



COMUNE DI  
**VARESE**

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Città di Varese**

# La visione del nuovo PGT

## Una Varese che cresce

Il nuovo Piano di Governo del Territorio definisce una strategia di sviluppo che mette al centro **rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale, crescita economica e inclusione sociale.**

### Come verrà attuata

- sviluppo della città attraverso il **recupero** del patrimonio edilizio esistente;
- **norme** più semplici e flessibili per favorire gli interventi di riqualificazione;
- **integrazione** tra sviluppo economico, qualità urbana e tutela ambientale;
- **rafforzamento** delle vocazioni della città.

# Le 5 città

**Rigenerazione, sviluppo e crescita**

**Verde, biodiversa, adattiva**

**Welfare locale, abitare, impresa e lavoro**

**Nuovi turismi, sistema culturale**

**Sport e tempo libero**

# Rigenerazione urbana

**Recuperare gli edifici abbandonati invece di costruire nuovi quartieri, anche per garantire sicurezza e bellezza**

Il Piano punta a riportare in vita **aree dismesse** e **immobili inutilizzati**, trasformandoli in nuove opportunità per la città.

## Come verrà attuata

- **flessibilità** nei cambi di **destinazione d'uso**;
- introduzione degli **usi temporanei** per edifici e aree dismesse destinati ad attività culturali, sociali, economiche e di interesse pubblico;
- **maggiore flessibilità** nelle destinazioni d'uso per facilitare il recupero degli immobili ed evitare l'abbandono;
- **incentivi** per il recupero degli edifici abbandonati;
- maggiore **sicurezza** per evitare il dismessio
- **Per gli immobili dismessi da oltre 5 anni, la capacità edificatoria si riduce** ogni due anni, fino ad azzerarsi dopo 7 anni di abbandono.

# Tutela della Città Giardino

## Conservare l'identità storica e paesaggistica di Varese

La crescita della città dovrà avvenire **senza perdere il patrimonio** che rende unica Varese.

### Come verrà attuata

- introduzione del **Progetto di Inserimento** per gli edifici storici con una procedura più snella di competenza della sola Commissione del Paesaggio
- **maggiore tutela** del centro storico, dei tessuti urbani storici, delle ville e dei parchi;
- possibilità di **rifunzionalizzare** le ville storiche mantenendo sagoma e caratteristiche architettoniche;

# Ambiente e cambiamenti climatici

## Più verde, meno impermeabilizzazione e maggiore resilienza

Il nuovo PGT rende l'ambiente una **componente strutturale** della pianificazione urbana.

### Come verrà attuata

- istituzione della **Rete Ecologica Comunale**;
- **tutela** dei corridoi ecologici e delle aree naturali;
- incremento delle **superfici permeabili**;
- aumento delle **alberature** e degli spazi verdi;
- utilizzo di **Nature Based Solutions**;
- gestione sostenibile delle **acque meteoriche**;
- rafforzamento della tutela del **Parco Campo dei Fiori** e dei **siti Natura 2000**.

# Imprese e sviluppo economico

## Incentivare chi investe e creare occupazione

Il Piano sostiene la **competitività** del sistema produttivo locale.

### Come verrà attuata

- **ampliamento** degli edifici produttivi esistenti;
- **premialità volumetriche gratuite fino al 50%** per le aziende che investono in innovazione;
- **incentivi** per efficientamento energetico e Comunità Energetiche Rinnovabili;
- **agevolazioni** per le imprese che assumono personale a tempo indeterminato, con particolare attenzione ai residenti e agli iscritti ai Centri per l'Impiego;
- individuazione di due nuovi ambiti destinati esclusivamente allo **sviluppo produttivo**;

**TUTTE QUESTE INIZIATIVE DI INCENTIVI SARANNO GRATUITE**

# Commercio e turismo

## Più qualità, più strutture ricettive e più negozi di vicinato

Il Piano punta a rafforzare il **commercio di prossimità** e l'**offerta turistica**.

### Come verrà attuata

- **limitazione di nuovi insediamenti** di medie e grandi strutture di vendita;
- **riqualificazione** delle strutture commerciali esistenti;
- **sostegno** ai negozi di vicinato;
- ampliamento e ammodernamento delle strutture alberghiere: **le strutture alberghiere esistenti possono ampliarsi gratuitamente fino al 20% della propria superficie** anche in deroga ai parametri ordinari del tessuto urbano, quando ciò sia necessario per adeguare gli standard di sicurezza, accessibilità o qualità ricettiva, con vincolo ventennale di destinazione d'uso alberghiera;
- **incentivi** per aumentare la capacità ricettiva e l'occupazione nel settore turistico;
- nuovi **parcheggi** e ampliamento di quelli esistenti nelle aree strategiche della città;
- **valorizzazione** di luoghi simbolo come Ville Ponti a Biumo e il Campo dei Fiori.



# Agricoltura e territorio rurale

## Tutelare il paesaggio creando nuove opportunità

Le **aree agricole** diventano parte integrante dello sviluppo sostenibile.

