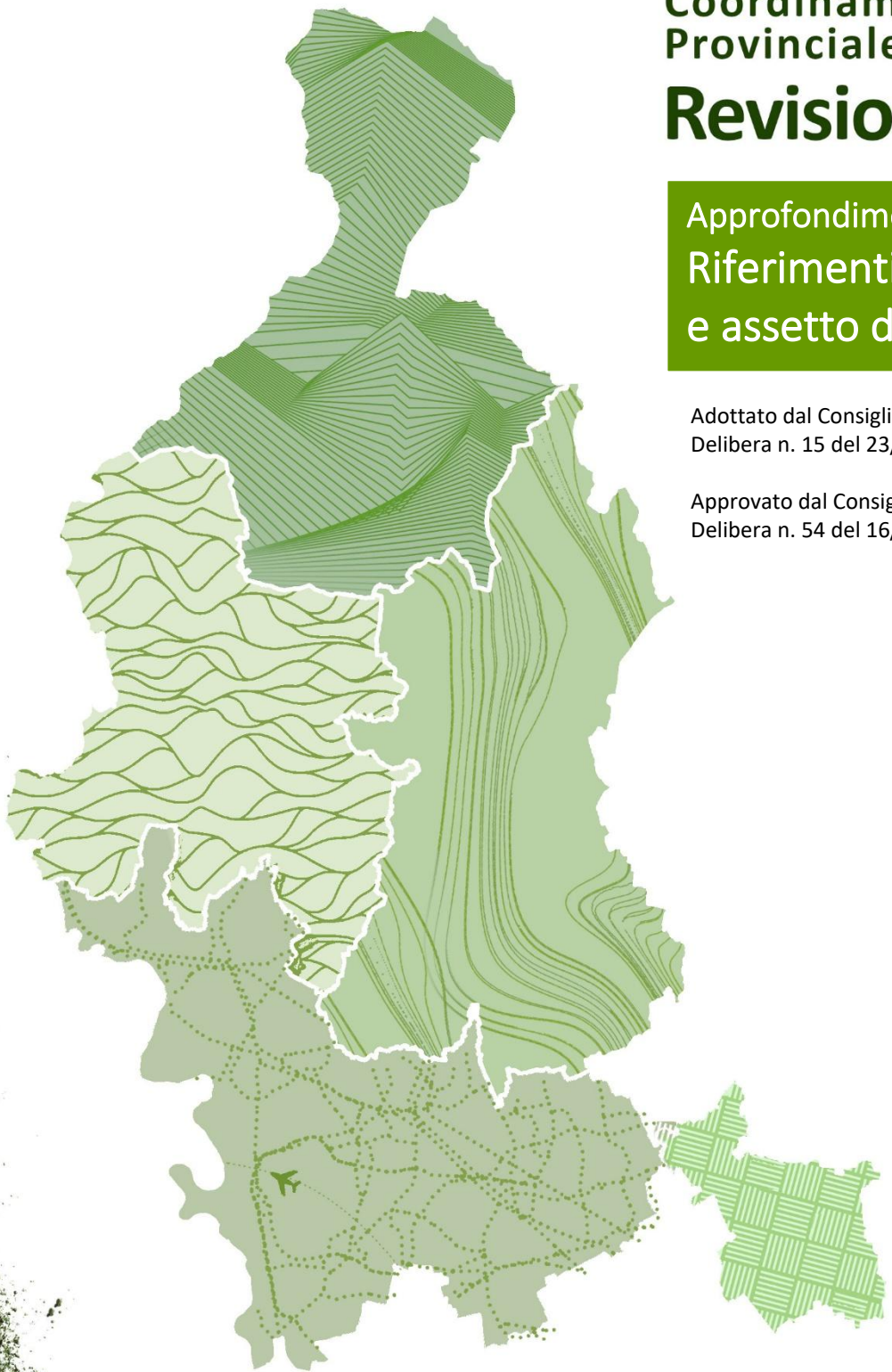
PROVINCIA di VARESE

Provincia di Varese supporta gli obiettivi dello Sviluppo Sostenibile

PTCP

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Revisione 2026



Approfondimento tematico

Riferimenti territoriali e assetto del territorio

Adottato dal Consiglio Provinciale con Delibera n. 15 del 23/04/2026

Approvato dal Consiglio Provinciale con Delibera n. 54 del 16/09/2026



Il PTCP si ispira agli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite.

Con riferimento all'utilizzo del logo SDG e delle 17 icone SDG delle Nazioni Unite si rimanda al sito web degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (https://www.un.org/sustainabledevelopment).Si specifica che: il contenuto di questa pubblicazione non è stato approvato dalle Nazioni Unite e non riflette le opinioni delle Nazioni Unite o dei suoi funzionari o Stati membri.

PRESIDENTE DELLA PROVINCIA	Dott. Marco Magrini
Consigliere con delega alla Transizione ecologica	Dott. Stefano Bellaria
Dirigente dell'Area Tecnica	Arch. Giuseppe Ruffo

e Autorità Procedente

con il supporto del Gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare:

Dott.ssa Lorenza Toson (Responsabile del Settore Territorio), Arch. Melissa Montalbetti, Dott.ssa Samuela Farina, Arch. Nadia Quadrelli, Geom. Mario Schiavi, Dott. Marco Parma, Dott.ssa Lorena Perri, Ing. Chiara Giorgetti, Dott.ssa Claudia Longhi, Dott.ssa Alessia Lo Duca, Dott. Diego Rossi, Ing. Erasmo Nocco, Ing. Sara Barbieri.

Documento elaborato da:

Arch. Manuela Panzini, quale mandataria in RTP con: Avv. Maria Alessandra Bazzani, Arch. Laura Ferrari, Arch.Fabrizio Ottolini, Arch. Ekaterina Solomatin.

INDICE

1 SISTEMI TERRITORIALI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE 1
1.1 Sistemi territoriali del Piano Territoriale Regionale 1
1.2 Sistema territoriale della Montagna 2
1.3 Sistema territoriale Pedemontano collinare 2
1.4 Sistema Territoriale della Pianura 2
1.5 Sistema territoriale Metropolitano 3
1.6 Sistema territoriale dei Laghi 3
2 AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI 3
2.1 Alto Varesotto 4
2.2 Conca dei laghi di Varese 6
2.3 Varese e Valli fluviali 9
2.4 Sempione 12
2.5 Saronnese 15
3 SISTEMA COMMERCIALE 17
3.1 Dotazione di esercizi commerciali in Provincia di Varese 18
3.2 Evoluzione del sistema commerciale della Provincia di Varese 26
3.3 Dinamiche dei territori della provincia 29
3.3.1 ATO dell'Alto Varesotto 29
3.3.2 ATO della Conca dei Laghi di Varese 32
3.3.3 ATO del Saronnese 35
3.3.4 ATO del Sempione 37
3.3.5 ATO di Varese e Valli fluviali 40
3.4 Compendio statistico 45
4 RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE 57
4.1 Il quadro di riferimento della rigenerazione territoriale di interesse strategico – L'integrazione del PTR alla l.r. 31/14. 58
4.2 Le aree dismesse e le potenzialità di rigenerazione della Provincia 59
4.2.1 Censimento 2008 delle aree dismesse in Provincia di Varese 59
4.2.2 Monitoraggio 2024 delle aree dismesse in Provincia di Varese 61
4.2.3 La rigenerazione delle aree delocalizzate di Malpensa 65
4.3 L'approccio del PTCP alla rigenerazione urbana e territoriale 66
5 SERVIZI SOVRACOMUNALI 71
6 CARTOGRAFIA ALLEGATA 75

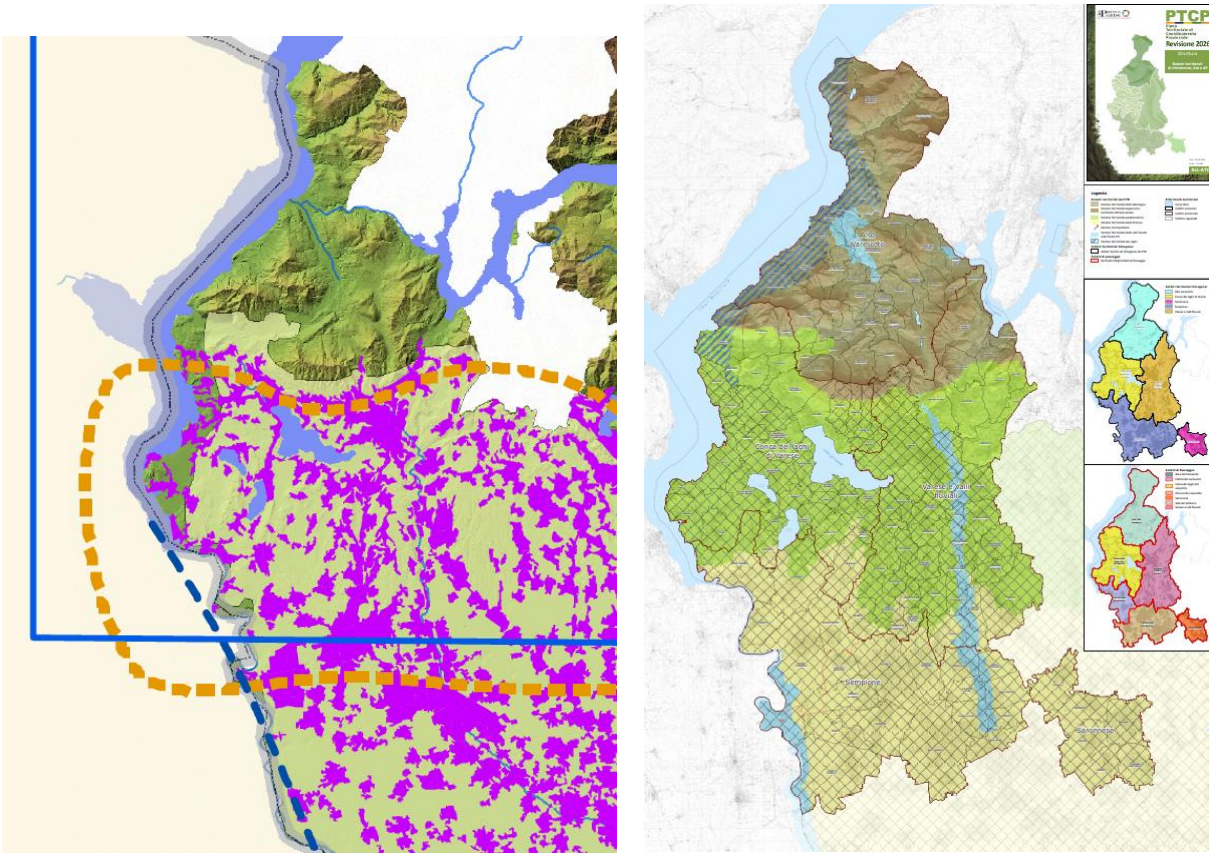
1 SISTEMI TERRITORIALI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

1.1 Sistemi territoriali del Piano Territoriale Regionale

Il territorio della Provincia di Varese è interessato da molteplici sistemi territoriali, ovvero da quei "sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno" che il PTR individua quali "chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio". La lettura resa dai Sistemi territoriali del PTR, per quanto schematica e omnicomprensiva, restituisce quindi, per il territorio provinciale, la varietà del sistema di relazioni intercorrente tra sistema antropico, geomorfologico e ambientale.

Un'articolata e interconnessa lettura dei territori ricondotta dal Piano Paesaggistico Regionale entro il solo Ambito geografico del Varesotto e Colline del Varesotto e Valle Olona, impropriamente assunto per descrivere una porzione di territorio regionale fortemente eterogenea e plurale anche sotto il profilo della caratterizzazione paesaggistica, contraddistinta da dolci contorni collinari o prealpini, disseminata di piccoli specchi lacustri, e non priva di alcune specificità orografiche a cui sono legati i processi urbanizzativi e le stratificazioni insediative che le hanno via via rese riconoscibili.

In particolare, per il territorio provinciale sono riconosciuti quale "geografia condivisa" di cui evidenziare elementi caratterizzanti e peculiarità distintive, oltre che elementi di ricchezza e risorsa, i sistemi territoriali della Montagna, Pedemontano Collinare, Metropolitano, Pianura, quello dei Laghi, come rappresentati nell'Allegato cartografico XX allegato al presente approfondimento tematico.



I sistemi territoriali del PTR nella Provincia di Varese.

1.2 Sistema territoriale della Montagna

La montagna lombarda costituisce un sistema territoriale articolato nella struttura geografica, con altitudini, situazioni climatiche e ambientali molto diverse ma, nel complesso, tutti i differenti ambiti che la compongono intrattengono con la restante parte del territorio regionale relazioni che ne fanno un tutt'uno distinguibile. All'interno del Sistema territoriale della Montagna si distingue la macro-zona dell'area prealpina, formata da vette decisamente meno elevate e con profili arrotondati, che rappresenta una situazione molto ricca di risorse naturali ed economiche, caratterizzata da una posizione di prossimità all'area urbanizzata metropolitana che le procura effetti positivi, congiuntamente ad impatti negativi. I laghi costituiscono un elemento di caratterizzazione del sistema territoriale; è nelle vallate prealpine che si estendono, infatti, i laghi più maestosi di origine glaciale. Tra questi, due interessano direttamente il territorio provinciale, costituendosi anche quali elementi di confine: il lago Maggiore o Verbano posto fra Lombardia, Piemonte e Svizzera e, il lago di Lugano o Ceresio, posto a confine tra Lombardia e Svizzera. La fascia prealpina e collinare che contraddistingue il territorio provinciale è quella più complessa quanto alla struttura insediativa e all'articolazione morfologica. Un territorio fondamentalmente monta, caratterizzato dal paesaggio dei versanti e delle dorsali alpine poste tra i grandi laghi del Varesotto e ricompreso tra il Luinese e il Ceresio. È parte di quella zona di transizione, passaggio e raccordo tra i diversi sistemi regionali che qui si fondono nel Sistema territoriale Pedemontano.

1.3 Sistema territoriale Pedemontano collinare

Cerniera tra gli ambiti geografici della montagna e della pianura, in cui l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva e assai popolata, il Sistema territoriale Pedemontano collinare costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti, le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane. Sede di forti contraddizioni ambientali tra il consumo delle risorse e l'attenzione alla salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico e paesistico, geograficamente questo sistema territoriale si riconosce in quella porzione a nord della regione che si estende dal lago Maggiore al lago di Garda comprendendo le aree del Varesotto, del Lario Comasco, del Lecchese, delle valli bergamasche e bresciane, della zona del Sebino e della Franciacorta, con tutti i principali sbocchi vallivi. Comprende al suo interno città, quali Varese, Como e Lecco, che possono essere identificate come "città di mezzo" tra la grande conurbazione della fascia centrale e la regione alpina. Si tratta di un territorio articolato in tante identità territoriali, tra cui distinguere l'alta pianura del Varesotto, che si ondula a poco a poco nei rilievi morenici, poggiandosi alla "sponda magra" del Verbano da Sesto Calende a Laveno, e che comprende le conche di origine glaciale dei laghi minori di Varese, Comabbio, Monate e Biandronno.

1.4 Sistema Territoriale della Pianura

Nella parte occidentale della Lombardia il passaggio dagli ambienti prealpini alla pianura avviene attraverso le ondulazioni delle colline moreniche e delle lingue terrazzate formatesi dalla disgregazione delle morene terminali dei ghiacciai quaternari. Il successivo passaggio alla fascia dell'alta pianura asciutta è quasi impercettibile, risultando segnato perpendicolarmente solo dallo spegnersi dei lunghi solchi d'erosione fluviale (Olona, Lambro, Adda, Brembo), mentre il limite naturale dell'alta pianura verso sud è stato modificato dal sistema dei canali e dalle irrigazioni che hanno consentito un'espansione verso nord della pianura irrigua. In tale contesto si colloca il sistema delle aree agricole di prossimità urbana, sottoposte ad

una significativa pressione quale conseguenza dell'espansione dell'urbanizzato e delle infrastrutture ad esso collegate che, all'interno della Provincia di Varese, coincide con il territorio dell'alta pianura asciutta posto, tra Milano e Varese, lungo la direttrice di prima industrializzazione lombarda sino al corso Ticino, la cui matrice ha determinato l'insorgenza di caratteri identitari e territoriali propri.

