



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 dismesso
- **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 mantenendone 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 crea 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.

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

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.