### Come verrà attuata

- **tutela** delle superfici agricole;
- **recupero** degli edifici rurali dismessi;
- possibilità di **rifunzionalizzazione** mantenendo i caratteri architettonici originari;
- sviluppo di **agriturismi**, **percorsi ciclopeditoni**, **aree di sosta**, **camping e glamping compatibili con il paesaggio**;
- Gli edifici rurali, il cui uso agricolo sia cessato da almeno tre anni, possono essere **recuperati** previa perizia asseverata che dimostri lo stato di dismissione. Il recupero deve rispettare i caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, con parere vincolante della Commissione Paesaggio, e non è ammesso se interferisce con un'attività agricola ancora in corso.

# Una città accessibile

## Eliminare le barriere e favorire l'autonomia delle persone

L'**accessibilità** diventa un principio di tutte le trasformazioni urbane.

### Come verrà attuata

- possibilità di realizzare **ascensori e rampe** in tutti gli edifici;
- eliminazione delle **barriere architettoniche**;
- **percorsi sensoriali** negli edifici pubblici;
- **ampliamento delle abitazioni** per persone con disabilità o over 70 senza oneri urbanistici;
- **interventi compatibili** con il patrimonio storico.

# Casa e inclusione sociale

## Nuove risposte al bisogno abitativo

Il Piano **amplia** gli strumenti dedicati all'abitare.

### Come verrà attuata

- **premialità** per l'housing sociale;
- istituzione dell'**Agenzia per l'Abitare**;
- **recupero** degli immobili inutilizzati da destinare alla locazione a canone calmierato;
- nuove **opportunità abitative** per studenti, giovani coppie, anziani, lavoratori, operatori sanitari e forze dell'ordine.

# Terzo Settore e cooperative

## Rafforzare le reti della comunità

Il Piano riconosce il valore sociale dell'**associazionismo**.

### Come verrà attuata

- possibilità per gli enti del Terzo Settore di **insediarsi senza cambio di destinazione d'uso**;
- **recupero del patrimonio** delle cooperative storiche;
- **incentivi** per trasformare questi immobili in nuove residenze e servizi sociali;
- **valorizzazione** delle associazioni come presidio di coesione sociale.

# Quartieri e qualità urbana

## Restituire risorse ai territori

Ogni trasformazione dovrà produrre **benefici diretti per i quartieri**.

### Come verrà attuata

- istituzione del **Fondo di Quartiere**;
- **reinvestimento** delle monetizzazioni urbanistiche nei quartieri dove vengono realizzati gli interventi;
- **finanziamento** di verde pubblico, piste ciclabili, opere pubbliche e servizi di prossimità.

# Sicurezza urbana e nuovi servizi

## Una città più vivibile

Il Piano introduce strumenti per migliorare la **qualità della vita**.

### Come verrà attuata

- **limitazioni più severe** per sale giochi, sale scommesse, sale bingo, money transfer e compro oro;
- **tutela** dei luoghi sensibili;
- nuove **aree di sgambamento** per cani;
- possibilità di realizzare **aree cimiteriali** dedicate agli animali d'affezione.

# Gli incentivi

Il Comune promuove **interventi privati** coerenti con il PGT per perseguire obiettivi:

- **Insediativi**: riqualificazione urbana e recupero di edifici/siti dismessi.
- **Ambientali**: efficienza energetica, resilienza urbana e adattamento climatico.
- **Paesaggistici**: miglioramento della qualità architettonica e morfologica.
- **Infrastrutturali**: realizzazione di microinfrastrutture di prossimità.
- **Sociali**: inclusione, sostegno a giovani, anziani, lavoratori dei servizi pubblici, parità di genere, occupazione e contrasto alla povertà.

# Immobili dismessi

## Procedimento di accelerazione per il recupero

Come verrà attuata:

**Per gli immobili dismessi da oltre 5 anni, la capacità edificatoria si riduce ogni due anni, fino ad azzerarsi dopo 7 anni di abbandono.**

| <b>Tempo</b>                  | <b>Incremento/riduzione</b> |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Entro i primi <b>sei mesi</b> | incremento del <b>20%</b>   |
| Entro il <b>primo anno</b> :  | <b>Nessuna riduzione</b>    |
| Entro il <b>terzo anno</b> :  | Riduzione del <b>20%</b>    |
| Entro il <b>quinto anno</b>   | Riduzione del <b>50%</b>    |
| Entro il <b>settimo anno</b>  | Riduzione del <b>80%</b>    |
| oltre il <b>settimo anno</b>  | Riduzione del <b>100%</b>   |



# Gli incentivi per interventi di elevata valenza insediativa

- **Recupero filologico** di edifici degradati:
  - **incremento SLP del 5%** (manutenzione straordinaria) o **10%** (altri interventi di recupero);
  - riduzione dei contributi di costruzione.
- **Demolizione di superfetazioni** (legnaie, tettoie, pergolati, ecc.):
  - possibilità di trasferire le superfici demolite all'edificio principale;
  - riduzione dei contributi di costruzione.
- **Demolizione di manufatti incongrui**:
  - ricostruzione con **incremento della superficie fino al 15%**;
  - riduzione dei contributi di costruzione (salvo casi disciplinati dall'art. 40-bis L.R. 12/2005).

