRUITIVA



N2 SCENOGRAFICA



1 L'eredità del PGT Vigente (2014)

Aree di Trasformazione (AT)
individuate dal PGT vigente
S.t.: 90 ha

- **25% delle AT (S.t.: 22 ha)** attuate
- **26% delle AT (S.t.: 23 ha)** in corso di attuazione

Tot: 51% delle AT (S.t.: 45 ha)
attuate o in corso di attuazione

Previsioni destinazioni funzionali
nelle **AT attuate o in corso
di attuazione (S.l.):**

- 57.000 mq/mq (S.l.) terziario
- 23.000 mq/mq (S.l.) commerciale
- 6.200 mq/mq (S.l.) residenziale
- 250 mq/mq (S.l.) produttivo

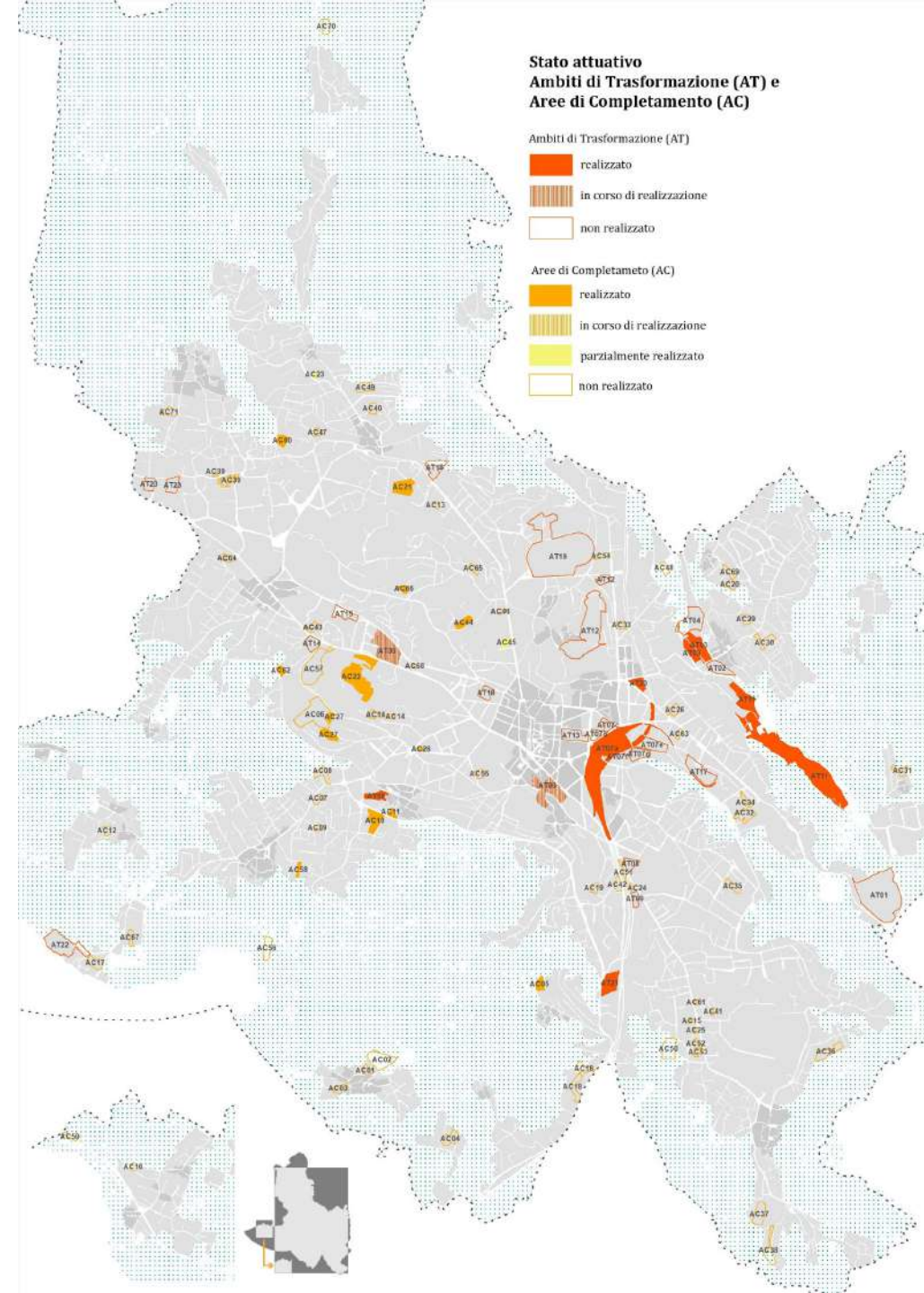
Aree di Completamento (AC)
Individuate dal PGT vigente
S.t.: 55 ha

- **25% delle AC (S.t.: 14 ha)** attuate
- **4% delle AC (S.t.: 2 ha)** in corso di attuazione