1.5 Sistema territoriale Metropolitano

Il Sistema territoriale Metropolitano, più ancora degli altri, non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico ma va letto ad integrazione e sovrapposizione rispetto ai Sistemi territoriali individuati dal PTR. Esteso lungo l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolge, per la quasi totalità, la pianura asciutta. Esso fa parte del più esteso Sistema Metropolitano del nord Italia che attraversa Piemonte, Lombardia e Veneto e caratterizza fortemente i rapporti tra le tre realtà regionali, ma si "irradia" verso un areale ben più ampio, che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri, e intrattiene relazioni forti in un contesto internazionale. Il territorio provinciale si colloca all'interno del sub sistema che si sviluppa ad ovest dell'Adda, in cui si situa l'area metropolitana storica incentrata sul tradizionale triangolo industriale Varese-Lecco-Milano, convergente sul capoluogo regionale, e caratterizzata da elevatissime densità insediative, ma anche da grandi spazi verdi tra le conurbazioni dei vari poli. In quest'area si distingue per i suoi caratteri peculiari l'asse del Sempione, appoggiato sulla densa conurbazione Legnano-Busto Arsizio-Gallarate. Varie circostanze (trasporti, sviluppo economico, produzione di energia idraulica, ecc.) hanno qui favorito il sorgere di una zona di intensa industrializzazione, che nel tempo ha subito significativi processi di trasformazione. In questa direzione, il ruolo di gate internazionale riconosciuto al sistema aeroportuale di Malpensa e la creazione del polo fieristico a Pero-Rho, hanno consolidato nel tempo il ruolo di primaria importanza assunto su scala regionale ed internazionale dall'asse del Sempione.

1.6 Sistema territoriale dei Laghi

La presenza su un territorio fortemente urbanizzato, come quello lombardo, di numerosi bacini lacuali, con elementi di elevata qualità, dimensioni e conformazioni morfologiche variamente modellate, è una situazione che non ha certamente eguali in Italia e rappresenta un sistema unico anche in Europa. Sebbene ciascun lago costituisca un sistema geograficamente unitario, corrispondente al bacino idrogeologico di appartenenza, in cui corpo d'acqua lacustre, affluenti, effluenti e sponde sono integrati tra loro con proprie caratteristiche peculiari, il riconoscimento della natura del sistema nel suo complesso da parte del PTR consente di valutarne globalmente le potenzialità non solo per uno sviluppo locale, ma per una strategia di crescita a livello regionale. Entro questo sistema complesso, il territorio provinciale si distingue per la presenza di due laghi principali – il lago Maggiore e più marginalmente il lago di Lugano o Ceresio - cui si aggiungono numerosi bacini minori, infra-morenici, localizzati soprattutto nella fascia centrale: laghi di Varese, Comabbio, Monate, Biandronno.

2 AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Definiti a partire dalla necessità di una più appropriata articolazione del territorio regionale rispetto ai richiamati sistemi territoriali, gli Ambiti Territoriali Omogenei individuati dall'Integrazione del PTR alla LR

31/2014 costituiscono aggregazioni territoriali di ausilio alla lettura dell'intensità dei processi urbanizzativi e agli elementi ordinatori su cui si sono storicamente costruiti i processi di antropizzazione.

Con riferimento al territorio della Provincia di Varese l'individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei del PTR ha determinato una sostanziale riarticolazione dei contesti territoriali e dei sistemi insediativi definiti dal PTCP 2007 a partire dalle forme di organizzazione del territorio costruito, dal sistema territoriale delle polarità urbane e dalle correlazioni tra tendenze insediative, sistema economico e sistema infrastrutturale.

Facendo tesoro della complessità di lettura della realtà provinciale restituita dal PTCP 2007, la revisione del piano e la definizione di una visione strategica capace di cogliere i cambiamenti in atto e, allo stesso tempo, di fornire agli enti e agli stakeholders obiettivi e opportunità coerenti con il quadro di riferimento regionale, rilegge e reinterpreta l'analisi sintetica che ha estrapolato dal territorio i contesti territoriali e i sistemi insediativi per restituirla, anche attraverso un processo di ricomposizione, all'interno degli Ambiti Territoriali Omogenei definiti dal PTR a partire dalle specificità territoriali utili all'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, nella consapevolezza che i processi trasformativi del suolo assumono incidenza e rilevanza anche sotto il profilo ambientale, paesaggistico e geomorfologico.

2.1 Alto Varesotto

Coincidente con il territorio montano caratterizzato dal paesaggio dei versanti e delle dorsali alpine poste tra i grandi laghi del Varesotto e ricompreso tra il Luinese e il Ceresio, questo ambito territoriale comprende due dei contesti territoriali identificati dal PTCP 2007: da un lato l'esteso *territorio montano* a sua volta articolato in due zone distinte dal corso del fiume Tresa in cui sono riconoscibili i sistemi insediativi corrispondenti alle conurbazioni di fondovalle della Valcuvia e della Valceresio, dall'altro la porzione più settentrionale del *sistema spondale del lago Maggiore* che il piano aveva riconosciuto quale contesto territoriale lineare, ambito dei sistemi insediativi spondali che da Maccagno caratterizzano la sponda lacuale fino a Sesto Calende.

Sebbene a prima vista il territorio montano possa assumere caratteri omogenei, l'ambito è in realtà interessato da una differenziazione dovuta sia a importanti questioni geologiche, che determinano altrettante differenze, sia alla conformazione e posizione dell'ambito stesso.

La porzione a nord del fiume Tresa è caratterizzata da grandi superfici a bosco e modesti insediamenti. La fase di declino demografico, conseguente al fenomeno di abbandono dell'agricoltura collinare e di montagna, ha contribuito e contribuisce all'espansione dell'area boschiva, che tende a chiudersi e a compattarsi, con la conseguente diminuzione dell'eterogeneità del paesaggio e della conseguente offerta nei confronti della biodiversità.

La porzione a sud del Tresa, pur mostrando caratteri simili al sub-ambito precedente, presenta due aspetti che ne aumentano la complessità: da un lato, la posizione tra la fascia alpina vera e propria e la zona dei laghi accentua il ruolo di transizione tra i caratteri naturalistici che più propriamente appartengono alla porzione nord e i tratti antropici derivanti dal contatto con la conurbazione varesina; dall'altro, la presenza della Valcuvia che, stante il grado di antropizzazione del fondovalle, in più parti costituisce una netta separazione all'interno del sistema territoriale, fonte di una pressione antropica invece assente nella porzione nord.

L'ambito appartiene al sistema territoriale agricolo della montagna, ma è frequente la presenza di condizioni periurbane dell'agricoltura nelle porzioni maggiormente urbanizzate. Assumono un significato paesaggistico

rilevante le pratiche agricole e le colture di montagna (alpeggi, prati e pascoli), rispetto alle quali resta comunque predominante la presenza dei boschi e delle pratiche agroforestali.

All'interno dell'ATO sono numerosi gli elementi ambientali di valore emergente, interessati da un sistema di tutela sufficientemente diffuso e articolato (Parco Regionale del Campo dei Fiori, ZSC, ZPS, geositi) nel quale assumono un ruolo significativo le residue direttrici di connessione tra il sistema ambientale del Campo dei Fiori e quello del Ticino, caratterizzato da forti tendenze occlusive generate dalla diffusione degli episodi insediativi lungo la direttrice di potenziale collegamento.

Caratterizzato da una densità della popolazione residente che, per effetto della presenza di aree di montagna poco abitate, è molto inferiore alla media provinciale, così come emerge dagli approfondimenti tematici, i principali indicatori demografici dell'Alto Varesotto non si discostano da quelli medi provinciali tanto per la quota molto elevata di anziani e di inattivi sulla popolazione residente totale, quanto per il poco equilibrato il rapporto tra giovani e anziani, manifestando quindi dei rischi per il mantenimento nel lungo periodo degli attuali livelli di popolazione residente.

Le stesse caratteristiche morfologiche hanno inciso sull'evoluzione del sistema insediativo e anche sulla densità e sui caratteri insediativi dell'ambito, rispettivamente rappresentate nelle tavole A.1.2 e A.1.3,

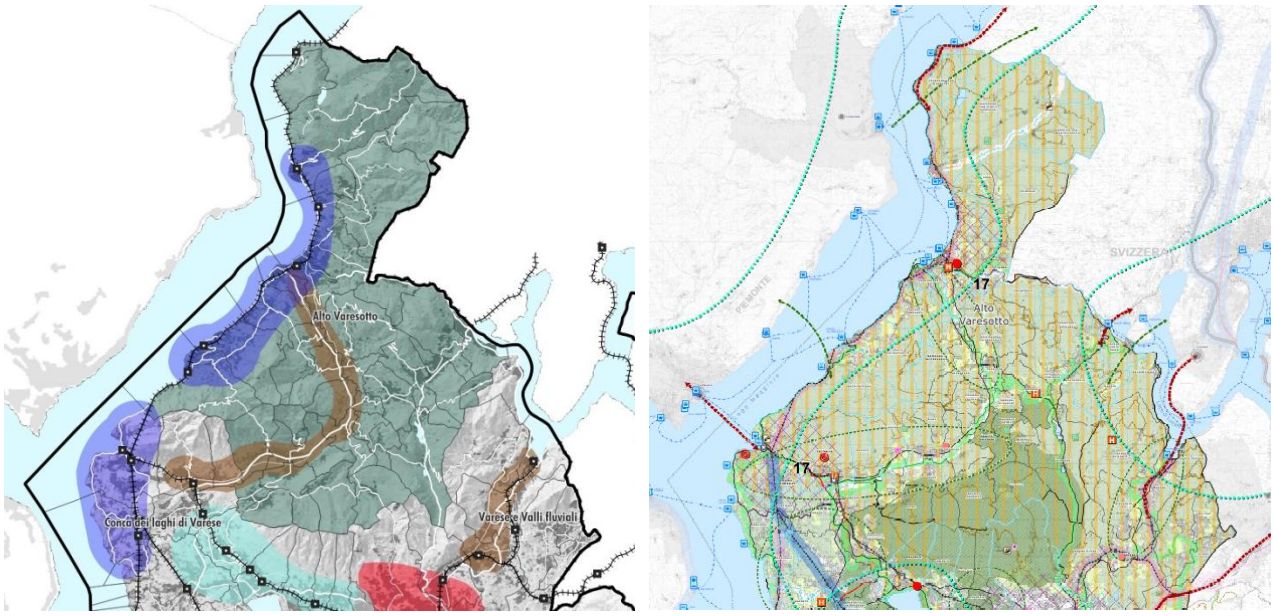
L'indice di urbanizzazione dell'ambito (12,9%) è inferiore dell'indice provinciale (30,2%) in virtù della forte presenza di suolo non utilizzabile. Si registra, tuttavia, una disomogenea distribuzione dei fenomeni, con una concentrazione delle aree urbanizzate nella porzione più meridionale in cui si distingue il centro urbano di Luino e il continuum urbano del fondovalle. La lettura del sistema insediativo mostra come alle forti tendenze conurbative della direttrice Luino/Laveno (sistema rivierasco del Lago Maggiore), del versante di Lavena Ponte Tresa (sul Lago Ceresio) e del fondovalle della Valcuvia, facciano da contraltare gli episodi molto meno intensi degli insediamenti sparsi dei versanti e delle dorsali più propriamente montane della porzione settentrionale.

La polarità principale è indubbiamente Luino, anche se l'elevata frammentazione territoriale che contraddistingue l'ambito determina un basso livello d'interrelazione e l'insorgenza di specifici ruoli locali anche per altri comuni (Lavena Ponte Tresa sul Ceresio, Brinzio sul massiccio del Campo dei Fiori) che, stante la modesta dimensione, non assurgono a centralità territoriali o a elementi di forza del sistema territoriale.

Luino, oltre ad erogare la maggior quota dei servizi sovralocali dell'area, come emerge dalla stessa tavola A.1.4 - Localizzazione dei servizi di scala sovracomunale, costituisce anche uno dei punti di comunicazione, attraverso la navigazione del lago, con la sponda piemontese del Lago Maggiore (in direzione Verbania). Sempre Luino e, maggiormente, Lavena Ponte Tresa sulla sponda del Ceresio costituiscono, inoltre, le porte di accesso privilegiato verso la Svizzera, cui si aggiunge a nord anche il valico di Maccagno-Zenna.

Il sistema delle polarità provinciali all'interno dell'ATO evidenzia il ruolo dei comuni di Rancio Valcuvia, Brissago-Valtravaglia e Mesenzana, identificabili rispettivamente tra le centralità territoriali e gli elementi di forza del sistema territoriale che con flussi generati positivi, perlopiù a carattere pendolare (lavoro), svolgono una funzione di servizio sovralocale rispetto al sistema territoriale in cui si inseriscono.

L'ambito è caratterizzato da una infrastrutturazione di carattere locale. Il sistema viario principale, di tipo passante, è rappresentato dalla SS394 del Verbano Orientale e dalla SS233 Varesina mentre la presenza della ferrovia è limitata solo lungo la sponda del lago Maggiore con le stazioni del SFR. L'ambito è, inoltre, interessato dalle linee di Navigazione del Lago Maggiore e del Ceresio.



Sistemi insediativi, centralità e potenzialità territoriali dell'ATO Alto Varesotto.

Due sono i *sistemi insediativi* dell'ATO Alto Varesotto, già individuati dal PTCP 2007. Il primo è il *sistema spondale del Nord Verbano*, coincidente con la porzione nord della costa lacuale, caratterizzato da una forte connotazione residenziale, con un sistema turistico principalmente legato alla presenza di seconde case. Il secondo, invece, coincide con la *conurbazione di fondovalle della Valcuvia* che, attestata in corrispondenza della viabilità principale, congiunge gli ambiti spondali del Verbano tra Luino e Laveno.

Sebbene meno riconoscibile rispetto ai precedenti, la lettura dei sistemi insediativi pone in evidenza, per consistenza e densità, anche l'*addensamento insediativo che convergendo su Lavena Ponte Tresa* e sul Ceresio, occupa il versante della direttrice storica della SS233.

2.2 Conca dei laghi di Varese

Parte del territorio pedemontano ricompreso tra il Lago Maggiore e Varese, l'ambito territoriale della Conca dei laghi è caratterizzato dal paesaggio delle ondulazioni degli anfiteatri e delle colline moreniche e dei laghi insubrici che ne fanno un contesto dai caratteri di unicità notevoli sia sotto il profilo naturalistico, sia dal punto di vista storico-culturale.

L'ambito comprende parte di tre *contesti territoriali* identificati dal PTCP 2007: la porzione centro-meridionale del *sistema spondale del lago Maggiore* che il piano aveva riconosciuto quale contesto territoriale lineare da Maccagno a Sesto Calende; la porzione più occidentale della *zona centrale e conca dei laghi* coincidente con i laghi infra-morenici di Varese, Comabbio, Monate e, infine, la porzione più marginale del contesto della *pianura e valli fluviali* compresa tra il lago di Varese e la direttrice ferroviaria che muove in direzione nord passando per Vergiate.

Seppure collocata in posizione esterna e marginale rispetto all'ambito, la presenza di Varese costituisce un riferimento importante rispetto alle importanti funzioni pubbliche e private. La stessa lettura della distribuzione dei servizi, rappresentata nella tavola A.1.4, restituisce il capoluogo quale area di maggior concentrazione dei servizi di livello superiore: da quelli di natura amministrativa a quelli finanziari, scolastici, culturali, sanitari, ecc.

Occorre oltretutto osservare che Varese, oltre ad emergere in termini di popolazione residente e di popolazione "incidente"[1], rappresenta anche il polo di rango elevato più vicino al territorio svizzero e al suo sistema di polarità cantonali, con cui intrattiene insieme al suo areale storiche relazioni (dal punto di vista territoriale ed economico).

Nel settore est dell'ambito, maggiormente gravitante su Varese, rileva la presenza di Gavirate, centro di servizi sovralocali e di fruizione privilegiata del Lago di Varese, rispetto al quale assume un ruolo turistico, con una vocazione sportiva di rilievo regionale e sovraregionale.

Nel settore ovest è, invece, riconoscibile il valore di sistema attribuito ai due nuclei di Cittiglio e Laveno che nell'insieme erogano servizi fondamentali (istruzione e sanità) per l'estrema porzione nord della Conca dei Laghi e per le porzioni oltre confine dell'Alto Varesotto, lungo una delle porte di accesso al sistema turistico del Lago e di comunicazione (via lago) con il sistema turistico della sponda piemontese.

A queste polarità di rango provinciale si aggiungono, inoltre le ulteriori centralità territoriali di Ispra, in cui si colloca uno degli epicentri della ricerca europea (Joint Research Centre) e Angera che supporta il settore ovest della provincia nell'erogazione di servizi sanitari nonché epicentro turistico anche nel settore storico e culturale. Tra gli elementi di forza emerge, infine, Daverio che viene a svolgere una funzione di servizio sovralocale rispetto al sistema territoriale in cui è inserito.

La lettura dei caratteri insediativi (tavola A.1.3) fa emergere per Laveno, come tutta la direttrice Laveno Varese, anche una maggiore diffusione degli insediamenti legati alle attività economiche.

Diversamente, proprio nella fascia di territorio affacciata sul lago Maggiore, le dinamiche connesse al turismo hanno nel tempo portato ad un processo di abbandono delle piccole attività manifatturiere, commerciali e anche agricole, a favore di un'economia che si è rapidamente convertita verso le attività turistico-ricreative, anche a scapito dei servizi alla popolazione residente, come risulta chiaramente rappresentato dalle tavole A.1.3 e A.1.4 riferite al sistema insediativo. Un processo di trasformazione sul quale si innesta, limitatamente a questo areale, anche una contrazione non trascurabile della popolazione complessivamente residente, con un incremento della popolazione anziana ed un forte decremento anche della componente di popolazione straniera, che comunque va considerato anche in rapporto all'aumento delle seconde case e, dunque, della popolazione non residente.

