

la FINESTRA

Sguardi sulla città

Nuovo PGT: un cambiamento epocale, che proietta Varese nel futuro

Il Consiglio Comunale ha votato l'adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio. Non un semplice strumento urbanistico, ma un documento che influirà positivamente, migliorando ogni aspetto della vita dei cittadini, delle cittadine, delle imprese e delle associazioni varesine

Rigenerazione, quartieri, mobilità, ambiente, attrattività: sono questi, volendo sintetizzare al massimo, i criteri che guidano il nuovo pgt di Varese. E tutti seguono una strada comune: migliorare la città esistente, invece che continuare a cementificare.

La prospettiva che il PGT rende concreta e attuabile è quella di una città **più vivibile, più connessa, più verde e policentrica**, nella quale la qualità dello spazio urbano diventa protagonista dello **sviluppo economico e sociale, per chi già ci vive e per attrarre nuove attività e persone.**

Ma come si ottiene un obiettivo così ambizioso?

L'Amministrazione varesina, e in particolare il **nostro Andrea Civati, assessore alla partita**, ha investito tantissimo per arrivare a un PGT che rispondesse ad altissimi standard e guardasse al futuro. Il coinvolgimento professionale **del Politecnico di Milano e dell'Università dell'Insubria** e la **competenza dei nostri uffici** ci hanno permesso di arrivare ad un "prodotto" per il quale moltissimi analisti hanno già speso parole meravigliose.

E alla fine la domanda è **"Che Varese vogliamo tra dieci anni?"**.

1. UNA VARESE CHE CRESCE SENZA CONSUMARE ALTRO TERRITORIO

La prima grande trasformazione è il modo stesso di pensare lo sviluppo. **Varese non deve crescere sfruttando nuovo territorio, ma recuperando quello che c'è.** Il PGT porta avanti il principio del **consumo di suolo zero** e prevede di destinare a verde, agricoltura e territorio naturale diverse aree ora "vuote". Ma come si fa a conciliare questo con le esigenze dell'abitare e del produrre?

Il pgt cambia la prospettiva: aree dismesse, edifici inutilizzati e spazi da rigenerare diventano una **risorsa per costruire la Varese del futuro.**

Non è una città che rinuncia a svilupparsi.

È una città che sceglie **dove e come svilupparsi.**

2. UNA VARESE FATTA DI QUARTIERI, NON SOLTANTO DI CENTRO

Varese è **policentrica**. Lo è sempre stata. Il nuovo pgt, invece di contrastare questa natura, ne fa una risorsa. Come?

Il futuro della città non deve passare soltanto dal centro storico, ma dai quartieri, dalle castellanze, dai loro servizi, dagli spazi pubblici e dai collegamenti.

L'obiettivo è avvicinare servizi e opportunità alla vita quotidiana delle persone, non obbligare le persone a spostarsi. La logica è quella della **città dei 15 minuti**, da sempre presente nella strategia urbanistica di questa amministrazione.

Il quartiere non è più la periferia del centro: è una parte della città con una propria identità e una propria qualità urbana.

3. UNA VARESE PIÙ VERDE, MA ANCHE PIÙ RESILIENTE

Il nostro PGT va oltre la tradizionale tutela del verde, il verde diventa invece una vera **infrastruttura della città:** rete ecologica, piantumazioni, permeabilità del suolo, gestione delle acque, nuovi spazi verdi e attenzione alla resilienza climatica entrano nella progettazione urbana.

Il Piano consente di reinterpretare la storica identità di **Varese Città Giardino:** non semplicemente una città con tanti parchi, ma una città che può utilizzare **la natura per migliorare la qualità della vita e affrontare i cambiamenti climatici.**

4. UNA VARESE PIÙ CONNESSA E ACCESSIBILE

La quarta trasformazione riguarda il **modo in cui ci si muove.**

Il PGT lega lo sviluppo urbano alla mobilità sostenibile, alla rete ciclopedonale, al trasporto pubblico e all'intermodalità.