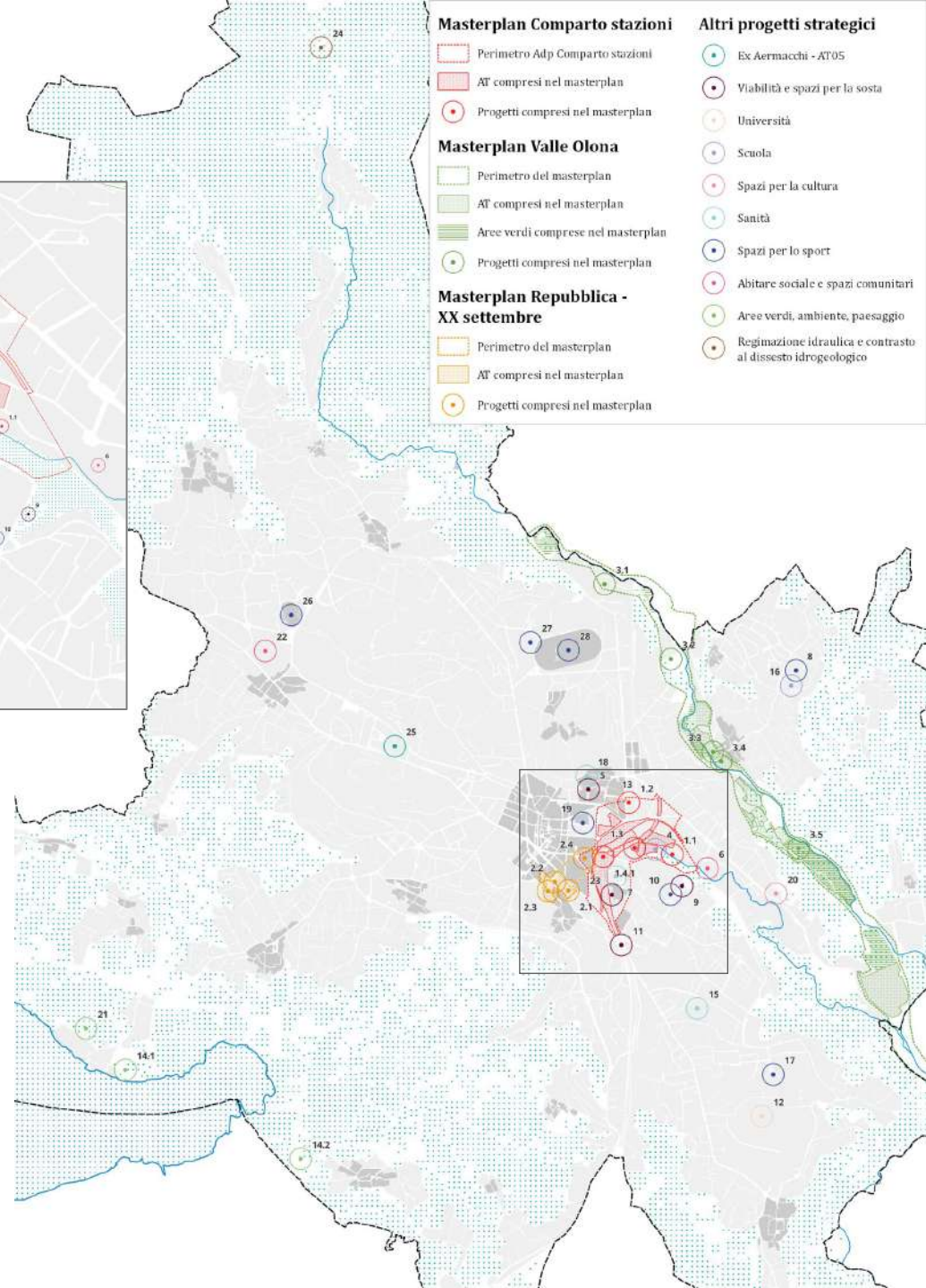
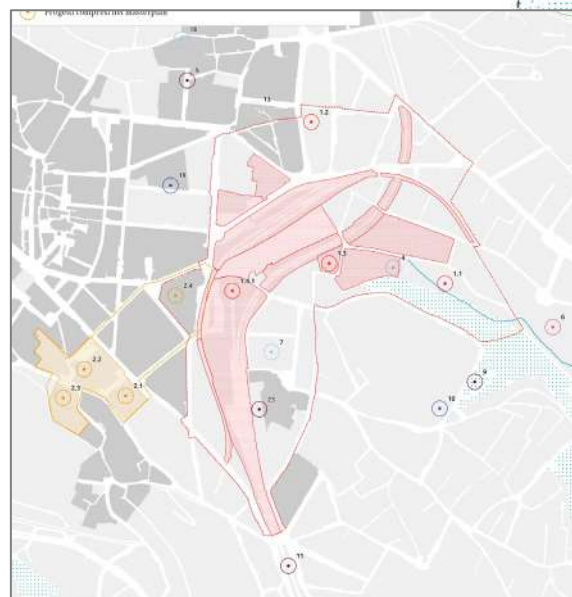
Tot: 29% delle AC (S.t.: 16 ha)
attuate o in corso di attuazione

Previsioni destinazioni funzionali
nelle **AC attuate o in corso di
attuazione (S.l.):**