L'indice di urbanizzazione dell'ambito (26,76%) è inferiore dell'indice provinciale (30,2%). Esso non restituisce, tuttavia, il livello di complessità e di frammentazione dell'ambito, fortemente connotato dal sistema fisico dei Laghi (lago Maggiore e laghi infra-morenici di Varese, Comabbio, Monate, Biandronno), che occupa buona parte della superficie territoriale.

Alla frammentazione naturale del sistema fisico corrisponde una distribuzione diffusa e sparsa degli episodi insediativi, in cui le attività turistiche, agricole e produttive si fondono con caratteri di mix funzionale spesso critici.

Oltre alla direttrice Laveno-Varese, pedemontana e conurbata, sono presenti altre direttrici con forte tendenza conurbativa (tra cui la direttrice Besozzo-Vergiate) connotate da frange frammentate e frequente

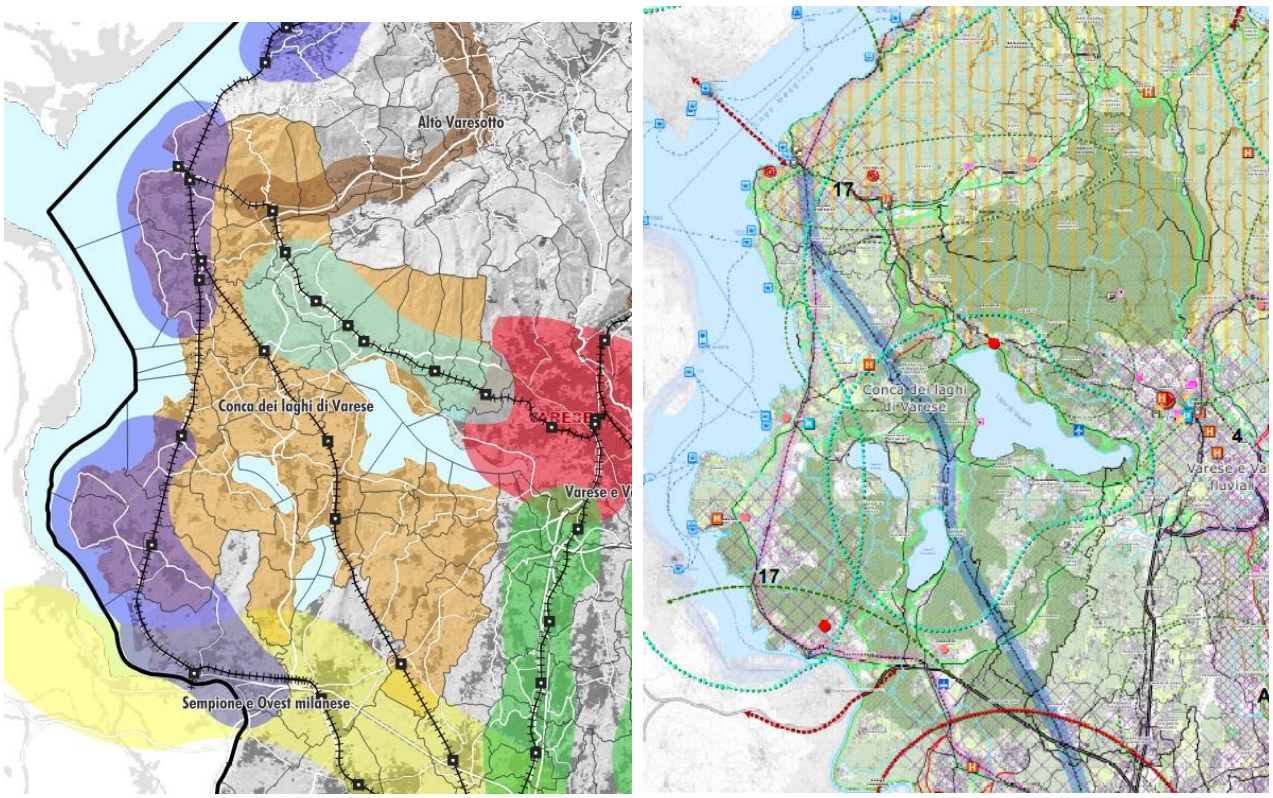
[1] quale somma della popolazione residente e del saldo dei flussi di persone che insistono, nell'arco di un'intera giornata tipo, in un dato territorio (ad esempio Comune o ATO): Popolazione incidente = Popolazione residente + flussi in ingresso –flussi in uscita.

diffusione d'insediamenti sparsi. Ne deriva un quadro variegato di complessità e criticità nel quale il sistema insediativo sconta le difficoltà legate a uno scarso livello razionalizzazione ed efficienza della sua struttura.

In termini generali, come emerge dagli approfondimenti tematici, i Comuni dell'area sono poco dinamici dal punto di vista economico e sociale, tanto che alcuni registrano la presenza di aree dimesse anche di considerevole estensione, come peraltro dimostrano le sintesi rappresentative contenute nella tavola A.1.7 – Potenzialità della rigenerazione.

Il grado d'infrastrutturazione locale è relativamente basso. Il sistema viario principale, di tipo passante, è rappresentato dalla SS394 del Verbano Orientale, dalla SS629 del lago di Monate e dalla SS341 Gallaratese mentre altre direttrici secondarie connettono la sponda lacuale e le aree interne.

Interessato dalle linee di Navigazione del Lago Maggiore, l'ambito è inoltre attraversato da tre direttici ferroviarie che convergono su Laveno e collegano alla Svizzera.



Sistemi insediativi, centralità e potenzialità territoriali dell'ATO Conca dei laghi di Varese.

Sotto il profilo ambientale, la diffusione e la tipologia degli insediamenti occlude, tendenzialmente, la connessione tra Ticino e sistema montano del varesotto. Dal punto di vista del sistema rurale, l'agricoltura assume caratteri prevalentemente periurbani con forte diffusione delle attività di tipo florovivaistico. Ne risulta influenzato anche il sistema delle connessioni ecologiche entro il quale sono riconoscibili varchi da consolidare o deframmentare.

All'interno dell'ATO della Conca dei laghi di Varese è possibile collocare i *sistemi insediativi* che dalla sponda lacuale del Verbano si sviluppano verso le aree interne del lago di Varese, come già individuati dal PTCP 2007.

Innanzitutto, il *sistema spondale del centro Verbano*, corrispondente per l'appunto alla porzione centrale della sponda lacuale del Lago Maggiore che costituisce l'elemento generatore di un sistema insediativo con

funzioni prevalentemente residenziali e di bassa dinamicità, nel quale i servizi sovracomunali risultano sostanzialmente localizzati nel comune di Laveno dove sono presenti strutture per l'istruzione superiore e socio-assistenziali, oltre alla presenza di due stazioni ferroviarie riferite alla rete statale e regionale.

Ai margini di questo primo sistema è possibile distinguere la parte terminale della *conurbazione di fondovalle della Valcuvia*, linea di congiunzione dell'area interna compresa tra i centri di Luino e Laveno.

In secondo luogo, il *sistema spondale del sud Verbano* che, posto a cavallo tra due diversi ATO, interessa la porzione compresa tra Ispra e Sesto Calende, nella quale risulta evidente la funzione svolta dalla costa lacuale nel determinare la linearità di un sistema insediativo a bassa dinamicità nel quale emergono le centralità territoriali di Angera e Ispra, caratterizzate da una limitata ma differenziata presenza di servizi di livello sovracomunale (ospedali e centri di ricerca), rispetto alle quali viene a distinguersi, oltre il confine, anche il ruolo di Sesto Calende (istruzione superiore, servizi socio-sanitari).

In terzo luogo, infine, la *conurbazione lineare minore posta a nord del lago di Varese* che riguarda l'area interna compresa tra Varese e Gemonio, caratterizzata da una struttura insediativa a prevalenza residenziale frammista a realtà produttive che fanno capo all'asse della SS394, con dotazione medio-bassa di servizi intercomunali.

2.3 Varese e Valli fluviali

Ricompreso tra il pedemonte di Varese e la pianura milanese, dapprima lungo le direttrici dell'alto corso dell'Olona e poi lungo la direttrice storica di collegamento con Milano, l'ambito territoriale di Varese e delle Valli fluviali rispecchia i caratteri di complessità e varietà del territorio provinciale. Si tratta della fascia di territorio che, anche per la condizione orografica, ha subito rilevanti trasformazioni antropiche e che in parte risente dei fenomeni legati alla dimensione metropolitana.

Appartiene a questo ambito territoriale il sistema delle valli fluviali dell'Olona e dell'Arno, coincidente con l'area dell'industria storica, motore della produzione varesina. Proprio la forte pressione antropica che ha accompagnato la crescita demografica, abitativa ed economica delle due valli fluviali rende evidenti le difficoltà del contesto nel coniugare lo sviluppo economico-sociale con la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente. Le fasce naturali che accompagnano il fiume sono sempre più ridotte dall'espandersi delle aree urbane che tendono a saldarsi con quelle vicine.

Sono compresi entro questo ambito territoriale parte di tre contesti territoriali identificati dal PTCP 2007: la porzione meridionale più interna e di confine del *territorio montano* in parte affacciata sul Ceresio; la porzione della *zona centrale e conca dei laghi* che dal lago Varese si sviluppa verso il limite orientale del territorio provinciale; la parte più consistente della *pianura e delle valli fluviali* attestata lungo il margine orientale lungo la direttrice della SP233.

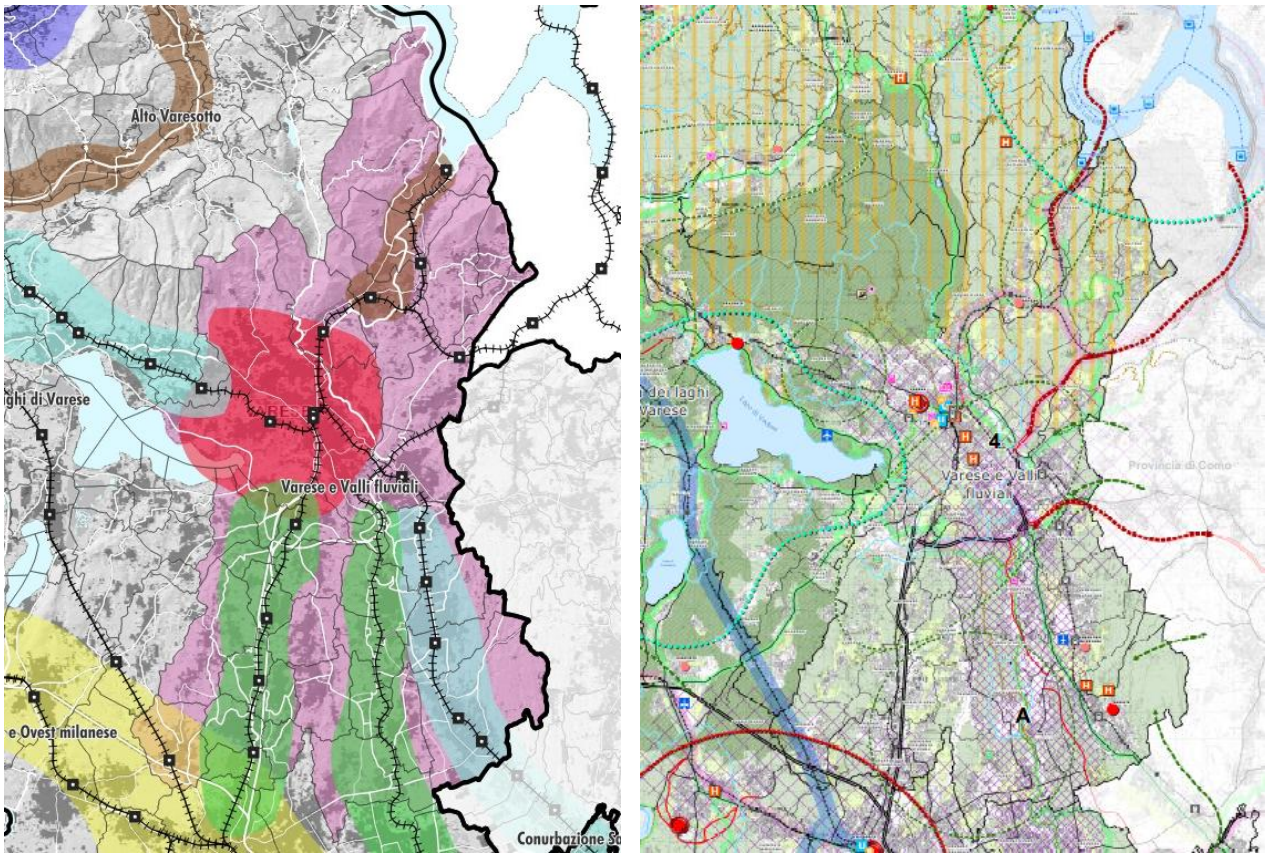
Posto lungo la direttrice storica di collegamento tra Varese e Milano, l'ambito è caratterizzato dalla forte varietà del sistema fisico (montagna e prealpi, valli escavate dei fiumi, alta pianura asciutta) e dall'unicità delle risorse di tipo naturalistico e storico-culturale. Non è un caso, d'altronde, che proprio quest'area abbia accolto l'insediamento più importante del territorio provinciale per la diversificazione di risorse offerta dall'ambiente originario e dalla sua localizzazione.

Varese è, infatti, l'epicentro del sistema di polarizzazione (per funzioni di rango superiore), caratterizzato da un elevato grado di accessibilità di livello regionale, pur se limitata nei suoi gradi di efficienza dai caratteri di

congestione dell'area centrale. Come emerge dalla tavola A.1.4 – Localizzazione dei servizi di scala sovracomunale, la rilevanza di Varese è da ricercare nella presenza di servizi di livello superiore che sono di riferimento per l'intero bacino: da quelli di natura amministrativa a quelli finanziari, scolastici, culturali, sanitari, ecc.

Un ruolo che Varese assume in termini di attrattività non solo quale sede di servizi di eccellenza e dell'innovazione ma anche all'interno dei processi di internazionalizzazione e di globalizzazione, in coerenza con il pregiato sistema ambientale e paesaggistico. La lettura della tavola A.1.3 – Densità e caratteri insediativi conferma la presenza di una ricca struttura economica in cui i settori di specializzazione prevalenti riguardano, oltre al commercio, le attività di natura industriale o che forniscono servizi di supporto alle attività industriali.

La stessa presenza di significativi valori ambientali e monumentali, oltre a costituire un elemento caratterizzante, rappresenta inoltre una insita potenzialità di sviluppo anche nel settore turistico-ricettivo.



Sistemi insediativi, centralità e potenzialità territoriali dell'ATO Varese e Valli fluviali.

L'aeroporto di Malpensa, pur esterno all'ambito, costituisce un ulteriore elemento di forza e le nuove infrastrutture strategiche programmate disegnano uno scenario di miglioramento dei livelli di accessibilità.

Oltre a Varese, all'interno dell'ambito sono rilevabili altre polarità di livello provinciale, con gradi di autonomia crescenti per quelli più distanti dal capoluogo, come Tradate, epicentro del sistema dei servizi sovralocali della porzione meridionale dell'ATO Varese Valli fluviali (sanità, istruzione, lavoro e formazione, servizi amministrative). Venegono Inferiore, epicentro insieme a Vergiate della produzione e della formazione specializzata nell'aeronautica, e ancora Arcisate, Solbiate Arno e Gerenzano rappresentano rispettivamente le centralità territoriali e gli elementi di forza del sistema territoriale.

L'indice di urbanizzazione dell'ambito (33,2%) è leggermente superiore dell'indice provinciale (30,2%). Pur nella forte variabilità del sistema fisico, il grado di urbanizzazione è distribuito in modo prevalentemente omogeno all'interno dell'ambito, lungo le direttrici storiche che si dipartono da Varese, come mostra la stessa evoluzione del sistema insediativo rappresentata dalla tavola A.1.2.

Nella porzione settentrionale emerge l'area conurbata di Varese, mentre nella porzione centrale e meridionale emergono, invece, le direttrici di connessione con Milano e il sistema del Sempione, in direzione di Gallarate. La lettura della tavola A.1.3 – Densità e caratteri insediativi e di altre sintesi conoscitive ed interpretative del sistema insediativo consente di riconoscere alcune specifiche direttrici di addensamento degli insediamenti produttivi, commerciali e terziari a est di Varese, lungo la media Valle Olona e sulle direttrici di collegamento con Gallarate e Milano.

Il ruolo di polo attrattore che esercita la città di Varese, crocevia di infrastrutture viarie e ferroviarie, è confermato dalla densità della popolazione residente, superiore a quella osservata mediamente in provincia di Varese e dalla disponibilità del patrimonio abitativo dei Comuni limitrofi mentre, per contro, i movimenti demografici mostrano una contrazione della popolazione residente all'interno dell'ATO, principalmente dovuta alla riduzione del numero di individui giovani e in età attiva, rispetto alla quale la funzione di "compensazione" svolta dalla popolazione straniera appare di fatto insufficiente.