In particolare, assumono un ruolo strategico i grandi nodi di trasformazione legati alle **stazioni ferroviarie**, che possono diventare porte di accesso e non solo luoghi in cui prendere un treno.

L'idea di fondo è quella di una Varese nella quale **muoversi senza automobile diventa sempre più semplice**, collegando centro, quartieri, servizi e principali poli urbani.

5. UNA VARESE CAPACE DI ATTRARRE PERSONE, IMPRESE E INVESTIMENTI

Varese è da sempre una città produttiva: il Piano mette insieme **tutela del territorio e sviluppo economico.**

Sono previste premialità per gli interventi che generano interesse pubblico e incentivi per imprese e cittadini; il quadro prevede, tra l'altro, premialità fino al 50% per le imprese e incentivi fino al 20% per l'housing sociale. **"Vieni a investire a Varese! Puoi recuperare, rigenerare, creare servizi e produrre qualità urbana"**, questo è il messaggio.

La sostenibilità, finalmente e avveniristicamente, non viene messa in contrapposizione con l'economia. Diventa una delle condizioni attraverso cui attrarre nuovi investimenti.

Questi sono solo alcuni, una minima parte per la verità, dei grandi vantaggi che il nuovo PGT porterà a Varese nei prossimi 10 anni. Un PGT che è **nato grazie a mesi e mesi di ascolto dei quartieri, dei cittadini, delle associazioni, delle categorie...** ma la fase di ascolto della città non è ancora terminata: prima dell'approvazione del PGT, c'è ancora tempo fino al 7 novembre per depositare le osservazioni. Il nuovo PGT è bello e utile ed è il frutto del lavoro di tanti e tante che credono in **una Varese sempre più gioiosa e produttiva, attrattiva e accogliente, giusta e all'avanguardia.**

Il nuovo piano di governo del territorio è il frutto di un impegno enorme dei nostri uffici comunali e del loro dirigente Gardelli, del nostro già citato assessore Civati, del sindaco Galimberti, di tutta la giunta. Il PGT di Varese ha visto al luce grazie al prezioso contributo della Commissione Urbanistica guidata dal presidente Marasciulo e di tutti i consiglieri e le consigliere comunali e di quartiere, allo sforzo congiunto del PD con tutti i gruppi di maggioranza, agli input di tanti cittadini e cittadine, imprese e associazioni che in questi anni hanno collaborato con il Comune, per rendere sempre più bello il nostro amato territorio.



Manuela Lozza

Segretaria PD Città di Varese

VARESE E LE 5 CITTÀ

Le norme del nuovo PGT che costruiscono le cinque vocazioni strategiche della città



CITTÀ 1

VERDE, BIODIVERSITÀ, CLIMA



CITTÀ 2

WELFARE LOCALE, ABITARE E LAVORO



CITTÀ 3

NUOVI TURISMI, SISTEMA CULTURALE



CITTÀ 4

SPORT E TEMPO LIBERO



CITTÀ 5

MULTICENTRICA, MOBILITÀ SOSTENIBILE

VERDE, BIODIVERSITÀ, CLIMA



Più verde nel progetto, più metri quadri per chi costruisce

COSA PREVEDE

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.

PERCHÉ CONTA PER LA CITTÀ VERDE. Trasforma un obiettivo ambientale in una convenienza economica reale per i privati: la leva che rende conveniente, e non solo obbligatorio, fare meglio dell'esistente.



L'agricoltura entra anche nei parchi urbani

COSA PREVEDE

Il piano ammette lo svolgimento di attività di tipo agricolo anche all'interno delle aree destinate a giardini e parchi pubblici comprese nei parchi territoriali, purché coerenti con un progetto unitario di tutela del paesaggio e della fruizione pubblica. La realizzazione e la manutenzione di eventuali strutture accessorie possono essere affidate anche a soggetti privati tramite convenzione.

PERCHÉ CONTA PER LA CITTÀ VERDE. Dimostra che la funzione agricola non è confinata alle sole aree rurali periferiche, ma può contribuire alla qualità ecologica anche degli spazi verdi pubblici più prossimi alla città costruita.