- 14.000 mq/mq (S.l.) residenziale
- 4.500 mq/mq (S.l.) terziario



ID	SUB	DENOMINAZIONE	TIPOLOGIA
1		Masterplan Comparto stazioni	
	1.1	Progetto di suolo del masterplan	Masterplan Comparto stazioni
	1.2	Isolato 23 - trasformazione a uso commerciale	
	1.3	Parcheggio di via Cimone	
	1.4	Progetto delle aree pubbliche del comparto stazioni	
2		Masterplan Repubblica - XX settembre	
	2.1	Sub-ambito 1 - ex caserma Garibaldi	Masterplan Repubblica - XX Settembre
	2.2	Sub-ambito 2 - piazza Repubblica e teatro Apollonio	
	2.3	Sub-ambito 3 - rettorato ed ex chiesa del collegio di S. Ambrogio	
	2.4	Sub-ambito 4 - ex cinema Politeama e piazza XX settembre	
3		Masterplan Valle Olona	
	3.1	Area produttiva via Pacinotti	Masterplan Valle Olona
	3.2	Area servizi tecnologici ex ASFEM	
	3.3	Ex conciareria Valle Olona	
	3.4	Ex Dogana	
	3.5	Ex Cartiera Sterzi	
4		Nuovo centro cottura per ristorazione scolastica - ex Magazzini comunali	Scuola
5		Sistemazione stradale via de Cristoforis - via Nicolini	Viabilità e spazi per la sosta
6		PINQUA ex Macello comunale	Abitare sociale e spazi comunitari
7		Completamento dell'Ospedale Del Ponte	Sanità
8		Palestra di roccia nel quartiere San Fermo	Sport
9		Parcheggio di via Maspero	Viabilità e spazi per la sosta
10		Ampliamento campo rugby via Maspero	Sport
11		Rotatoria e impalcato in largo Flaiano	Viabilità e spazi per la sosta
12		Nuovi spazi per studenti e didattica nel Campus Bizzozero	Università
13		Nuovo studentato in via Cairoli	Università
14		AQST Lago di Varese	Aree verdi, ambiente, paesaggio
	14.1	Zona Schiranna	Aree verdi, ambiente, paesaggio
	14.2	Zona Capolago	Aree verdi, ambiente, paesaggio
15		Progetto di struttura socio-sanitaria - ex tipografia Mori	Sanità
16		Scuola Don Rimoldi - espansione e realizzazione scuola primaria	Scuola
17		Ampliamento del campo sportivo comunale delle Bustecche	Sport
18		Fondazione Rainoldi - ampliamento palestra e riorganizzazione spazi ludici	Sport
19		Centro Polispécialistico Biumo Inferiore - ristrutturazione	Sanità
20		Riqualificazione museale del Castello di Belforte	Spazi per la cultura
21		Progetto fruitivo degli spazi esterni - area MV Agusta	Aree verdi, ambiente, paesaggio
22		PINQUA Villa Baragiola	Abitare sociale e spazi comunitari
23		Parcheggio multipiano di via Nino Bixio - area ex Ferrhotel	Viabilità e spazi per la sosta
24		Interventi di contrasto al dissesto idrogeologico sul monte Martica	Regimazione idraulica/dissesto idrogeologico
25		Rigenerazione dell'area Ex Aermacchi	Ex Aermacchi - AT05
26		Riqualificazione funzionale dello stadio "Franco Ossola"	Sport
27		Ristrutturazione del Palaghiaccio	Sport
28		Riqualificazione dell'Ippodromo	Sport