Il sistema infrastrutturale di livello superiore è costituito dalla direttrice autostradale dell'A8 (verso Milano il Sempione), dalla linea ferroviaria Milano-Varese e dalla direttrice storica della SS233 (verso Milano). Di recente realizzazione è il primo lotto del collegamento Varese-Como-Lecco (tangenziale sud di Varese), facente parte del sistema infrastrutturale della Pedemontana. Nell'ambito sono programmati ulteriori interventi d'interesse regionale, come il completamento della tratta viaria Varese-Como-Lecco della Pedemontana e una serie d'interventi di potenziamento del sistema ferroviario (tra cui il potenziamento e completamento della linea Varese – Mendrisio (CH) e la tratta di collegamento ferroviario nord con l'aeroporto di Malpensa).

La qualità dei suoli è distribuita in modo molto disomogeneo, con frequenti variazioni di classe. Il sistema rurale presenta spiccate tendenze periurbane, più accentuate nel settore nord. A fronte dei caratteri frammentati del sistema ambientale, è comunque possibile riconoscere alcune principali direttrici di connessione ecologica lungo il corso dei fiumi (Olona, Arno, ecc.), e al contempo numerosi varchi, da consolidare o deframmentare, lungo gli elementi lineari del sistema infrastrutturale.

All'interno dell'ATO Varese e Valli fluviali è possibile collocare i seguenti *sistemi insediativi* individuati dal PTCP 2007 che, oltre monocentrismo di Varese, riguardano alcune delle direttrici storiche di sviluppo.

La prima direttrice coincide con la *conurbazione di fondovalle della Valceresio*, generata dalla SS344 e con la struttura tipica degli insediamenti misti di fondovalle e una dotazione relativamente diffusa di servizi di interesse intercomunale come emerge dalle tavole A.1.3 – Densità e caratteri insediativi e A.1.4 – Localizzazione dei servizi di scala sovracomunale.

A valle di questa prima direttrice si colloca la *conurbazione a carattere monocentrico di Varese* che, oltre al capoluogo, interessa anche i comuni confinanti di prima fascia. Un continuum urbanizzato che, proprio per la sua localizzazione, ha funzionato da aggregatore territoriale dei sistemi insediativi lineari che da qui dipartono nelle diverse direzioni.

Tra queste, nella porzione a sud sono riconoscibili tre direttrici storiche.

La prima è la *valle fluviale dell'Olona* che collega il sistema lineare principale del Sempione con il sistema monocentrico di Varese, attraverso la valle fluviale, caratterizzata.

da una forte presenza insediativa ed una consistente occupazione di suolo, cui fanno seguito anche le significative criticità connesse alla diffusa e dimensionalmente consistente presenza delle aree industriali dismesse e alla stessa precarietà del sistema fluviale.

La seconda direttrice coincide, invece, con la *valle fluviale dell'Arno*, anch'essa congiungente il sistema monocentrico di Varese all'asse del Sempione, e analogamente caratterizzata da un consumo di suolo consistente e diffuso e dalla sostanziale saldatura del tessuto edilizio, soprattutto nella zona più meridionale.

La terza, infine, riferita alla *conurbazione lineare minore della SP233* la cui struttura insediativa è caratterizzata dalla linearità degli insediamenti lungo l'asse stradale principale e da fenomeni di saldatura del tessuto urbano tra comuni contermini.

2.4 Sempione

Parte del territorio dell'alta pianura asciutta posto, tra Milano e Varese, lungo la direttrice di prima industrializzazione lombarda sino al corso Ticino, l'ambito territoriale del Sempione e ovest Milanese si estende oltre il territorio provinciale a ricomprendere anche porzioni della Città Metropolitana di Milano.

Polarità storica di sviluppo del sistema economico e produttivo lombardo, nella prima fase di industrializzazione della nazione qui hanno trovato un forte radicamento l'industria tessile soprattutto, e poi quella meccanica. Come emerge anche dalla lettura della tavola A.1.2 – Evoluzione del sistema insediativo, a partire dagli anni Ottanta l'area è stata interessata da processi di trasformazione significativa, con cambiamenti che hanno interessato la stessa struttura produttiva storica.

Il fenomeno della dismissione industriale ancora particolarmente fortemente attuale ha portato alla scomparsa di alcune importanti aziende che qui avevano sede, con conseguenti modifiche sia di natura insediativa sia di natura socio-economica. In questo contesto, fatto salvo il commercio che assorbe il maggior numero di addetti, l'economia di questo territorio appare fortemente incentrata sulla soddisfazione dei bisogni del sistema industriale, con attività economiche di specializzazione assoluta che rientrano nel macrosettore industriale, con filiere molto polarizzate, o nell'ambito delle attività del terziario di supporto alle imprese industriali.

All'interno dell'ambito un ruolo certamente determinante è assunto dalla valle del Ticino, caratterizzata dalla compresenza di due fenomeni di pari importanza: da un lato l'omonimo Parco regionale che ha valenza mondiale in termini naturalistici e di biodiversità e, dall'altro, l'aeroporto di Malpensa, importante hub di livello intercontinentale aeroporto che, oltre a costituire un elemento di rilevanza strategica per la competitività dell'ambito, contribuisce alle sinergie dell'importante cluster tecnologico dell'industria aerospaziale. Del tutto evidente la conflittualità di interessi e vocazioni che impone la convivenza dei due sistemi. Le problematiche riguardano scale spazio-temporali molteplici, dalla scala Europea, a quella locale, passando per tutte le soglie intermedie, rendendo l'area estremamente dinamica ed in divenire.

Per quanto concerne gli aspetti socio-economici, l'ambito presenta indicatori demografici in linea con la media provinciale mentre, diversamente, risultano superiori tanto il numero delle unità locali quanto lo stesso indice di occupazione, sia considerando l'insieme del sistema economico, sia con riferimento ai macrosettori di attività economica. Un quadro diversificato che conferma la propensione all'imprenditorialità

e la capacità di creare posti di lavoro di questa parte del territorio provinciale, a fronte delle criticità legate invece alla sostenibilità di lungo periodo dell'equilibrio demografico che trovano compensazione solo nella presenza di una popolazione straniera più consistente della media provinciale.

Sono compresi entro questo ambito territoriale parte di due *contesti territoriali* identificati dal PTCP 2007: da un lato la *conurbazione di carattere metropolitano* che contraddistingue il settore sud occidentale del territorio provinciale, dall'altro la porzione meridionale più interna della *pianura e delle valli fluviali* che trova invece il suo vertice in Castellanza.

L'ambito è costituito principalmente dalla conurbazione lineare che si articola lungo l'asse del Sempione ma comprende, oltre ai centri principali di Castellanza, Gallarate e Busto Arsizio, anche il sistema di comuni di minori dimensioni attorno all'aerostazione "hub" di Malpensa.

Si tratta, per lo più, di un territorio densamente urbanizzato, soprattutto nella sua porzione più orientale, anche in ragione della presenza di un forte ed articolato sistema terziario e produttivo al quale si associa anche un tessuto residenziale di notevoli dimensioni, come peraltro restituito dalla stessa tavola A.1.3 - Densità e caratteri insediativi.

Dal punto di vista insediativo, il cuore dell'area è rappresentato dalla conurbazione del Sempione, di cui è riconosciuto il rango di scala europea in virtù della sua collocazione rispetto al sistema infrastrutturale di scala internazionale, nazionale e regionale, formata dai poli storici di Busto Arsizio, Gallarate, Castellanza e Somma Lombardo e, fuori dai limiti provinciali, dalla città di Legnano. Realtà amministrative che, pur fuse tra loro, mantengono una distinta autonomia. La lettura della tavola A.1.4 – Localizzazione dei servizi di scala sovracomunale mostra, infatti, come ciascuna di esse risulti dotata di una qualificata struttura di servizi, dalle sedi ospedaliere a quelle per l'istruzione scolastica superiore, dalle sedi giudiziarie fino agli istituti di credito, qui nati in ragione della storica e ricca struttura economica.

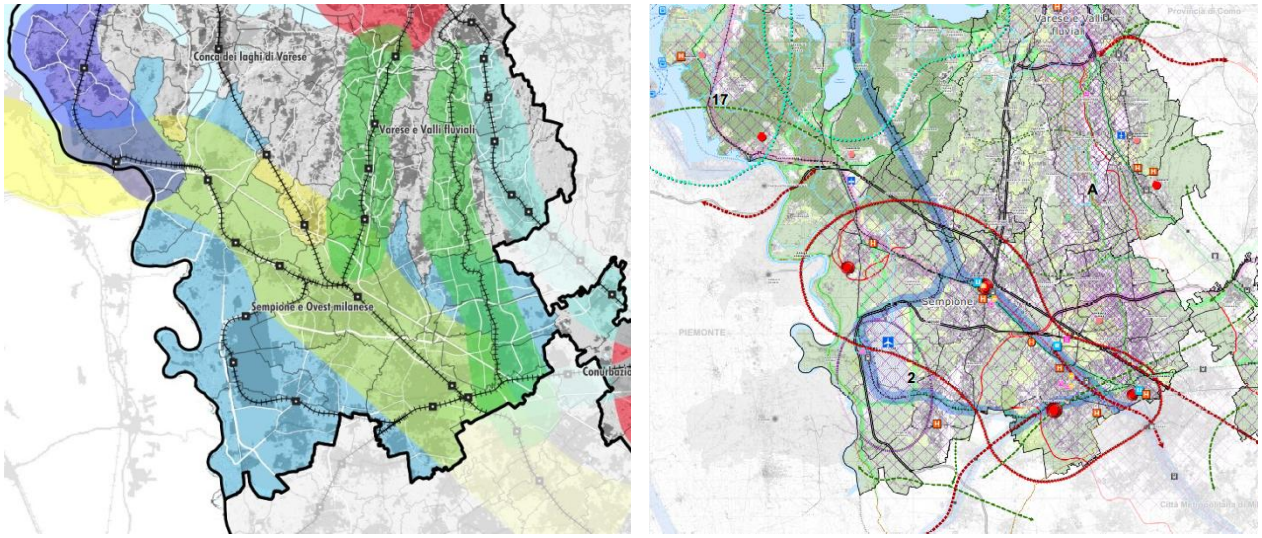
Accanto ai poli storici assume un ruolo di scala provinciale anche Sesto Calende, erogatore di servizi sovralocali nelle zone di confine Sempione e Conca dei Laghi di Varese (sanità, istruzione in primis), nonché uno degli epicentri della formazione specializzata per l'aeronautica (*Leonardo Helicopters Training Academy*) e comunque centro dotato di propria forza economica. All'interno di questo quadro emergono, inoltre, Vergiate quale centralità territoriale epicentro della produzione e della formazione specializzata nell'aeronautica e, ancora, Lonate Pozzolo, Olgiate Olona, Solbiate Olona, riconoscibili quali elementi di forza del sistema territoriale per la loro funzione di servizio sovralocale rispetto al contesto in cui sono inseriti.

Per la parte ricadente all'interno dei confini della Provincia di Varese, l'indice di urbanizzazione (42,1%) è largamente superiore dell'indice provinciale (30,2%) ed è il più alto di tutta la Provincia.

La maggiore intensità delle urbanizzazioni è lungo la direttrice Busto Arsizio – Gallarate – Malpensa, con livelli di densità di carattere metropolitano. Diversamente, in tutto il resto dell'ambito, gli indici di urbanizzazione medi, sono omogeneamente distribuiti, fatta eccezione per l'estremo nord, tra Sesto Calende e Golasecca, in cui la presenza naturalistica della valle fluviale del Ticino acquista maggiore preponderanza.

Nella porzione centrale, attestata sui margini della conurbazione, il suolo libero assume un carattere di elevata residualità e frequente frammentazione. Il sistema rurale è, spesso, relegato a funzioni periurbane. Entro questo contesto il valore dei suoli assume un significato in relazione alla sua rarità e alle valenze ambientali sottese.

Nella porzione occidentale la presenza del Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino ha contribuito al mantenimento di caratteristiche ambientali e rurali di grande valore.



Sistemi insediativi, centralità e potenzialità territoriali dell'ATO Sempione e ovest Milanese.

Il sistema infrastrutturale è di rilevanza assoluta all'interno dello scenario strategico regionale. Dalla rete viaria principale (SS33 del Sempione, SS341 Gallaratese, SS336 dell'Aeroporto di Malpensa, Autostrada A8 dir Varese e Sesto Calende, superstrada SS336 dir Malpensa-Marcallo/Mesero, Pedemontana Lombarda A8-Lomazzo) alle direttrici ferroviarie di livello regionale e interregionale, fino all'hub aeroportuale di Malpensa, all'interno del sistema trova diffusione anche il sistema dei terminal intermodali (HUPAC Busto Arsizio, Sacconago-Busto Arsizio, Ambrogio-Gallarate). Le ulteriori previsioni della programmazione regionale (completamento del tracciato Pedemontana sino a Dalmine, collegamento ferroviario dell'aeroporto alla Svizzera, potenziamento della linea ferroviaria Milano Gallarate, ecc.) non potranno che innalzare il rango dell'ambito all'interno della gerarchia territoriale regionale.

All'interno dell'ATO Sempione e ovest Milanese è possibile collocare i seguenti *sistemi insediativi* individuati dal PTCP 2007 che, oltre alla direttrice storica del Sempione, intercettano le parti terminali del sistema spondale del Verbano e delle conurbazioni di sviluppo lungo le valli fluviali e le direttrici infrastrutturali.

Si tratta, in primo luogo, della *conurbazione lineare principale del Sempione* che collocata lungo lo storico asse infrastrutturale e rafforzata dalla realizzazione dell'autostrada A8 dei laghi, dalle corrispondenti linee ferroviarie e dal sistema aeroportuale di Malpensa, si fonde avvicinandosi al nucleo metropolitano con la conurbazione dell'area milanese.

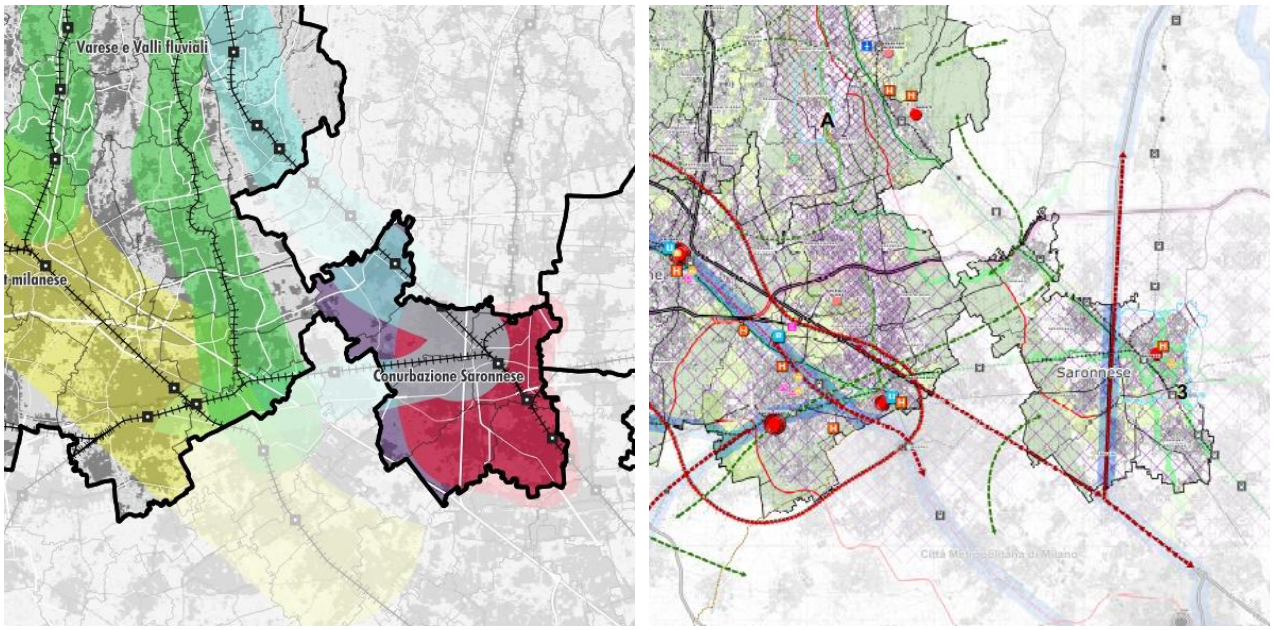
Sono parte di questo ambito omogeneo la porzione terminale del *sistema spondale sud Verbano*, uno dei tre sistemi organizzati lungo la costa lacuale che culmina proprio nel territorio di Sesto Calende dove hanno sede i principali servizi di livello sovracomunale (istruzione superiore, servizi socio-sanitari) e, ancora, gli elementi terminali della *valle fluviale dell'Arno* e della *valle fluviale dell'Olona*, coincidenti rispettivamente con la polarità di Gallarate e con la conurbazione lineare che ha totalmente inglobato l'incisione fluviale e, infine, la parte più occidentale della *conurbazione lineare minore della SP 527* che, collega la direttrice principale del Sempione alla conurbazione monocentrica di Saronno, esterna all'ATO.

