



# **IL NUOVO PGT DELLA CITTÀ DI VARESE**



# IL NUOVO PGT DI VARESE

- Rigenerare la città reale, con numeri chiari e una visione urbana contemporanea
- Le 5 vocazioni di città come progetto concreto di sviluppo urbano

# PERCHÉ UN NUOVO PGT

- Cambiamento climatico e sicurezza urbana
- Nuovi bisogni abitativi, sociali e lavorativi
- Rigenerare la città costruita
- Superare il consumo di nuovo suolo

# UN PGT CHE CAMBIA METODO

- Zero consumo di nuovo suolo
- Rigenerazione urbana
- Spazio pubblico come infrastruttura sociale
- Obiettivi misurabili
- Non un PGT dei 'no', ma del 'come'

## RIGENERAZIONI

Negli ultimi anni in città sono stati già rigenerati **250mila metri quadrati di superficie**, pari a circa **30 campi da calcio**, grazie a più di **25 grandi interventi**.

## **QUALCHE ESEMPIO DI RIGENERAZIONE**

**EX AERMACCHI**

**VIA CARCANO**

**VIA LAZIO**

**EX ENEL A BIUMO**

**CASBENO**

**VIALE BORRI**

# **LE 5 VOCAZIONI DI CITTÀ**

1. Città verde, biodiversa e adattiva ai cambiamenti climatici
2. Città del welfare locale, inclusiva e attrattiva per abitare e lavorare
3. Città di nuovi turismi e di un sistema culturale diffuso
4. Città degli sport e del tempo libero
5. Città multicentrica, della mobilità sostenibile e delle reti di prossimità

# VOCAZIONE 1 - VERDE E CLIMA

- 2 nuovi grandi parchi urbani
- 131.000 m<sup>2</sup> di verde pubblico
- 23.000 m<sup>2</sup> di verde privato
- 25 nuovi viali alberati

# VOCAZIONE 1 - ACQUA E RESILIENZA

- 7 progetti pilota di rigenerazione climatica
- 5 km di Strade della Pioggia
- Soluzioni basate sulla natura
- FEM: nuovo parametro urbanistico

## VOCAZIONE 2 - WELFARE LOCALE

- Rigenerazione nodi urbani esistenti
- Spazi per abitare, studiare e lavorare
- Scuole come poli civici
- Spazi studio e coworking

# RIGENERAZIONE

## **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.

**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.

**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**

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE

## **ATS - Ambiti di Trasformazione Strategica**

### ATS 1 - Comparto Stazioni

#### Finalità

Rigenerare la principale porta urbana di Varese attraverso un mix funzionale complesso, nuove dotazioni pubbliche, verde urbano, intermodalità e qualificazione dello spazio pubblico.

### ATS 2 - Comparto Stazioni

#### Finalità

Completamento e rafforzamento della trasformazione dell'area stazioni, con funzioni urbane integrate, miglioramento dell'accessibilità e incremento delle dotazioni ambientali e di servizio.

### ATS 3 - Comparto Stazioni

#### Finalità

Intervento mirato di rigenerazione urbana per ricucire il tessuto urbano circostante, incrementando permeabilità, verde e qualità insediativa.

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE

## **ATRU - Ambiti di Trasformazione per la Rigenerazione Urbana**

### ATRU 1 – Ex Conciaria Ghiringhelli / Dogana

#### Finalità

Recupero di un'area produttiva dismessa con elevata dotazione di verde pubblico e permeabile, nuove funzioni urbane e miglioramento delle prestazioni ecosistemiche complessive.

### ATRU 2 – Ex Fraschini – via Merano

#### Finalità

Rigenerazione di un comparto dismesso di grande estensione, con forte incremento delle dotazioni per servizi, verde urbano e alberature, e integrazione con il quartiere circostante.

# **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

## **ATCU - Ambiti di Trasformazione della Città Urbana**

ATCU 1 - Viale Borri - Via Gasparotto

Finalità

Ricucitura del tessuto urbano lungo un asse strategico, migliorando spazio pubblico, dotazioni verdi e funzioni di quartiere.

ATCU 2 - Ex Enel - viale Aguggiari

Finalità

Riuso di area dismessa in contesto urbano consolidato per nuove funzioni urbane, servizi e verde, con particolare attenzione alla permeabilità del suolo.

ATCU 3 - Via Daverio

Finalità

Intervento di completamento urbano a scala contenuta, volto a migliorare qualità abitativa, dotazioni ambientali e integrazione con il tessuto esistente.

## **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### ATCU 4 – Piazzale Staffora

#### Finalità

Riorganizzazione di uno spazio urbano strategico con incremento significativo di verde pubblico, alberature e qualità dello spazio collettivo.