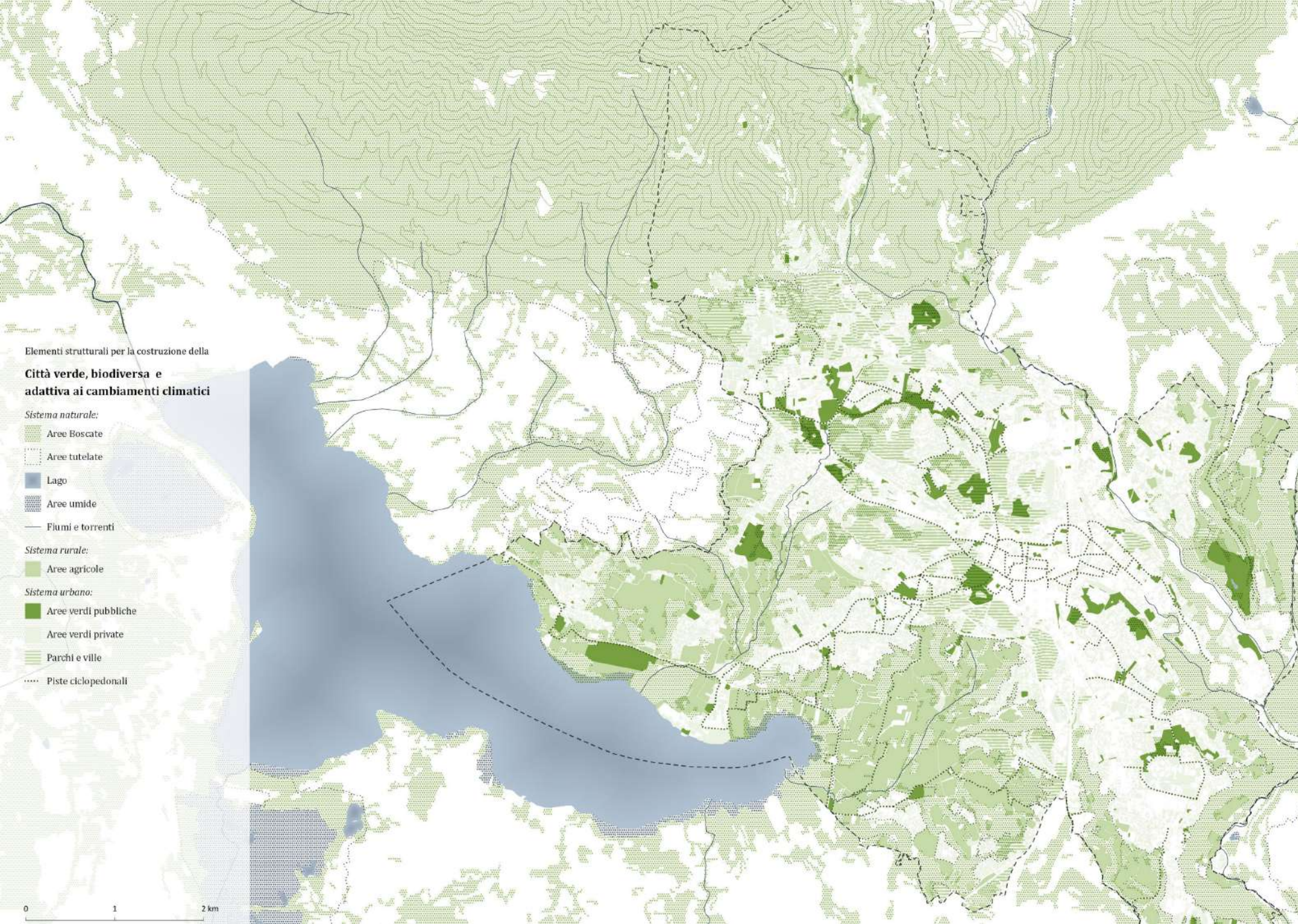


- Masterplan Comparto stazioni**
- Perimetro Adp Comparto stazioni
 - AT compresi nel masterplan
 - Progetti compresi nel masterplan
- Masterplan Valle Olona**
- Perimetro del masterplan
 - AT compresi nel masterplan
 - Aree verdi comprese nel masterplan
 - Progetti compresi nel masterplan
- Masterplan Repubblica - XX settembre**
- Perimetro del masterplan
 - AT compresi nel masterplan
 - Progetti compresi nel masterplan
- Altri progetti strategici**
- Ex Aermacchi - AT05
 - Viabilità e spazi per la sosta
 - Università
 - Scuola
 - Spazi per la cultura
 - Sanità
 - Spazi per lo sport
 - Abitare sociale e spazi comunitari
 - Aree verdi, ambiente, paesaggio
 - Regimazione idraulica e contrasto al dissesto idrogeologico

Le 5 Città
Obiettivi e primi indirizzi strategici

1

**VARESE CITTÀ VERDE, BIODIVERSA E
ADATTIVA AI CAMBIAMENTI CLIMATICI**



Varese **città del verde**
e degli spazi aperti di
elevato
valore ambientale che
forniscono una vasta
gamma di **servizi
ecosistemici**

Varese città che **tutela**
e **riconnette** i grandi
sistemi ambientali, tra
**lago, montagna e
corsi d'acqua**

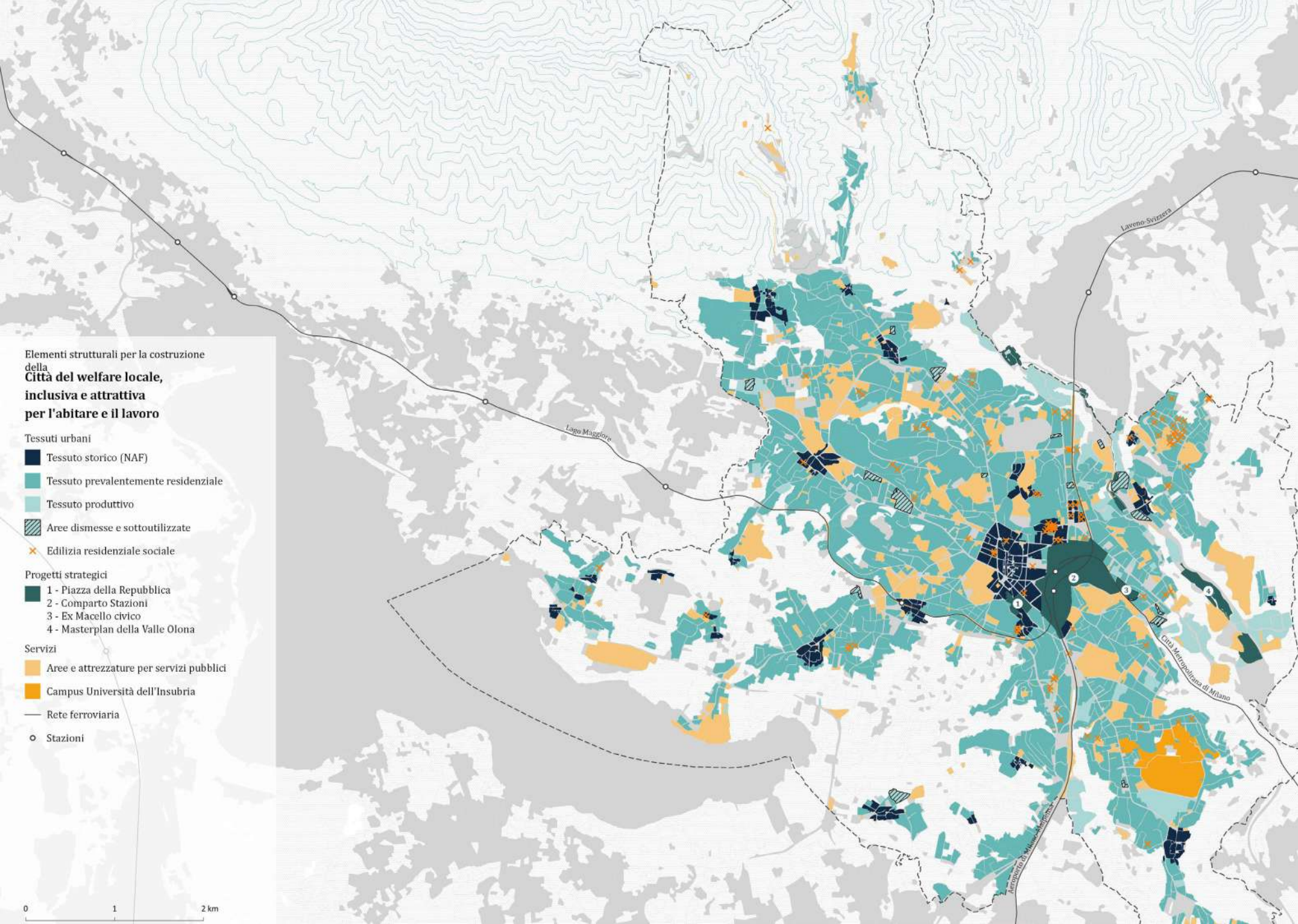
Varese città orientata
al **miglioramento del
benessere
urbano**, alla
riduzione e
mitigazione degli
impatti climatici e
alla **sostenibilità
energetica**