2.5 Saronnese

Esteso al territorio della cintura nord milanese, di seconda industrializzazione e dai caratteri urbani interconnessi con la metropoli, appartengono a questo ambito territoriale interprovinciale (quasi completamente ricompreso nella Città Metropolitana di Milano) solo quattro comuni della Provincia di Varese: Saronno, Uboldo, Origgio, Caronno Pertusella.

Si tratta della fascia di territorio che, fortemente organizzata attorno all'elemento generatore di Saronno, ha subito rilevanti trasformazioni antropiche legate ai fenomeni propri della dimensione metropolitana, rese evidenti dalla stessa lettura del sistema insediativo (tavole A.1.2 – Evoluzione del sistema insediativo e A.1.3 – Densità e caratteri insediativi) in cui un peso rilevante è assunto dagli insediamenti industriali, artigianali e commerciali. L'area è, infatti, intimamente connessa al settore nord di Milano e fortemente conurbata lungo le principali direttrici di comunicazione diretta con il nucleo metropolitano centrale (autostrada A9, SS233, linea ferroviaria Milano-Saronno).

L'indice di urbanizzazione territoriale della porzione provinciale dell'ambito (50,7%) è superiore dell'indice provinciale (30,2%), assumendo i caratteri propri dell'area metropolitana milanese a cui è fortemente connessa.



Sistemi insediativi, centralità e potenzialità territoriali dell'ATO Saronnese.

Pur gravitando prevalentemente su Milano, il comune di Saronno esercita uno spiccato ruolo centripeto, sia in termini di trasporto pubblico su ferro, sia per funzioni di rango sovralocale (tavola A.1.4 – Localizzazione dei servizi di scala sovracomunale) e di centro economico di forte caratterizzazione e bacino occupazionale. Le dinamiche riferite alle attività economiche mostrano, d'altronde, una propensione delle imprese locali a generare posti di lavoro significativamente maggiore di quanto osservato mediamente in provincia di Varese, mentre diversamente le caratteristiche strutturali di tipo demografico richiamano le criticità già sottolineate per le altre aree territoriali omogenee della provincia di Varese, derivanti dalla sproporzione tra il numero elevato dei residenti anziani e il numero invece ridotto dei residenti in giovane età. Rispetto al resto della provincia sembra, invece, che l'equilibrio demografico possa essere conservato più facilmente, per effetto della presenza di popolazione straniera giovane e in età attiva. In questa direzione è ragionevole ipotizzare che propri i flussi migratori in entrata nel Saronnese siano favoriti da una vivace domanda di lavoro e che gli

stranieri in età attiva costituiscano il serbatoio dal quale le imprese locali possono attingere per sostituire una popolazione che tende ad invecchiare e quindi a uscire dal mondo del lavoro.

Il sistema ambientale presenta porzioni, residue ma compatte, di formazioni boschive (bosco di Origgio) e del sistema rurale cerealicolo. Molto occluse sono invece le direttrici di connessione ambientale, di un certo rilievo solo nel settore nord, verso i sistemi boschivi di Gerenzano e Rescaldina. Al di fuori di queste aree il sistema rurale è relegato a funzioni strettamente periurbane, con sviluppo di attività produttive caratteristiche dei tessuti urbani, del tipo florovivaistico e ortofrutticolo.

All'interno dell'ATO del Saronnese è possibile riconoscere i seguenti *sistemi insediativi* individuati dal PTCP 2007, in massima parte coincidente con la *conurbazione a carattere monocentrico del Saronnese* e con l'estremità orientale della *conurbazione lineare minore della SP 527*.

Proprio il comune di Saronno ha funzione generatrice del piccolo sistema monocentrico posto a cavallo tra le province di Varese, Como, Monza e Brianza e Milano, oltre ad essere punto terminale dei sistemi lineari afferenti le direttrici infrastrutturali della SP527 e della SP233.

3 SISTEMA COMMERCIALE

Il sistema insediativo delle strutture commerciali di vendita al dettaglio costituisce uno degli elementi di maggiore strutturazione del territorio e delle sue componenti economiche e sociali, fornendo servizi economici di base essenziali per la popolazione e le attività insediate.

Gli insediamenti commerciali di vendita al dettaglio, in particolare quelli di maggiore dimensione, costituiscono infatti *hub* territoriali che riverberano importanti effetti sul territorio, sia in termini sociali economici e sociali (occupazione, maggiori possibilità di scelta per i consumatori, ecc…) sia in termini di impatti (sul sistema viabilistico e sul sistema urbano) comportando spesso fenomeni di consumo di suolo. Sia per tali motivi sia per la correlazione diretta tra procedure urbanistiche e procedure autorizzative per l'insediamento di attività commerciali di vendita al dettaglio, la definizione di possibili regole o condizioni insediative è tema che coinvolge direttamente la pianificazione urbanistica comunale.

Il principale riferimento normativo, al riguardo, è il D. Lgs.31 marzo 1998, n. 114 che distingue[2] le strutture di vendita in:

- esercizi di vicinato (EV), aventi *superficie di vendita* non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- medie strutture di vendita (MSV), aventi *superficie di vendita* superiore a quelli degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; fino a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- grandi strutture di vendita (GSV), gli esercizi commerciali aventi superficie superiore a quella delle medie superfici di vendita;

A tali categorie dimensionali si riferisce anche la disciplina regionale del commercio al dettaglio[3], che stabilisce una diretta relazione tra classificazione dimensionale degli esercizi commerciali, loro regime autorizzativo e ricadute sulla pianificazione urbanistica. Tali terminologie e classificazioni dimensionali sono, quindi, assunte dall'analisi del PTCP sullo stato del sistema commerciale di vendita al dettaglio del territorio Provinciale.

Al di là della classificazione dimensionale (rapportata, come detto, alla classe dimensionale del comune), dal punto di vista della pianificazione territoriale occorre evidenziare che esercizi commerciali di pari dimensione generano, a parità di condizioni territoriali, impatti e ricadute economico-sociali identiche. A tale considerazione sono legate alcune delle indicazioni formulate dal PTCP in merito ai caratteri di compatibilità degli insediamenti commerciali.

[2] comma 1 art.4

[3] da ricondursi principalmente a: legge regionale del 2 febbraio 2010 n. 6 - Testo Unico in materia di Commercio e Fiere; D.c.r. 18 ottobre 2022 n. XI/2547 - Programma pluriennale di sviluppo del settore commerciale (PPSSC); D.g.r. 28 dicembre 2023 - n. XII/1699 - Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 18 ottobre 2022 n. XI/2547 «Programma pluriennale di sviluppo del settore commerciale (PPSSC)».

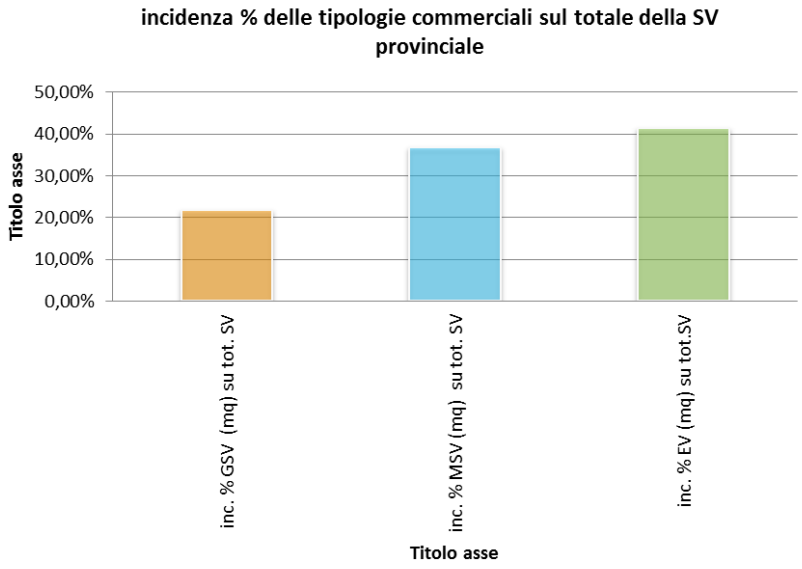
3.1 Dotazione di esercizi commerciali in Provincia di Varese

Sulla base dei dati dell'Osservatorio Regionale del Commercio[4], al 30 giugno 2023 la dotazione di Superficie di vendita complessiva della Provincia di Varese è pari a 1.462.738 mq, ripartita in 10.997 punti vendita classificati in: 51 Grandi Strutture di Vendita (GSV)[5]; 693 Medie Strutture di vendita (MSV); e 10.253 Esercizi di Vicinato (EV).

La dotazione complessiva di SV è ripartita tra le diverse categorie dimensionali: per il 21,74% in GSV (317.951 mq); per il 36,90 % in MSV (539.714 mq); per il 41,37% in EV (605.073 mq).

La ripartizione percentuale della Superficie di Vendita (SV) complessiva tra le diverse tipologie dimensionali (GSV, MSV, ed EV) è in linea con il dato medio regionale (pari rispettivamente al 24,28% di SV in GSV, al 35,63% di SV in MSV e al 40,09% di SV in EV).

La dotazione procapite provinciale di SV è di 1,67 mq/ab circa[6], in linea con la media regionale di 1,65 mq/ab[7].



Incidenza % delle tipologie commerciali sul totale della SV provinciale al 30 giugno 2023

Questo quadro di sintesi non consente però di cogliere le importanti differenze che si riscontrano nei diversi territori della provincia che invece vengono sufficientemente rappresentate nell'analisi per Ambiti Territoriali Omogenei (assunti a riferimento nel PTCP).

Un dato strutturale che restituisce in modo immediato le differenze del territorio provinciale è costituito dalla **dotazione procapite di superfici di vendita** (mq/ab.) nei diversi territori. Essa varia dai **1,96 mq/ab** dell'ATO **Sempione** (sensibilmente superiore alla media provinciale - 1,66 mq/ab - e regionale - 1,65 mq/ab)

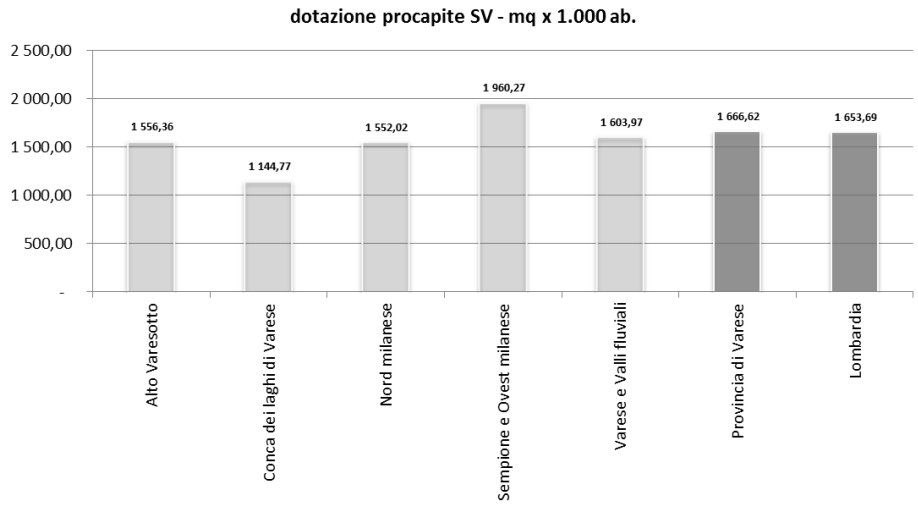
[4]https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/commercio-e-fiere/Commercio-al-dettaglio-in-sede-fissa/red-osservatorio-commercio-CMT/red-osservatorio-commercio-CMT

[5] di cui 4 con SV inferiore a 2.500 mq di SV

[6] calcolata con riferimento alla popolazione residente al 31/12/2023

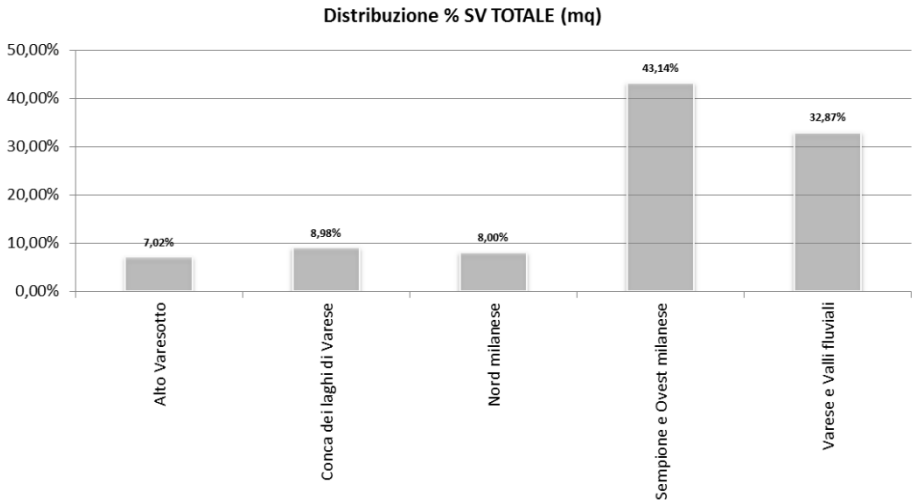
[7] ibidem

ai **1,14 mq/ab** dell'ATO della **Conca dei Laghi di Varese** (sensibilmente inferiore alla media provinciale e regionale). Gli **altri ATO** (Alto Varesotto, Nord Milanese divenuto Saronnese nel PTCP, Varese e Valli fluviali) si collocano su valori intermedi appena **sotto ai valori medi provinciale e regionale**.



Dotazione procapite della SV totale per ATO della Provincia di Varese al 30 giugno 2023

Ancora più rilevanti sono le differenze, nei diversi territori, in termini di valore assoluto della Superficie di Vendita esistente (che costituisce un indicatore "diretto" delle pressioni indotte sul territorio dagli insediamenti commerciali di vendita al dettaglio). L'analisi dei dati dell'osservatorio regionale evidenzia infatti che il 76,01% della Superficie di vendita totale della provincia di concentra negli ATO del Sempione e di Varese e Valli fluviali assorbono, mentre il restante 23,99% della SV totale è ripartito negli altri tre ATO.



Distribuzione % della SV totale per ATO della Provincia di Varese al 30 giugno 2023

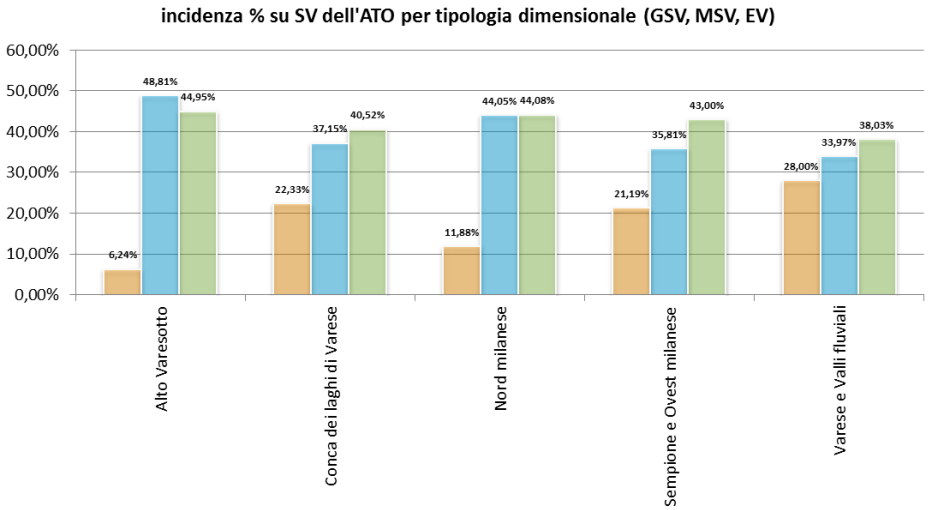
Le differenze territoriali assumono maggior evidenza se si considera la distribuzione della superficie di vendita e del numero degli esercizi commerciali per le diverse categorie dimensionali. Per le GSV si evidenzia:

- il ruolo preminente che assumono negli ATO di Varese e Valli fluviali (28% di incidenza sulla SV totale dell'ATO) e nel Sempione (21,19% di incidenza sulla SV totale dell'ATO) con dotazione procapite di SV superiori alla media provinciale e regionale;

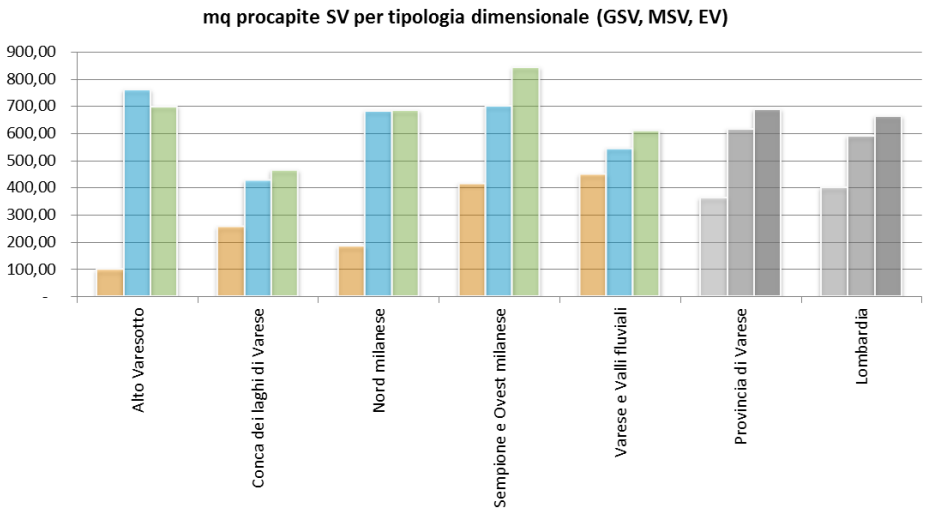
- il ruolo significativo svolto nell'ATO della Conca dei laghi, in cui a fronte della più bassa dotazione procapite di SV della provincia, l'offerta delle GSV è pari al 22,33% di tutta la SV presente nell'ATO;
- il ruolo residuale svolto negli ATO dell'Alto Varesotto e del Saronnese (si può supporre il basso valore di SV in GSV corrisponda: nell'Alto Varesotto ad un'eccessiva diffusione territoriale della domanda; nell'ATO del Saronnese da un'alta concentrazione di offerta presente nell'area metropolitana milanese a cui appartiene).