Il verde privato che nessuno potrà edificare

COSA PREVEDE

Il piano individua due categorie di aree verdi private di pregio ecologico sottratte alla possibilità edificatoria: le Aree di Valore Ambientale e Paesaggistico (AVAP), di rilevante qualità ecologica, e le Aree di Valore Ambientale Locale (AVAL), di dimensione più contenuta ma funzionali a mantenere la qualità ecologica diffusa nel tessuto urbano. In entrambi i casi l'edificazione non è consentita.

PERCHÉ CONTA PER LA CITTÀ VERDE. Estende la tutela ecologica anche fuori dalle grandi aree pubbliche, riconoscendo un valore di interesse collettivo al verde privato minuto e diffuso nei quartieri.

WELFARE LOCALE, ABITARE, LAVORO



Più spazio per chi cura, assiste, include

COSA PREVEDE

Il piano consente ampliamenti fino a 20 mq per adeguare le abitazioni alle esigenze di persone con disabilità o over 70, anche in deroga ai parametri ordinari. Libera inoltre, in tutti i tessuti della città, l'insediamento di associazioni del terzo settore senza che sia necessario alcun cambio di destinazione d'uso, purché non vi sia scopo di lucro. Incentiva infine il recupero del patrimonio degli enti cooperativi storici per la residenzialità temporanea di studenti, anziani, insegnanti e operatori sanitari.

PERCHÉ CONTA PER IL WELFARE, L'ABITARE, IL LAVORO. Rimuove un ostacolo procedurale concreto — il cambio di destinazione d'uso — per chi fa attività sociale sul territorio, e rende più facile adattare le case ai bisogni reali delle persone.



Anche nei quartieri più densi, il 10% è sociale

COSA PREVEDE

Quando la capacità edificatoria del lotto supera la soglia ordinaria, l'indice di utilizzazione sale fino a 0,9 mq/mq, di cui almeno il 10% deve essere destinato a edilizia da programmi a elevata inclusività sociale, con possibilità di premialità aggiuntive fino a un massimo di 1,1 mq/mq.

PERCHÉ CONTA PER IL WELFARE, L'ABITARE, IL LAVORO. Porta la quota sociale fuori dai soli grandi Ambiti di Trasformazione e dentro la disciplina ordinaria del tessuto residenziale più diffuso della città.



Una nuova Agenzia comunale per l'abitare

COSA PREVEDE

Il piano istituisce un'Agenzia per l'Abitare che indica il sostegno alla residenzialità come priorità urbanistica dell'amministrazione. Le modalità operative e i criteri di funzionamento saranno definiti da un apposito regolamento comunale successivo, da approvare dopo l'entrata in vigore del PGT.

PERCHÉ CONTA PER IL WELFARE, L'ABITARE, IL LAVORO. È lo strumento con cui il Comune si dota di una regia stabile sul tema della casa: un segnale politico chiaro sulla priorità dell'abitare, prima ancora di entrare nel dettaglio delle procedure.

NUOVI TURISMI, SISTEMA CULTURALE



Le regole del commercio: una mappa comune per tutti

COSA PREVEDE

Il piano classifica in modo puntuale ogni tipologia commerciale in base alla superficie di vendita: esercizio di vicinato fino a 250 mq, media struttura fino a 2.500 mq, grande struttura di vendita, forme organizzate in forma unitaria come i centri commerciali, commercio all'ingrosso e attività artigianali di rilevanza commerciale.

PERCHÉ CONTA PER IL WELFARE, L'ABITARE, IL LAVORO. È il linguaggio comune da cui dipende ogni valutazione successiva: senza questa classificazione, nessuna regola sulla localizzazione delle attività commerciali sarebbe applicabile in modo uniforme.



Le case del popolo tornano a sostenere il commercio di quartiere

COSA PREVEDE

Il recupero degli immobili storici degli enti cooperativi gode di decontribuzione totale dal contributo di costruzione. Il piano collega esplicitamente la valorizzazione di questo patrimonio, oltre che alla residenzialità temporanea, anche al sostegno del piccolo commercio di vicinato.