OBIETTIVI STRATEGICI

- Definire un progetto di **RETE VERDE e BLU (RV&B)** come telaio strutturale per la **connettività fruitiva 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 al fine di migliorare la **biodiversità** e azioni di **mitigazione/adattamento climatico**
- Rafforzare i percorsi di connessione verdi e fruitivi tra i sistemi naturali della **MONTAGNA** (Parco del Campo dei Fiori) e il sistema del **LAGO**.
- Conservare e valorizzare le risorse naturalistiche e fruitive del **PARCO DEL CAMPO DEI FIORI**.
- 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 rinaturalizzazione e per la valorizzazione fruitiva del **CORRIDOIO FLUVIALE DELLA VALLE OLONA**.
- Promuovere interventi puntuali e coordinati di rinaturalizzazione e di recupero ambientale/fruitivo del corso del **fiume VELLONE**.
- 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**



Varese città **cerniera** di un sistema territoriale vasto e **polarità di servizi** di scala sovracomunale

Varese città **inclusiva** dotata di una rete del **welfare di prossimità** rivolta ai bisogni delle categorie più fragili della popolazione

Varese città dell'**università, del lavoro** e della **ricerca**

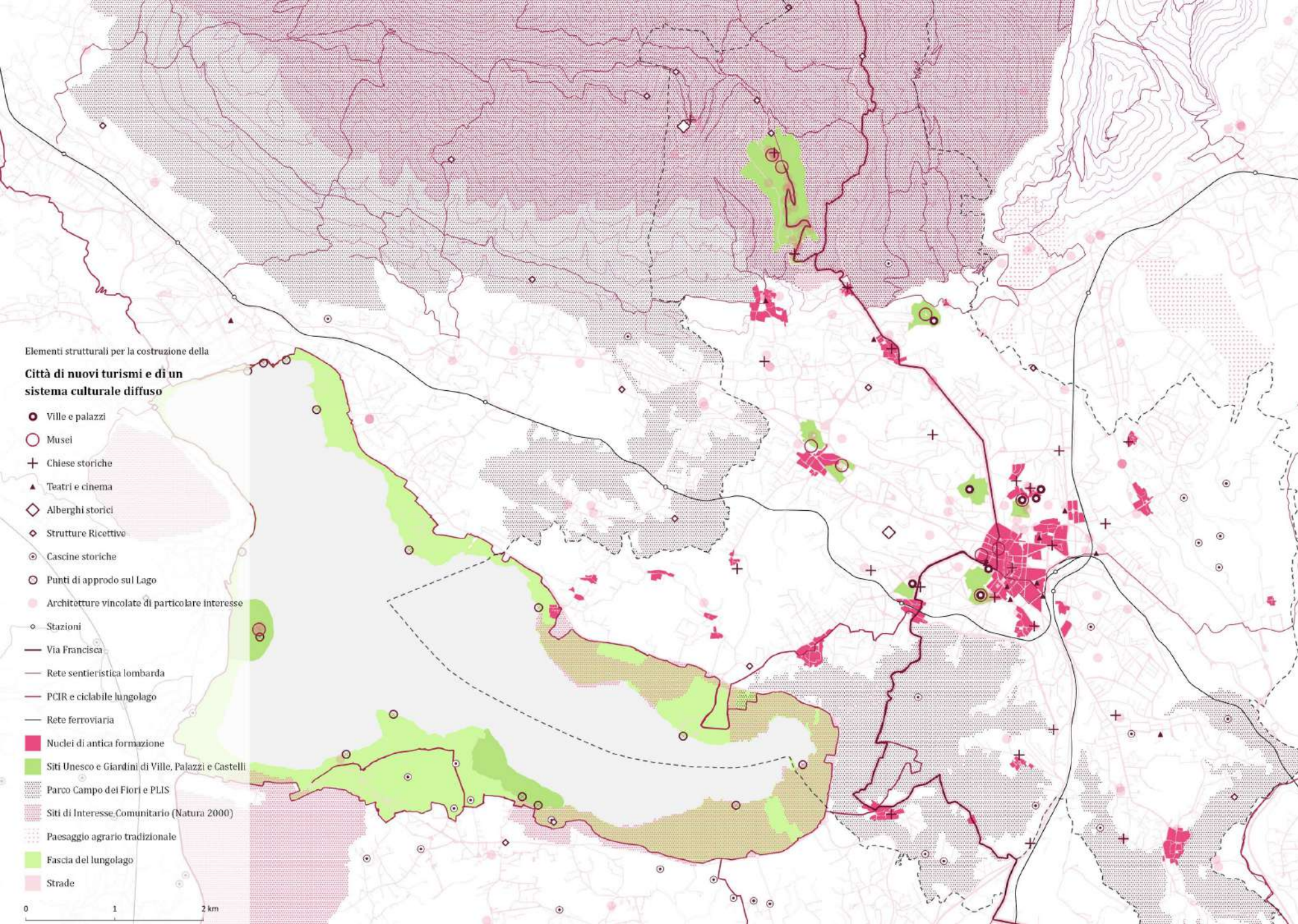
Varese città della **rigenerazione**, attenta al **recupero** del patrimonio edilizio esistente