### ATCU 5 – Via Albani - Scuderie

#### Finalità

Rigenerazione di ambito urbano complesso con forte dotazione di servizi, verde e permeabilità, a supporto delle funzioni di quartiere.

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE

## **ATMU – Ambiti di Trasformazione della Mobilità Urbana**

ATMU 1 - Serre di Capolago

Finalità

Trasformazione legata alla mobilità e allo spazio pubblico, con forte incremento di superfici permeabili, verde e dotazioni ambientali a supporto della fruizione urbana.

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE

## **ATCOM - Ambiti di Trasformazione Commerciale**

ATCOM 1 - Centro Commerciale Belforte

Finalità

Riorganizzazione e qualificazione di un grande polo commerciale esistente, con forte incremento di verde permeabile e alberature per migliorare inserimento urbano, microclima e accessibilità.

# **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

## **ATP - Ambiti di Trasformazione Produttiva**

ATP 1 - Via per Schianno

Finalità

Riqualificazione di ambito produttivo con integrazione di verde, mitigazione ambientale e miglioramento della compatibilità con il contesto urbano.

ATP 2 - Via Ca' Bassa

Finalità

Trasformazione produttiva orientata alla sostenibilità ambientale, con rilevanti dotazioni di verde e superfici permeabili.

# RIGENERAZIONE

## **GLI AMBITI STRATEGICI DI RIGENERAZIONE NEL NUOVO PGT**

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

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

**INCENTIVI PER EVITARE IL FENOMENO DEGLI IMMOBILI SFITTI  
E RIDURRE ULTERIORMENTE IL CONSUMO DI SUOLO**

## FLESSIBILITÀ NEI CAMBI 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.**

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

## **INCENTIVI PER IL RECUPERO DI EDIFICI ABBANDONATI PER FAVORIRE L'ABITARE**

L'amministrazione comunale persegue in via autonoma obiettivi di ordine insediativo (riqualificazione, recupero edifici e siti dismessi), ambientale ( contenimento dell'impronta energetico-ambientale, innalzamento della sicurezza e resilienza del sistema urbano), paesaggistico (innalzamento della qualità morfologica diffusa), infrastrutturativi (formazione in partenariato di microinfrastrutture di prossimità) e sociale (favorire l'insediamento di particolari categorie di soggetti e la realizzazione di abitazioni per determinate categorie di soggetti che svolgono servizi pubblici; includere socialmente i giovani; sostenere la pratica sportiva, coltivare la prossimità nella cura degli anziani; promuovere la parità tra uomini e donne; combattere le discriminazioni; promuovere un elevato livello di occupazione sostenibile e di qualità; lottare contro la povertà e l'emarginazione) anche mediante l'azione incentivale, tesa a stimolare l'autonoma iniziativa dei privati

- a) per interventi ad elevata valenza insediativa**
- b) per interventi ad elevata valenza ambientale**
- c) per gli interventi ad elevata valenza paesaggistica**
- d) per interventi ad elevata valenza infrastrutturativa**

## **INCENTIVO SOCIALE**

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

Beneficiano della medesima esenzione gli interventi di recupero e nuova costruzione tesi alla formazione di alloggi per categorie protette (social housing, alloggi per disabili, anziani, malati cronici).

## **INCENTIVO SOCIALE**

Beneficiano della medesima esenzione i soggetti inoccupati da un biennio o di età inferiore a venticinque anni o superiore a cinquanta anni che operino interventi di recupero finalizzati alla attivazione di microimprese o, comunque, di studi, laboratori, negozi ed altre forme di attività economica tese a garantire sbocchi occupazionali diretti ai soggetti promotori dell'intervento. In caso di cessione infraquinquennale dell'attività economica o dei locali, gli oneri costruttivi devono essere integralmente corrisposti. Beneficiano della medesima esenzione i soggetti che coinvolgano per più del 50% della forza lavoro soggetti diversamente abili.

## **INCENTIVO SOCIALE**

Beneficiano di una riduzione del contributo costruttivo gli interventi, anche in attuazione diretta, che comportino l'insediamento di attività educativa per minori nella fascia di età 0-6 (micronidi, nidi, scuole infanzia); attività culturale e attività sportiva, purchè convenzionata con l'amministrazione quanto a tariffe e modalità di accesso. In tali casi la misura incentivale può giungere sino al 15%.