PERCHÉ CONTA PER IL WELFARE, L'ABITARE, IL LAVORO. Un patrimonio diffuso nei quartieri storici della città che il piano trasforma in leva concreta per tenere in vita il commercio di prossimità.



Nei centri civici e nelle castellanze, priorità al vicinato

COSA PREVEDE

Il piano sostiene esplicitamente, soprattutto nei centri civici e nelle castellanze, l'inserimento di funzioni di commercio di vicinato e di servizio alla persona attraverso il recupero degli edifici storici, dei prospetti e delle coperture, subordinato a valutazione della Commissione Paesaggio.

PERCHÉ CONTA PER IL WELFARE, L'ABITARE, IL LAVORO. Lega la tutela del patrimonio storico diffuso nei quartieri alla vitalità commerciale di prossimità, rafforzando l'identità di ciascuna castellanza.

SPORT E TEMPO LIBERO



Rilancio strategico del Colle di Biumo

COSA PREVEDE

Il piano prevede una valorizzazione integrata del polo culturale del colle, mettendo in rete e connettendo le grandi realtà storiche e artistiche del territorio. L'obiettivo è creare una sinergia tra Villa Panza, Villa Ponti, la Camera di Commercio e il Politecnico di Milano per attrarre un turismo culturale e di alto profilo.



Incentivi per le infrastrutture sportive e del tempo libero

COSA PREVEDE

Per rafforzare l'attrattività e il benessere nei quartieri, il PGT introduce la decontribuzione totale (azzeramento dei costi urbanistici di costruzione) per chi realizza nuove infrastrutture sportive. Inoltre, i centri sportivi privati esistenti ottengono la possibilità di ampliarsi fino al 25% a costo zero.



Flessibilità d'uso e rigenerazione senza consumo di suolo

COSA PREVEDE

Il piano favorisce la nascita di strutture ricettive, spazi per il tempo libero e servizi turistici attraverso il recupero degli immobili dismessi e una forte flessibilità nelle destinazioni d'uso. Invece di occupare nuove aree verdi, si incentiva la trasformazione dell'esistente per adeguarlo rapidamente alle nuove dinamiche della domanda turistica

MULTICENTRICA, MOBILITÀ SOSTENIBILE



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

COSA PREVEDE

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.

PERCHÉ CONTA PER QUESTA CITTÀ. Sono i luoghi che il piano indica come principali generatori di nuova attrattività per l'abitare e il lavoro, cuore operativo della città del welfare e delle opportunità.



Meno spazio all'auto, più spazio a bici e verde

COSA PREVEDE

Ogni nuovo parcheggio dovrà destinare una quota di posti alle biciclette e prevedere alberature (due alberi ogni posto auto a raso). In parallelo, gli impianti di distribuzione carburante non individuati dal Piano dei Servizi dovranno essere dismessi e bonificati, con un credito edilizio a compensazione.

PERCHÉ CONTA PER QUESTA CITTÀ. Due norme complementari che accompagnano concretamente la transizione verso una mobilità meno dipendente dall'automobile privata, quartiere per quartiere.



Le risorse restano nel quartiere in cui vengono generate

COSA PREVEDE

Tutti i contributi economici versati dai privati in alternativa alla cessione di aree o al raggiungimento delle soglie ambientali confluiscono in un fondo dedicato, con vincolo di utilizzo prioritario per opere e servizi nello stesso quartiere di provenienza.

PERCHÉ CONTA PER QUESTA CITTÀ. È il meccanismo che rende credibile e verificabile, quartiere per quartiere, la promessa di un'equa redistribuzione dei benefici della rigenerazione urbana.

2026

**A Varese c'è una comunità
democratica, inclusiva, solidale,
innovativa e vicina che ti aspetta.**

Iscriviti al PD.



Per iscriverti inquadra questo QR code
con il tuo cellulare o passa a trovarci
nella nostra sede di Viale Monte Rosa 26.