OBIETTIVI STRATEGICI

- Rafforzare il ruolo di Varese come **POLO ATTRATTIVO PER NUOVE FORME DELL'ABITARE E DEL LAVORO**.
- 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** sperimentando tipologie abitative innovative.
- Identificare **SPAZI E STRUTTURE FLESSIBILI** che possano adattarsi allo svolgimento di diversi tipi di attività di aggregazione e destinate a diverse tipologie di utenti.
- Realizzare un **SISTEMA SCOLASTICO DIFFUSO**.
- Attivare i processi di rigenerazione urbana, ambientale e paesaggistica previsti dal **MASTERPLAN DELLA VALLE OLONA**.
- Perseguire 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**.

3

**VARESE CITTÀ DI NUOVI TURISMI
E DI UN SISTEMA CULTURALE DIFFUSO**



Varese città che valorizza le proprie risorse culturali attraverso un approccio multiscale mettendo in rete i principali poli culturali urbani, gli elementi identitari diffusi e i servizi culturali locali

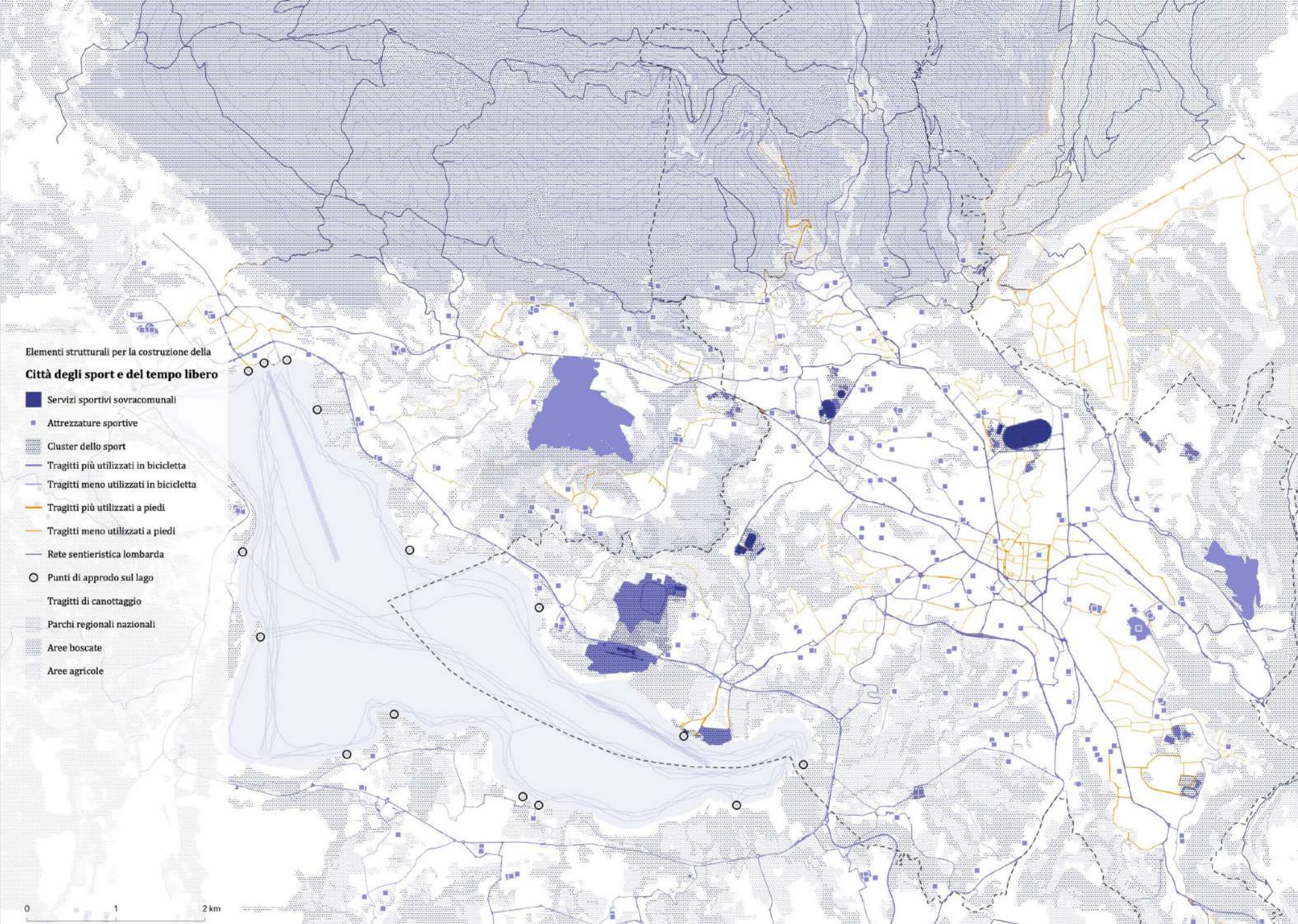
Varese città che valorizza la propria vocazione turistica legata alla presenza diffusa di risorse storico-ambientali-paesaggistiche quale occasione per rafforzare l'attrattività della città e le sue economie