Per le MSV, si nota il ruolo sempre significativo in ogni ATO, con un andamento che sembra inversamente proporzionale alla diffusione di GSV. In ogni caso esse costituiscono sempre la componente principale della GDO (GSV+MSV) e assumono particolare rilevanza negli ATO dell'Alto Varesotto e del Saronnese, unici due ambiti territoriali in cui la dotazione complessiva di SV in MSV sopravanza o è equivalente all'offerta, diffusa, in EV.

Per gli EV, si rileva comunque il ruolo importante (in termini di dotazione complessiva di SV e di dotazione procapite) mantenuto in tutti gli ATO. In termini di dotazione procapite si registra una punta di particolare rilevanza nell'ATO del Sempione (0,84 mq/ab, ampiamente superiori alla media provinciale e regionale). Anche negli ATO di Varese e Valli fluviali, della Conca dei Laghi e del Saronnese, gli EV costituiscono la quota maggioritaria in termini di dotazione procapite di SV o di incidenza % sulla SV complessivamente disponibile. Solo nell'Alto Varesotto l'offerta in EV è inferiore a quella delle MSV.



Incidenza % della SV per ATO e tipologia dimensionale (GSV, MSV e EV) al 30 giugno 2023



Incidenza % della SV per ATO e tipologia dimensionale al 30 giugno 2023

Rispetto alla struttura di base descritta dall'analisi per la pianificazione territoriale è di particolare interesse l'analisi del modello localizzativo che le strutture della GDO (GSV e MSV di maggiore dimensione) adottano per il loro insediamento sul territorio. Da esse derivano, infatti, le maggiori ricadute sul sistema della mobilità nonché gli altri impatti sul sistema ambientale, tra cui le possibili ricadute in termini di consumo di suolo.

Come si evince dalla cartografia di analisi allegata che restituisce la localizzazione dei singoli esercizi commerciali in MSV e GSV (tavole ALL-COM1 - Caratteri insediativi del sistema commerciale; ALL-COM2 - Grandi e Medie strutture di vendita nei comuni; ALL-COM3 - Densità delle GSV e MSV) sono desumibili due principali tipi di agglomerazione commerciale ricorrente:

- all'interno dei nuclei urbani di maggiore dimensione (spesso corrispondenti con gli ambiti urbani delle polarità o delle centralità territoriali rilevate dal PTCP);
- lungo le principali direttrici viabilistiche di rilevanza intercomunale, spesso a prescindere dal peso specifico del Comune in cui si insediano.

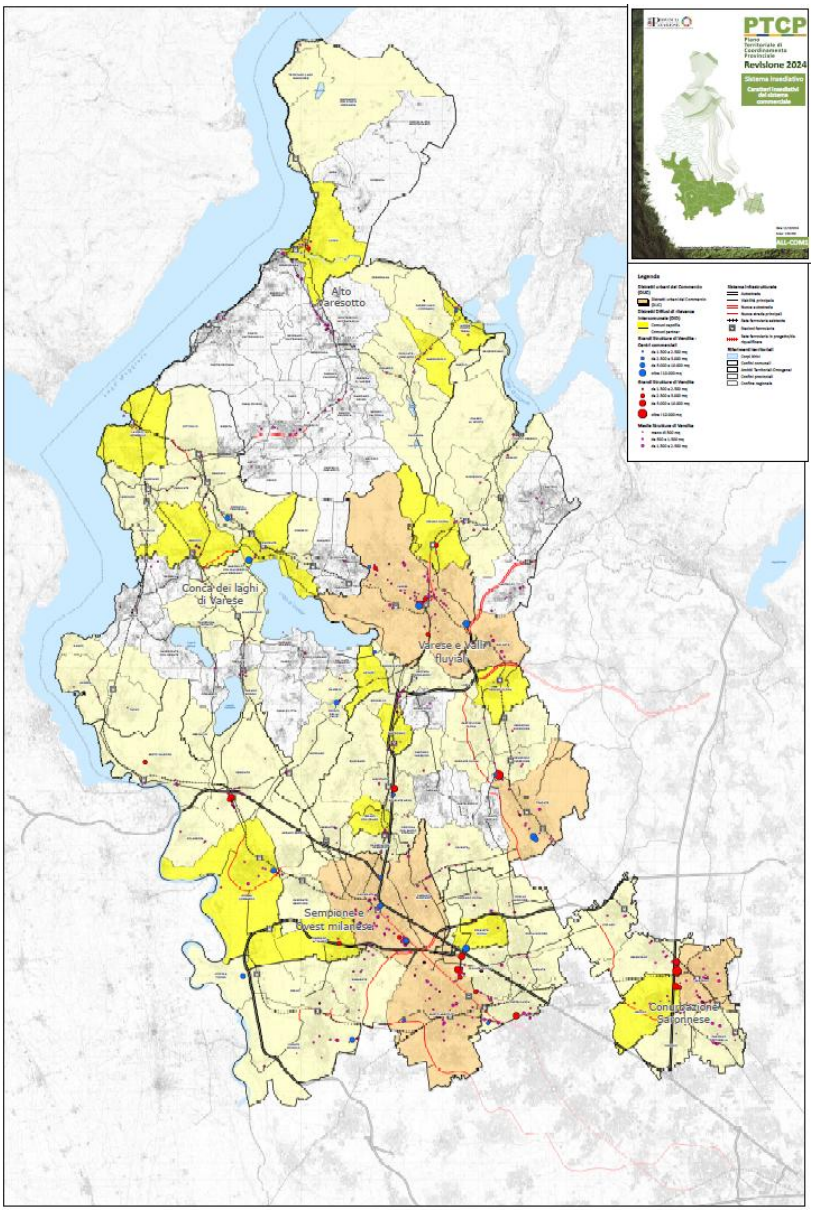


Tavola ALL-COM1 - Caratteri insediativi del sistema commerciale

Tuttavia, l'organizzazione del modello localizzativo e dimensionale delle strutture della GDO (MSV e GSV) evidenzia sensibili differenze tra i diversi territori della provincia.

Delle 51 GSV presenti sul territorio provinciale, solo 24 hanno una Superficie di vendita superiore a 5.000 mq. In particolare, si rileva questa distribuzione dimensionale e spaziale delle GSV:

- 7 hanno una superficie di vendita superiore a 10.000 mq (di queste, 5 sono collocate nell'ATO di Varese e Valli fluviali, 1 nella Conca dei Laghi di Varese, 1 nel Sempione);
- 17 hanno una superficie di vendita ricompresa tra 5.000 e 10.000 mq (di queste, 10 sono collocate nell'ATO del Sempione, 3 sono collocate nell'ATO di Varese e Valli fluviali, 2 nella Conca dei Laghi di Varese e 1 nel Saronnese);
- 23 hanno una superficie di vendita ricompresa tra 2.500 e 5.000 mq (di queste, 11 sono collocate nel Sempione, 9 nell'Ato di Varese e Valli Fluviali, 2 nell'Alto Varesotto e 1 nel Saronnese);

- 4 hanno una superficie di vendita inferiore a 2.500 mq (di queste, 2 sono collocate nell'ATO del Sempione, 1 nell'Ato di Varese e Valli fluviali, 1 nella Conca dei Laghi).
-

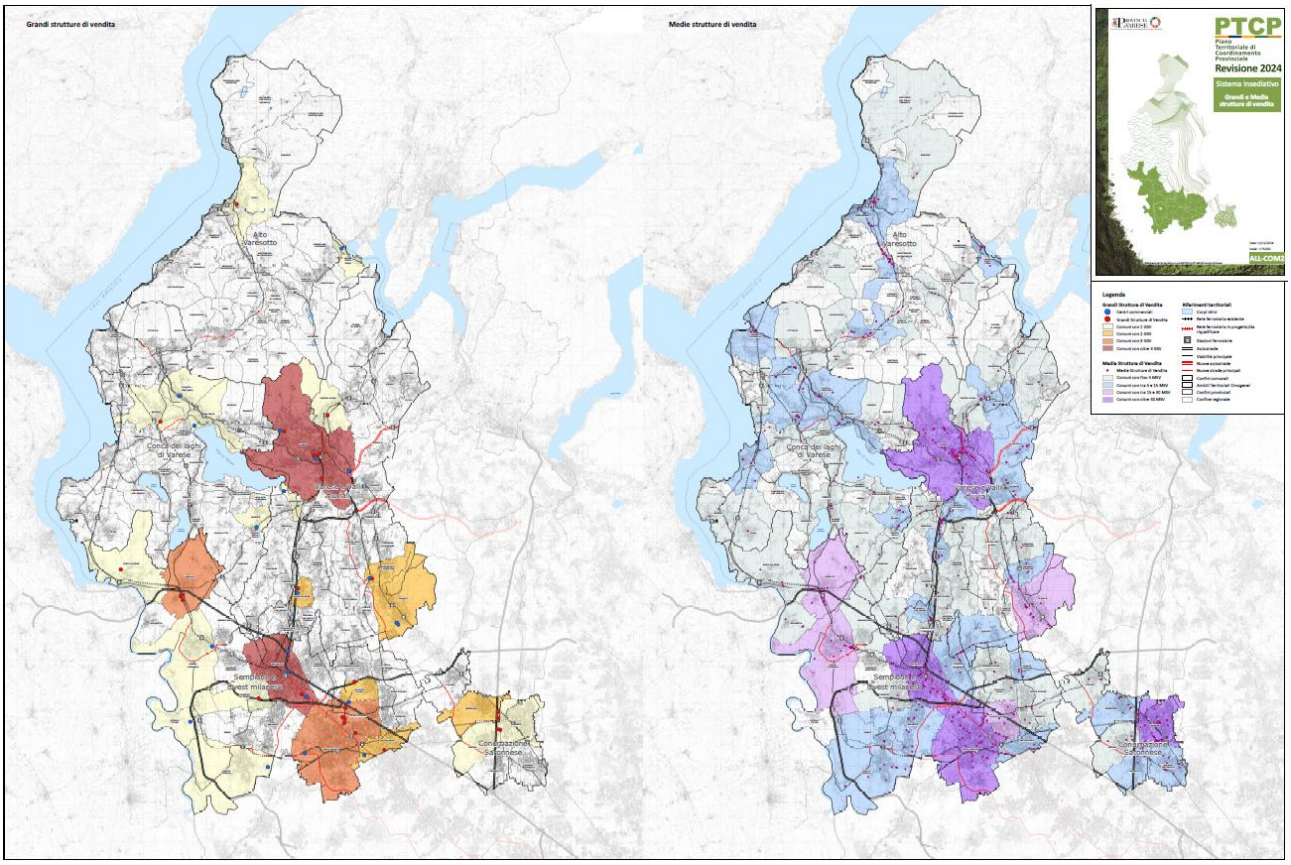
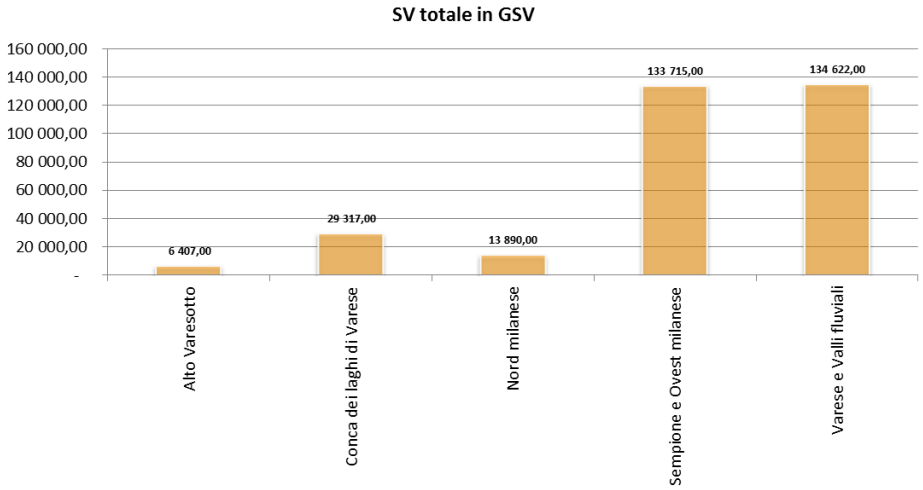
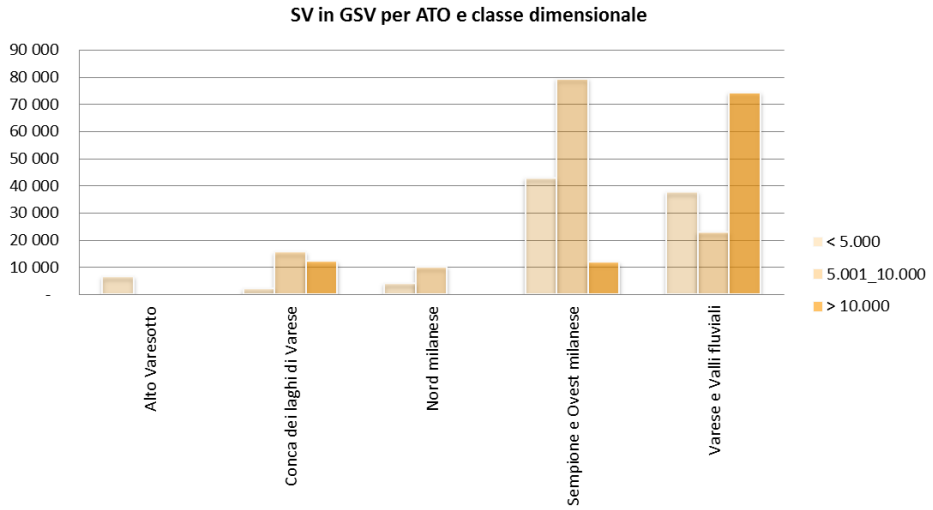


Tavola ALL-COM2 - Grandi e Medie strutture di vendita nei comuni

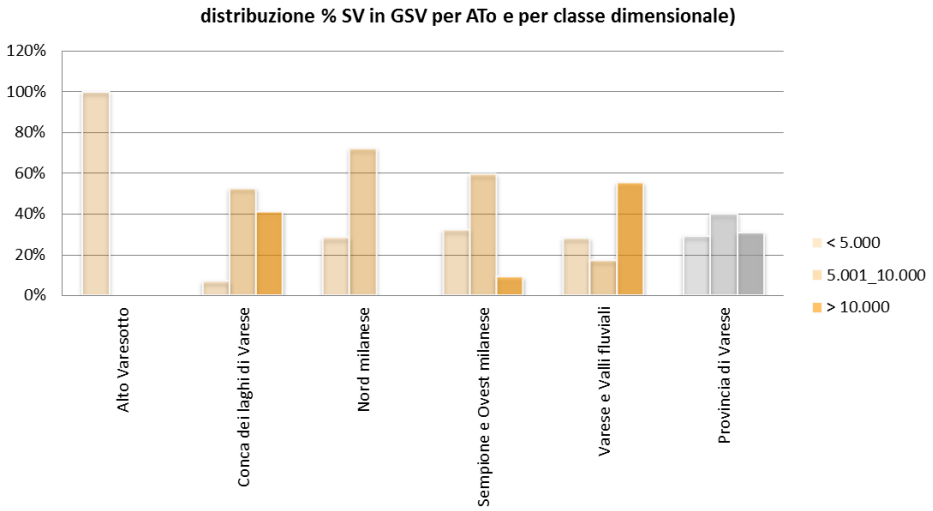
L'analisi disaggregata della distribuzione delle GSV presenti nei diversi territori evidenzia, inoltre, differenze significative in termini di valore assoluto delle SV presenti in GSV nei diversi territori e in termini di modello dimensionale prevalente delle GSV presenti in ogni singolo territorio (cui sono chiaramente connessi gli impatti sul territorio).