## **INCENTIVO SOCIALE**

Beneficiano di una riduzione del contributo costruttivo gli interventi finalizzati all'implementazione di programmi ad elevata inclusività sociale: tale obiettivo viene raggiunto qualora la proposta progettuale in svariate forme materiali (realizzazione di infrastrutture) o immateriali (accordi di vicinato, programmi sociali, etc.) riesca a garantire particolare attenzione alle seguenti finalità: includere socialmente i giovani; supportare nei bisogni abitativi e sociali le forze dell'ordine e gli operatori dei servizi pubblici; coltivare la prossimità nella cura degli anziani; promuovere la parità tra uomini e donne; combattere le discriminazioni; promuovere un elevato livello di occupazione sostenibile e di qualità; lottare contro la povertà e l'emarginazione.

## **INCENTIVO SOCIALE**

Sono previsti anche incentivi derivanti dalla demolizione di fabbricati dismessi che si riducono con il trascorrere del tempo dalla data di efficacia del PGT (1 anno/2 anni/...). La superficie demolita potrà essere riutilizzata in loco o ceduta tramite registro dei diritti edificatori. Decorso l'ultimo termine temporale l'incentivo sarà azzerato.

## **ABITARE**

**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

## **CONSUMO DI SUOLO**

**CON IL NUOVO PGT:**

**40 ETTARI DI SUOLO OGGI COPERTO  
SONO RIDESTINATI A RIFORESTAZIONE, AGRICOLTURA O VERDE**

**PARI A 40 CAMPI DA CALCIO**

## VOCAZIONE 3 - NUOVI TURISMI

- Ville storiche e parchi
- Sacro Monte, Campo dei Fiori e lago
- Quartieri e cultura diffusa
- Turismo lento e sostenibile

# CAMPO DEI FIORI

1. Tutela attiva del paesaggio e dei valori ambientali
2. Rigenerazione senza consumo di suolo: Grande Albergo al centro
3. Fruizione lenta e accessibilità sostenibile  
percorsi pedonali ed escursionistici,  
connessioni ciclopedonali,  
accessi regolati e compatibili con il sistema ambientale.
4. Connessione città-natura

# VOCAZIONE 4 - SPORT E TEMPO LIBERO

- Grandi poli sportivi: Stadio, Palazzetto, Ippodromo
- Rete diffusa nei quartieri: gli oratori come luogo di sport diffuso
- Integrazione con parchi e percorsi verdi: sport all'aria aperta
- Sport come infrastruttura sociale

# SCHIRANNA

1. Valorizzazione del sistema lago-città: luogo identitario e spazio pubblico di rilevanza sovracomunale.
2. Rigenerazione dello spazio pubblico e delle attrezzature esistenti: riqualificazione degli spazi aperti, delle attrezzature sportive e ricreative, senza consumo di nuovo suolo.
3. Sport, tempo libero e fruizione sostenibile  
L'ambito consolida il ruolo della Schiranna come polo per sport all'aria aperta, attività ricreative e tempo libero, eventi compatibili con il contesto ambientale.
4. Mobilità lenta e accessibilità sostenibile
5. Funzione ambientale e climatica

# VOCAZIONE 5 - MOBILITÀ E PROSSIMITÀ

- 12 km di Strade Verdi
- 5 km di corridoi ombreggiati
- 50.000 m<sup>2</sup> di suolo recuperato da progetti di bretelle stradali eliminati (es. Gasparotto-Borri)
- Quartieri connessi

# UN PIANO QUARTIERI

## 1. Servizi di prossimità come infrastruttura urbana

Il PGT supera la logica dei servizi concentrati solo nel centro e lavora su una distribuzione policentrica, valorizzando strutture già presenti nei quartieri.

- Scuole come poli civici di quartiere
- Impianti sportivi di quartiere e oratori
- Spazi studio e coworking pubblici
- Servizi socio-assistenziali di prossimità

## 2. Le piazze di quartiere: il cuore della città dei 15 minuti

Elemento chiave del Piano è la scelta di realizzare una piazza pubblica in ciascun Consiglio di Quartiere. Queste piazze non sono “monumenti”, ma spazi funzionali

## 3. Mobilità quotidiana: meno attraversamenti, più connessioni locali

# I NUMERI CHE CONTANO

- Oltre 200.000 m<sup>2</sup> di suolo rigenerato
- 12 km infrastrutture verdi
- 5 km infrastrutture blu
- Migliaia di alberi, +3.797 negli AT,  
+1.700 nelle aree pubbliche,+500  
nelle AR, 1 albero ogni nuova stanza  
negli edifici privati
- Zero nuovo consumo di suolo

# **CONCLUSIONE**

- Una città che rigenera
- Una città più sicura e inclusiva
- Una città che investe sulla qualità urbana
- Una città che guarda al futuro

**GRAZIE!**