OBIETTIVI STRATEGICI

- 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**.
- 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, quali ad esempio la **VIA FRANCISCA DEL 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** come spazio della produzione agricola e come risorsa ambientale, paesaggistica e fruitiva.
- Ripensare l'area dell'**IPPODROMO** come centralità strategica urbana e territoriale 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 che ne ridefinisca l'immagine complessiva.
- Realizzare e attivare alla scala del quartiere **sistemi di aree e spazi aperti** da coinvolgere in azioni di attivazione di **SPAZI CULTURALI TEMPORANEI**.
- Valorizzare la presenza degli **SPAZI CULTURALI DIFFUSI DI QUARTIERE** (scuole, biblioteche, teatri, cinema e spazi polifunzionali).

4

VARESE CITTÀ DEGLI SPORT E DEL TEMPO LIBERO



Varese città dello sport come elemento attrattore capaci di **attivare nuove economie**

Varese città dello sport come **motore di azioni rigenerative** alla scala urbana

Varese città dello sport come **pratica ricreativa di fruizione** della città e del sistema degli spazi aperti e naturali

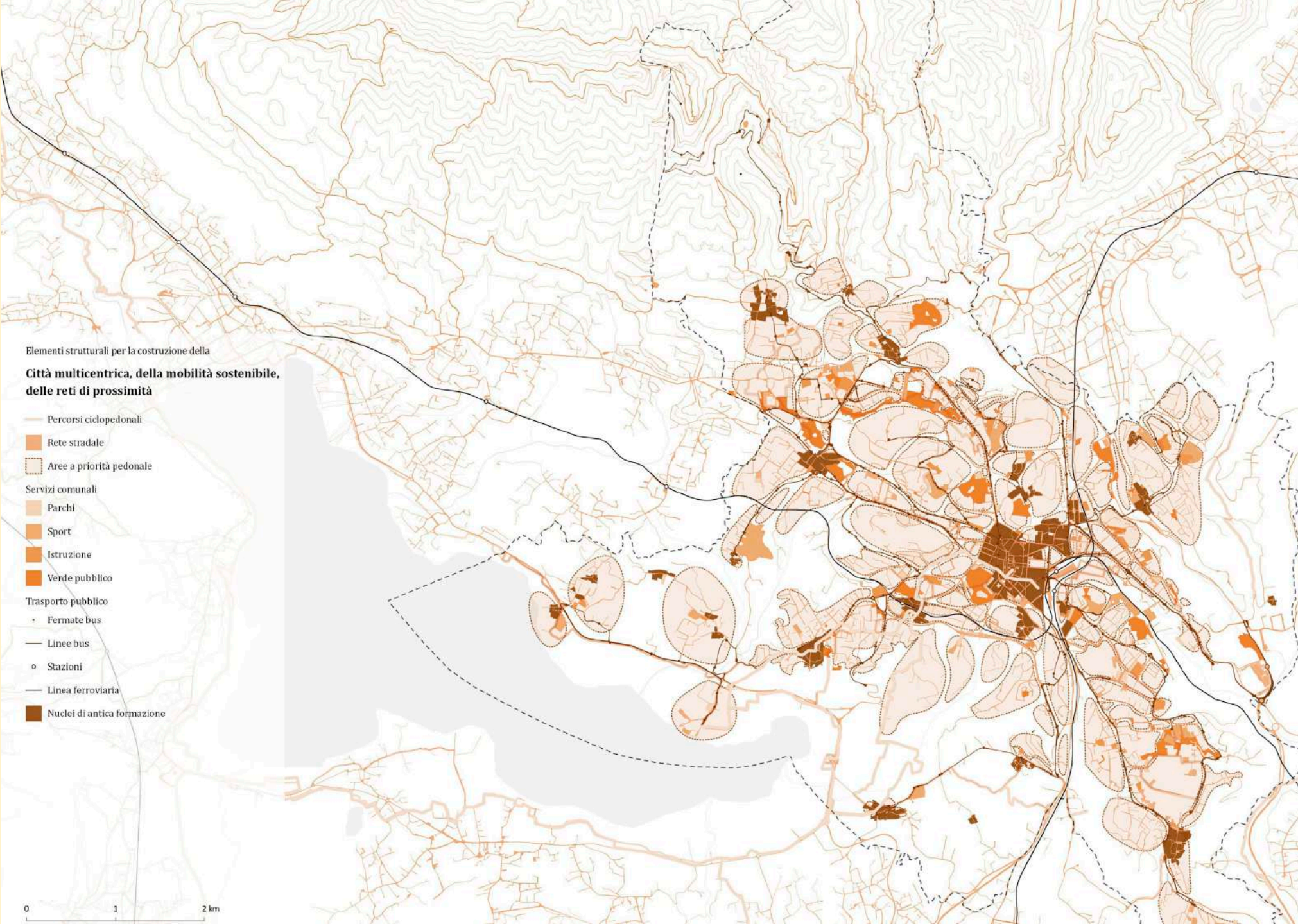
Varese città dello sport come **pratica quotidiana** e come strumento per favorire **stili di vita più salutari** e nuove possibilità di socializzazione