Superficie di vendita totale delle GSV per ATO



Superficie di vendita delle GSV per ATO suddivisa per classe dimensionale



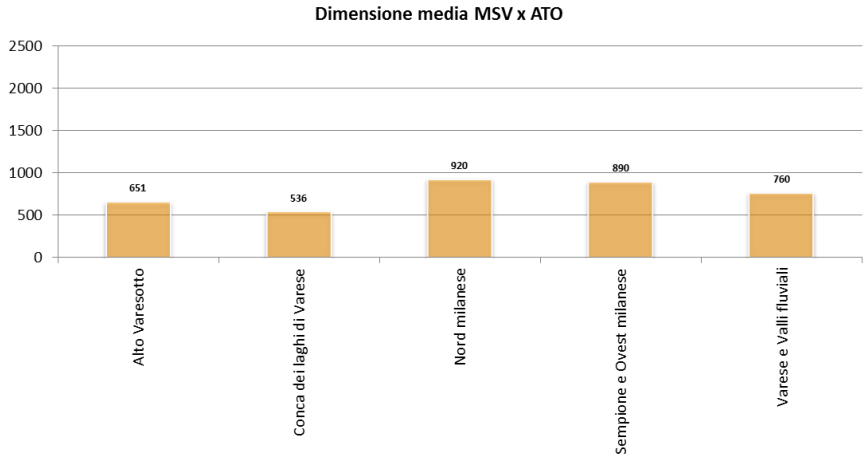
Distribuzione % per ATO della superficie di vendita delle GSV suddivisa per classe dimensionale

L'analisi dimensionale e spaziale delle GSV, disaggregata per ATO, evidenzia quindi:

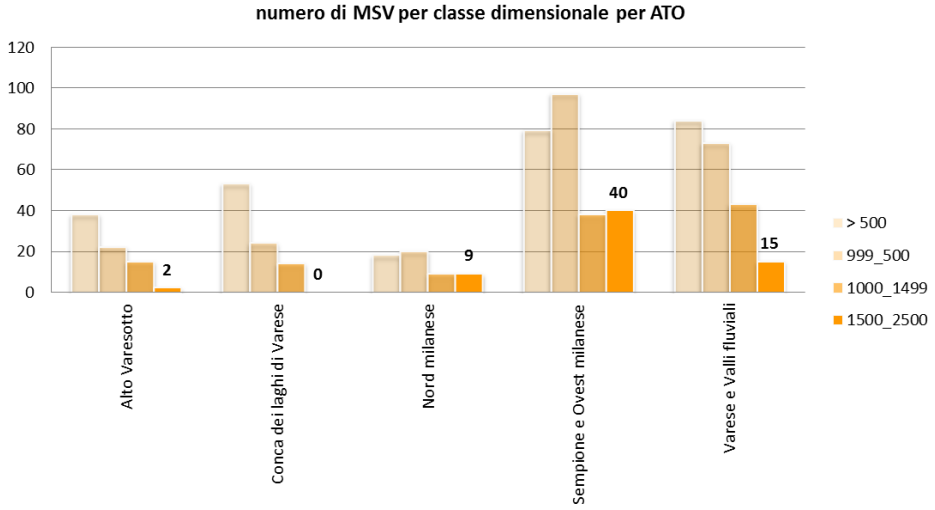
- un **modello insediativo** di **elevata dimensione e "concentrato"** negli ATO di **Varese e Valli fluviali** e nella **Conca dei Laghi di Varese**, pur attestati su valori assoluti di SV di rango assolutamente diverso;
- un **modello insediativo** di **medio/piccola dimensione e "diffuso"** negli ATO del Sempione e del Saronnese;
- un **modello insediativo** di **piccola dimensione** nell'ATO dell'**Alto Varesotto** (pur se considerabile di concentrazione relativa rispetto al territorio in cui si colloca).

Per le **MSV** l'analisi evidenzia invece che esse si organizzano **prevalentemente in esercizi di dimensioni sensibilmente inferiori alla soglia dimensionale** ammessa dalla **normativa** (1.500 mq per comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e 2.500 mq per comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti), con tendenza ad **esercizi di maggiore dimensione** negli ATO del **Saronnese** (SV media di 920 mq), **Sempione** (SV media di 890 mq) e **Varese e Valli Fluviali** (SV media di 760 mq).

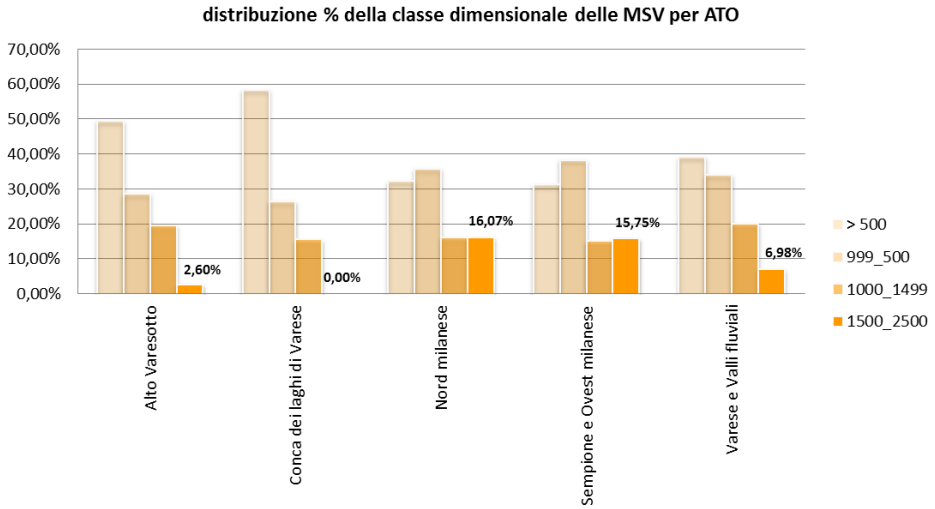
Infatti, solo negli ATO del Saronnese e del Sempione la classe dimensionale tra 1.500 e 2.500 mq raggiunge il 15% circa dei punti vendita in MSV.



Superficie di vendita totale delle MSV per ATO



Superficie di vendita delle MSV per ATO suddivisa per classe dimensionale



Distribuzione % per ATO della superficie di vendita delle MSV suddivisa per classe dimensionale

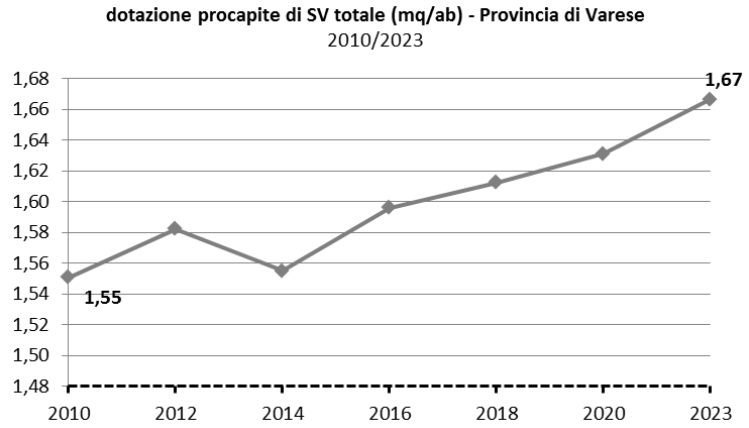
3.2 Evoluzione del sistema commerciale della Provincia di Varese

L'attuale conformazione del sistema commerciale di vendita al dettaglio e la sua ripartizione nelle diverse categorie dimensionali è l'esito di processi dinamici che risentono sia dei cicli economici generali (congiunturali o strutturali) sia dalla condizione socio economica dei territori in cui si colloca.

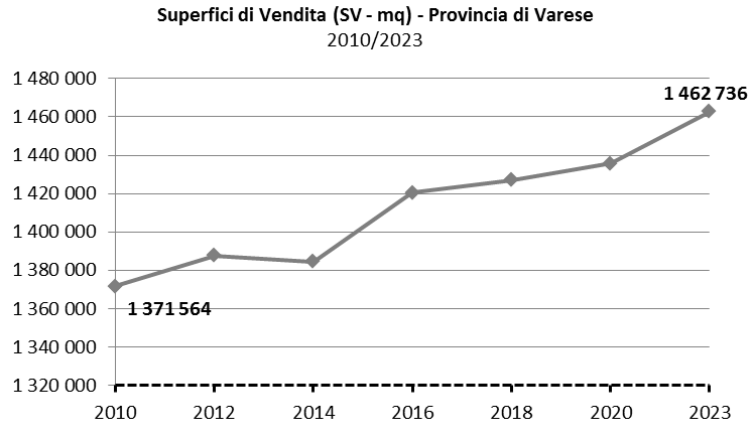
Sulla base dei dati dell'Osservatorio Regionale del Commercio è possibile riepilogare, per il periodo 2010 – 2023, l'andamento del settore in termini di variazione del numero di esercizi commerciali di vendita al dettaglio e di superficie di vendita ad essi sottesa. Il periodo temporale considerato è significativo perché intercetta sia la crisi del debito sovrano del 2010-2011, sia la crisi congiunturale innescata dalla pandemia Covid-19, restituendo quindi anche il grado di risposta e tenuta del sistema commerciale della provincia.

L'analisi dei dati consente di rilevare, nel periodo considerato, un incremento della dotazione procapite di SV (mq/ab), che passa da 1,55 mq/ab del 2010 a 1,67 mq/ab del 2023 (+7,74%).

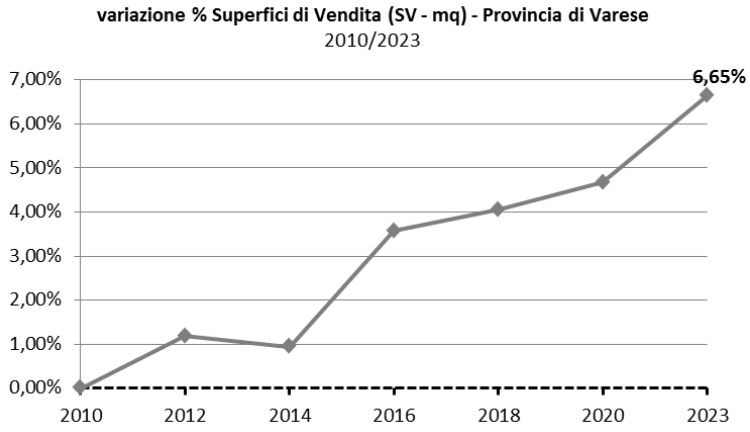
Esso deriva principalmente dall'**incremento della SV complessiva** della provincia, che passa da 1.371.564 mq a 1.462.736 mq (+ 91.172 mq di SV = **+ 6,65%**), a cui si accompagna però anche un **incremento del numero di esercizi commerciali**, che passano da 10.421 esercizi a 10.997 esercizi (+ 576 esercizi = **+ 5,53%**).



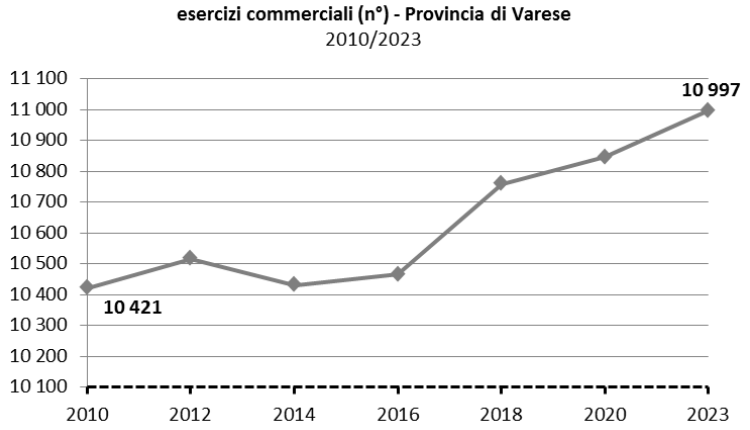
Andamento della dotazione procapite della SV totale in Provincia di Varese – periodo 2010 - 2023



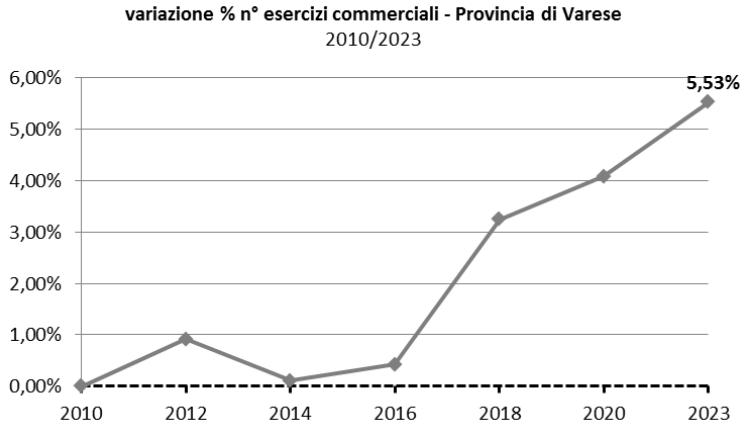
Andamento della SV totale in Provincia di Varese – periodo 2010 - 2023



Variazione % della SV totale in Provincia di Varese – periodo 2010 - 2023



Andamento del numero di EV in Provincia di Varese – periodo 2010 - 2023

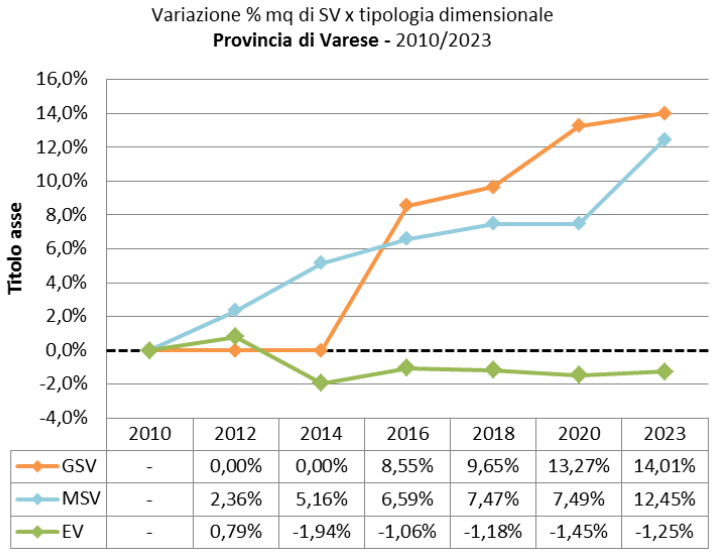


Variazione % del numero di EV in Provincia di Varese – periodo 2010 - 2023

L'incremento generale dell'offerta del commerciale di vendita al dettaglio è però differenziata tra le diverse categorie dimensionali degli esercizi commerciali.

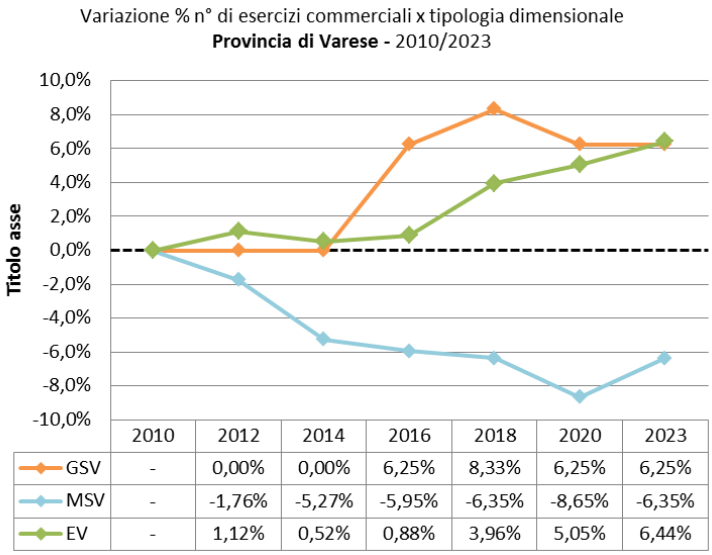
Nel periodo considerato si registra infatti:

- per le **GSV**, un **incremento** delle **SV (+ 14,01%)** e del **numero degli esercizi** commerciali **(+ 6,25%)**;
- per le **MSV**, un **incremento** delle **SV (+ 12,45%)** con contestuale **decremento** del **numero degli esercizi** commerciali **(-6,35%)**. Dato questo che restituisce una chiara tendenza all'incremento della dimensione media delle MSV;
- per gli **EV**, una **riduzione** delle **SV (– 1,25%)**, cui corrisponde però un sensibile **incremento** del **numero degli esercizi** commerciali **(+ 6,44%)**. Dato questo che restituisce una chiara tendenza alla riduzione (polverizzazione) della dimensione media degli Esercizi di Vicinato.