# Gli incentivi per interventi di elevata valenza paesaggistica

- **Interventi con elevata qualità architettonica e paesaggistica:**
  - incentivo volumetrico fino al **15%**;
  - riduzione dei contributi di costruzione.
- **Progetti di inserimento paesaggistico** che non utilizzano incentivi volumetrici:
  - riduzione dei contributi di costruzione fino al **100%**.

# Incentivi sociali

- **Esenzione dai contributi di costruzione** per interventi a favore di:
  - giovani coppie;
  - anziani;
  - forze dell'ordine;
  - operatori dei servizi pubblici;
  - studenti fuori sede.
- **Esenzione per interventi destinati a:**
  - **social housing** e alloggi per categorie protette;
  - alloggi per lavoratori di aziende locali.
- Esenzione per interventi di recupero finalizzati all'avvio di **microimprese** da parte di disoccupati o giovani (<25 anni) o over 50, nonché per imprese che impiegano oltre il 50% di lavoratori con disabilità.
- Esenzione per **strutture educative** (0-6 anni), culturali e sportive convenzionate con il Comune.
- Esenzione per progetti ad **alta inclusione sociale**, finalizzati a integrazione, occupazione, sostegno alle fasce fragili e contrasto alle discriminazioni.

# Ambiti di rigenerazione privata

## Comparto Stazioni e Valle Olona: i due motori della città che cambia

### Come verrà attuata:

Il piano individua nelle aree delle stazioni ferroviarie e nella Valle Olona i comparti prioritari per **nuovi insediamenti** abitativi, universitari e per il lavoro, subordinati al raggiungimento delle soglie ecologiche minime e a un'attuazione coordinata tramite piano attuativo o programma integrato.

# Ambiti di rigenerazione della città pubblica

Ambiti di importanza strategica e grandi aree pubbliche di interesse generale da **riqualificare** e **valorizzare** sia nel sistema dei servizi che del verde urbano.

## Il piano verrà attuato a:

- Masnago (Stadio e Palazzetto dello Sport)
- Ippodromo
- piazza Repubblica
- via Como - via Rainoldi
- ex Macello civico
- Università - Campus Bizzozzero
- Ville Ponti

# Varese a vocazione sportiva

Il Piano prevede l'**ampliamento dei servizi** che contribuiscono alla vocazione sportiva della città.

## Come verrà attuato:

- I servizi sportivi di **proprietà privata** possono essere **ampliati fino al 25% senza costi**;
- La realizzazione di nuove infrastrutture sportive godrà di una **totale decontribuzione** a livello di contributo di costruzione.

# Aumento della dotazione di servizi

## Come verrà attuato:

Grazie alla pianificazione dei servizi prevista nel Piano ci sarà un **aumento fino a 39,92 mq/ab destinati a servizi**. Questo valore aumenta rispetto al passato e ci colloca tra le città con più dotazioni di servizi (impianti sportivi, scuole, spazi pubblici, aree verdi) a favore dei cittadini.

# Più verde nel progetto più metri quadri per chi costruisce

## Come verrà attuata:

Chi migliora sensibilmente le **prestazioni ecologiche** del proprio intervento, oltre la soglia minima richiesta, ottiene in cambio una **volumetria aggiuntiva, fino al 10% in più rispetto all'esistente**. L'incentivo cresce ulteriormente per gli interventi collocati negli ambiti di rigenerazione urbana.



# Più diritti edificatori

## per chi costruisce case in affitto calmierato

### Come verrà attuata:

Negli ambiti di trasformazione, chi realizza alloggi da destinare all'affitto o alla vendita a condizioni sociali ottiene **fino al 20% di superficie edificabile aggiuntiva**. Se gli alloggi non vengono locati o venduti entro un anno dall'abitabilità, la superficie premiale torna al Comune.

# Preservare il patrimonio storico

## Un presidio tecnico per proteggere gli edifici storici di Varese

### Come verrà attuata:

Per gli edifici schedati come di particolare pregio architettonico e per quelli del centro storico, ogni intervento che modifichi l'aspetto esteriore richiede una **procedura dedicata con parere della Commissione Paesaggio**, volta a garantire la coerenza con i caratteri storici del contesto.

# Città che si sviluppa e crea occupazione

## Chi aderisce a una Comunità Energetica ottiene più spazio per crescere

### Come verrà attuata:

Le aziende che investono in **nuove tecnologie** per l'ammodernamento del sistema produttivo, in particolare aderendo a una Comunità Energetica Rinnovabile (CER) e che **assumono personale a tempo indeterminato o in apprendistato**, per almeno metà residente a Varese o iscritto alle liste dei centri per l'impiego, **possono ampliare la propria superficie fino al 50% dell'esistente**, previo permesso di costruire convenzionato. Gli interventi sono inoltre esentati dal contributo di costruzione.



COMUNE DI  
**VARESE**