OBIETTIVI STRATEGICI

- Valorizzare e riqualificare le **GRANDI STRUTTURE SPORTIVE URBANE** esistenti, secondo un progetto organico di rigenerazione che includa il **RIDISEGNO DEGLI SPAZI PUBBLICI CIRCOSTANTI** quali elementi di connessione.
- Migliorare il sistema di accessibilità del trasporto pubblico locale alle **STRUTTURE SPORTIVE CITTADINE** in modo da favorirne la fruizione nelle diverse fasce orarie giornaliere soprattutto da parte degli utenti più giovani.
- Incrementare la **FRUIBILITÀ DEI GRANDI SISTEMI NATURALISTICI** che circondano lo spazio cittadino (Campo dei fiori, le aree rurali di Capolago, la valle Olona, etc.).
- Promuovere la valorizzazione del **SISTEMA DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE DI QUARTIERE** a partire da un approccio multifunzionale e intergenerazionale.
- Promuovere una strategia di rigenerazione urbana che si caratterizza per la 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 che costituiscono un'importante opportunità nell'offerta di spazi aperti diffusi.
- Valorizzare e riprogettare l'**AREA DELLA SCHIRANNA**, mediante la creazione di un **POLO SPORTIVO INTEGRATO** con un mix funzioni per una rigenerazione compatibile con i valori ambientali e paesaggistici del sistema lago.

5

**VARESE CITTÀ MULTICENTRICA,
DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE E
DELLE RETI DI PROSSIMITÀ**



Varese città che valorizza nuove forme di **mobilità sostenibile** e riorganizza lo **spazio della strada** per un'accessibilità urbana e territoriale diffusa e per costruire un **ambiente urbano sicuro e vivibile**

Varese città che riconfigura gli **spazi di prossimità nei quartieri** dando centralità allo spazio pubblico in relazione alla rete dei servizi locali e al sistema del commercio di vicinato per **valorizzare le identità locali** e realizzare nuove condizioni di **qualità urbana diffusa**

OBIETTIVI STRATEGICI

- Migliorare i nodi strategici dell'accessibilità urbana e riqualificare il sistema degli spazi pubblici connessi al **NODO FERROVIARIO URBANO DELLE STAZIONI** (Masterplan Stazioni).
- **RIDEFINIRE L'ASSE DI VIALE BORRI** quale porta lineare d'accesso di accesso alla città, a cui connettere i luoghi del lavoro, il polo universitario, l'ospedale fino ai nuovi spazi urbani delle stazioni ferroviarie.
- Incrementare e riorganizzare il **TRASPORTO PUBBLICO LOCALE** per migliorare l'intermodalità ripensando i luoghi di interscambio.
- Implementare una **VISIONE MULTICENTRICA DEL TERRITORIO** tramite una rete diffusa di collegamenti per la mobilità sostenibile.
- Disincentivare l'accesso alla città attraverso l'automobile attraverso un **PROGETTO DIFFUSO PER INCREMENTARE L'ACCESSIBILITÀ CICLOPEDONALE**.
- Valorizzare le **IDENTITÀ LOCALI DELLE CASTELLANZE** e dei quartieri con progetti 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.
- Potenziare la **RETE CICLABILE URBANA ED EXTRAURBANA** per gli spostamenti quotidiani e per il tempo libero / cicloturismo.
- Potenziare ed efficientare i **SERVIZI DIFFUSI DI CAR SHARING / E-BIKE SHARING/MICRO-MOBILITÀ** condivisa.
- Portare a una progressiva **RIAPPROPRIAZIONE DELLA STRADA** da parte di pedoni e ciclisti.
- Promuovere il **RECUPERO DI SPAZI PUBBLICI, LA RIQUALIFICAZIONE DI AREE PER LA MOBILITÀ ALTERNATIVA** e lo sviluppo di infrastrutture come ciclo - stazioni e bike - sharing.
- **MIGLIORARE IL SISTEMA DELLA SOSTA** e incentivare i parcheggi di interscambio esterni per ridurre l'accesso veicolare al centro cittadino.
- Valorizzare i **PARCHEGGI COLLETTIVI** esistenti per ridurre la sosta nelle zone centrali ed eliminare i parcheggi in conflitto con parchi pubblici o aree naturalistiche.