	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	-	0,00%	0,00%	8,55%	9,65%	13,27%	14,01%
MSV	-	2,36%	5,16%	6,59%	7,47%	7,49%	12,45%
EV	-	0,79%	-1,94%	-1,06%	-1,18%	-1,45%	-1,25%

Variazione % di SV per tipologia dimensionale (GSV, MSV, EV) in Provincia di Varese – periodo 2010 - 2023



	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	-	0,00%	0,00%	6,25%	8,33%	6,25%	6,25%
MSV	-	-1,76%	-5,27%	-5,95%	-6,35%	-8,65%	-6,35%
EV	-	1,12%	0,52%	0,88%	3,96%	5,05%	6,44%

Variazione % del n. di esercizi commerciali per tipologia dimensionale in Provincia di Varese – periodo 2010 - 2023

Sebbene dai dati dell'Osservatorio regionale non sia possibile estrapolare indicazioni relative al ricambio e alla durata delle insegne commerciali degli EV, l'analisi dei dati consente di leggere elementi di tendenza non del tutto scontati.

Al tendenziale incremento della dimensione media di GSV e MSV[8], gli EV si riorganizzano con una forte contrazione della dimensione media ma con una maggiore diffusione sul territorio. Fenomeno che probabilmente è sotteso alla ricerca, pur con esiti diversi, di un modello organizzativo (differenziato tra GDO e EV) che tende alla riduzione dei costi di gestione.

3.3 Dinamiche dei territori della provincia

Come già rilevato, l'assetto distributivo degli esercizi commerciali conosce importanti differenze nei diversi territori della Provincia, considerazione che emerge con maggiore evidenza analizzando i processi evolutivi del sistema commerciale.

Tale analisi evidenzia, infatti, che laddove la concentrazione della domanda della popolazione e delle attività economiche è maggiore (Sempione) si registra una maggiore diffusione degli esercizi commerciali, di qualsiasi categoria dimensionale (anche degli EV).

Laddove invece la domanda di popolazione e attività economiche è più distribuita sul territorio, con gradi di concentrazione territoriale inferiore (come nel caso dell'ATO di Varese e Valli fluviali) si registra una maggiore concentrazione dell'offerta in strutture commerciali di maggiore dimensione (GSV o MSV di maggiore dimensione), con progressiva rarefazione dei punti vendita.

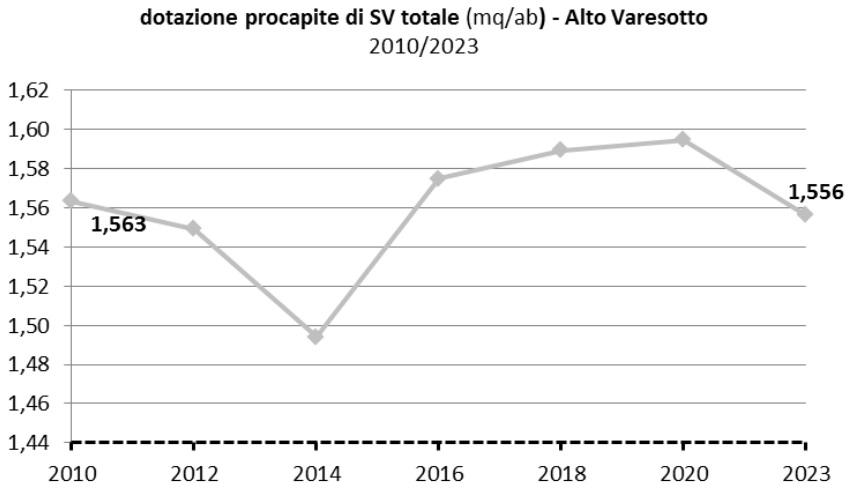
Nei contesti progressivamente meno densi (ATO dell'Alto Varesotto e della Conca dei Laghi di Varese) si registrano fenomeni di concentrazione dell'offerta nei luoghi di maggiore accessibilità territoriale, con diffusione di MSV sempre di maggiore dimensione. L'insediamento di GSV è sporadico, in quanto meno efficienti (dimensionalmente) a rispondere a una domanda diffusa e distante dagli esercizi commerciali.

3.3.1 ATO dell'Alto Varesotto

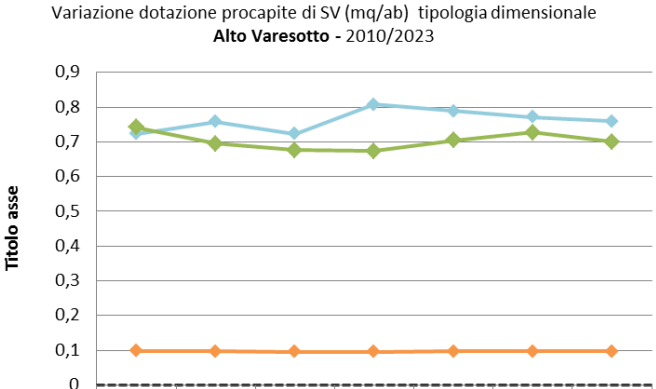
Nel periodo 2010 – 2023, l'analisi rileva una sostanziale stasi della dotazione procapite di SV (mq/ab), attestata attorno a 1,56 mq/ab, che resta sotto la media provinciale. Si registra, inoltre:

- una sostanziale stasi delle GSV, in termini di SV (- 0,20%) e di numero dei punti vendita (0,00%);
- un incremento (ma con andamento recente in controtendenza) delle SV in MSV (+ 5,60%) cui corrisponde però un decremento (-13,48%) dei punti vendita, con una tendenza all'incremento della dimensione media dei punti vendita;
- una riduzione delle SV in EV (– 5,24%) cui corrisponde un incremento del numero degli esercizi commerciali (+ 5,60%), con una chiara tendenza alla "polverizzazione" della loro dimensione media.

[8] che probabilmente costituisce, al momento, il modello economicamente più redditizio per gli esercizi commerciali legati alla Grande Distribuzione Organizzata – GDO, anche a scapito del numero di esercizi commerciali nelle MSV.

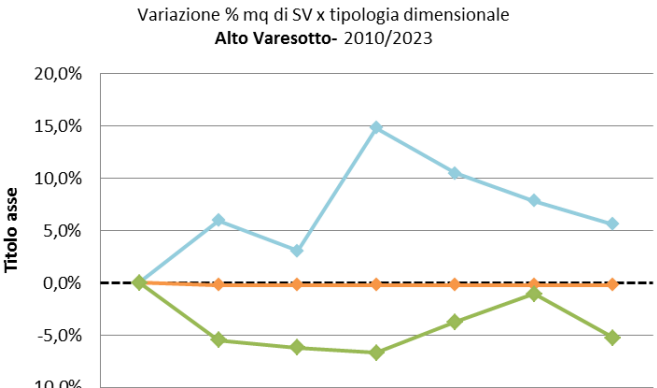


Andamento della dotazione procapite di SV nell'ATO Alto Varesotto – periodo 2010 - 2023



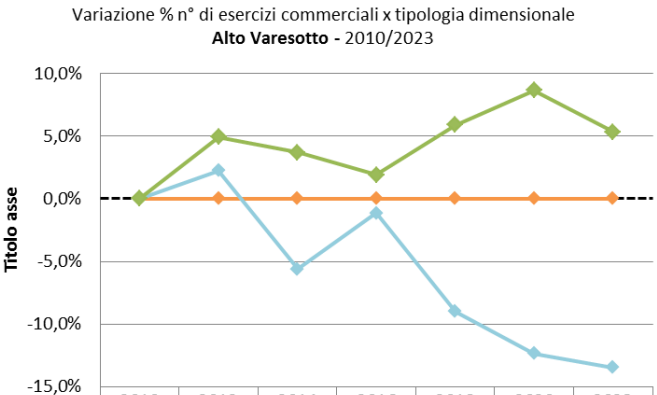
	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	0,10	0,10	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10
MSV	0,72	0,76	0,72	0,81	0,79	0,77	0,76
EV	0,74	0,69	0,68	0,67	0,70	0,73	0,70

Andamento della dotazione pro capite di SV per tipologia dimensionale nell'ATO Alto Varesotto – periodo 2010 – 2023



	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	-	-0,20%	-0,20%	-0,20%	-0,20%	-0,20%	-0,20%
MSV	-	5,95%	3,07%	14,81%	10,48%	7,83%	5,60%
EV	-	-5,48%	-6,18%	-6,67%	-3,73%	-1,07%	-5,24%

Variazione % della SV per tipologia dimensionale nell'ATO Alto Varesotto – periodo 2010 – 2023



	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
MSV	-	2,25%	-5,62%	-1,12%	-8,99%	-12,36%	-13,48%
EV	-	4,94%	3,70%	1,92%	5,90%	8,64%	5,35%

Variazione % del n. di esercizi commerciali per tipologia dimensionale nell'ATO Alto Varesotto – periodo 2010 – 2023

Nell'ATO dell'Alto Varesotto emerge quindi la **predominanza** dei modelli distributivi della **Media Superficie di Vendita** e degli **Esercizi di Vicinato**, indotta dai caratteri orograficamente complessi del territorio (presenza del Lago e della Montagna) e dai condizionamenti che ne derivano in termini di accessibilità, che limitano le potenzialità localizzative delle strutture di vendita di maggiore dimensione. Non a caso le uniche due Grandi Strutture di vendita presenti si localizzano a Luino e a Lavena Ponte Tresa, tra i principali centri urbani dell'ATO e porte di comunicazione privilegiata con la Svizzera. Le **medie strutture di vendita**, che costituiscono la principale forma distributiva della GDO, si collocano prevalentemente lungo la direttrice di fondovalle della SS 394 (Valcuvia) e a Luino. In tale contesto gli **Esercizi di Vicinato**, che si strutturano verso forme dimensionali sempre più ridotte, erogano un **servizio commerciale di prossimità fondamentale negli altri settori territoriali** dell'Ambito.

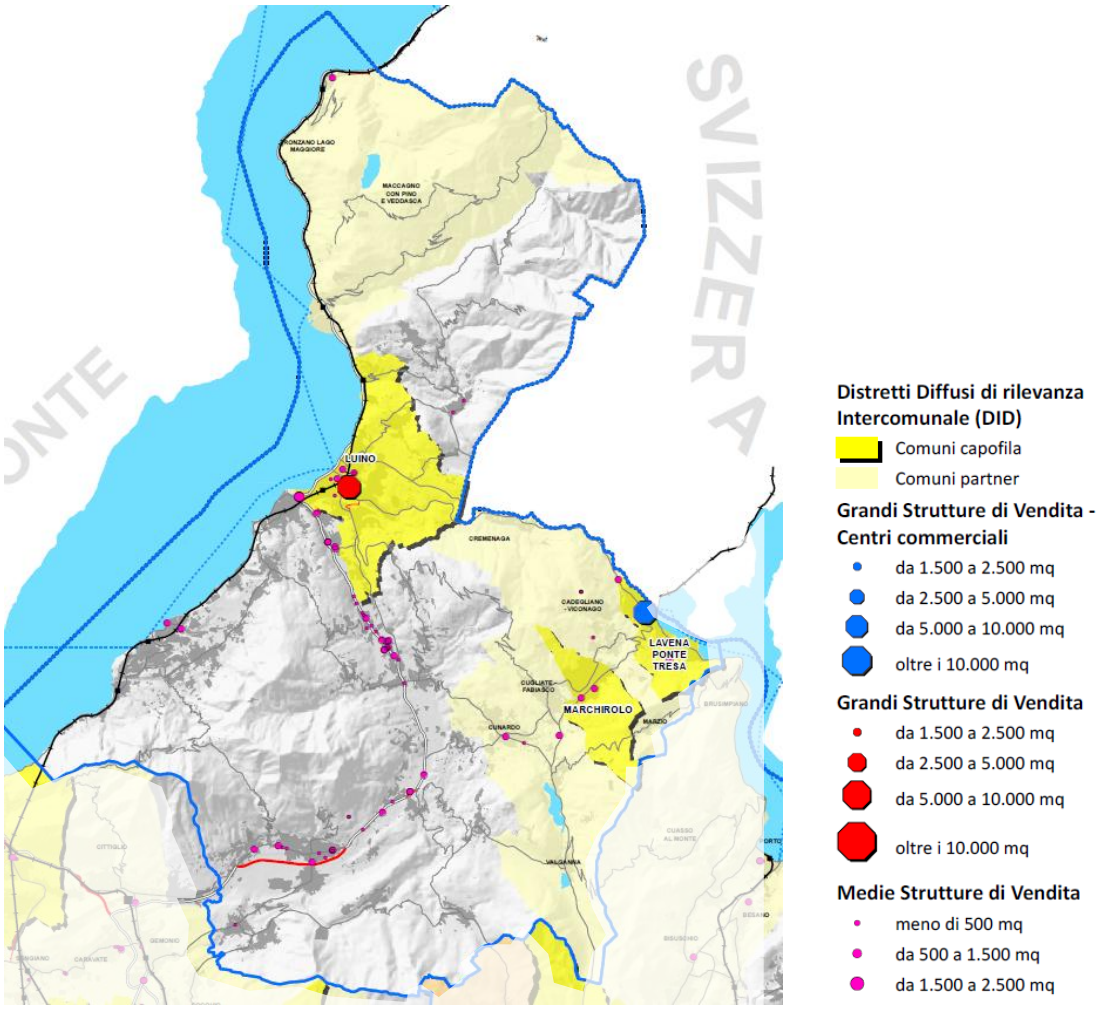
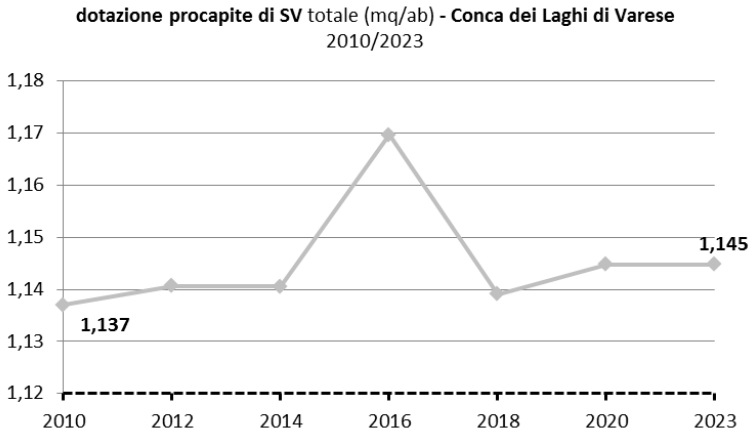


Tavola ALL-COM1 - Caratteri insediativi del sistema commerciale – ATO Alto Varesotto

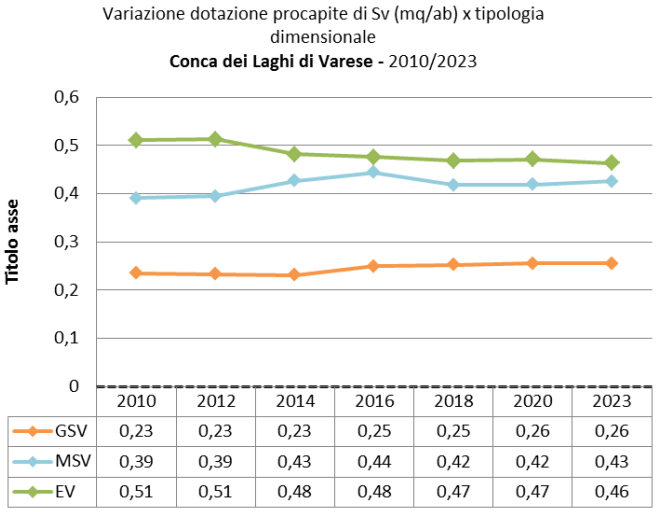
3.3.2 ATO della Conca dei Laghi di Varese

Nel periodo 2010 - 2023 l'analisi rileva una sostanziale stasi (con leggero incremento) della dotazione procapite di SV (mq/ab), attestata attorno a 1,145 mq/ab, che resta la più bassa dotazione di tutto il territorio provinciale. Si registra, inoltre:

- un incremento della SV delle **GSV** (+ 7,32%), pur ad invarianza del numero dei **punti vendita**;
- un **incremento** (ma con andamento recente in controtendenza) delle **SV** in **MSV** (+ 7.12%) cui corrisponde però una **flessione** (-2,15%) **del numero di punti vendita**, con una tendenza all'**incremento della dimensione degli esercizi commerciali**;
- una forte riduzione delle SV in EV (– 10,52%) e del numero di punti vendita (-15,04%), che evidenzia una crisi di questo modello commerciale nell'ATO.

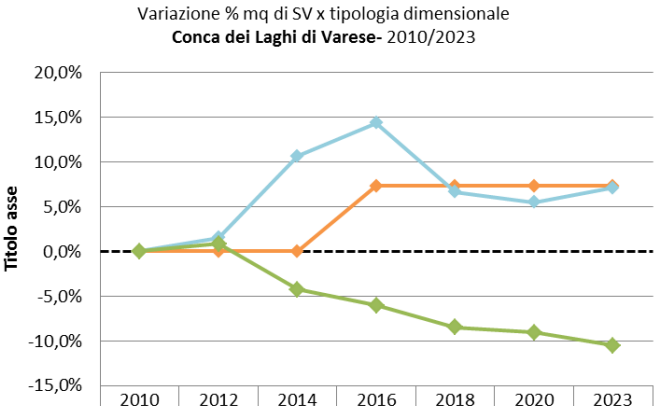


Andamento della dotazione procapite di SV nell'ATO della Conca dei Laghi di Varese – periodo 2010 - 2023



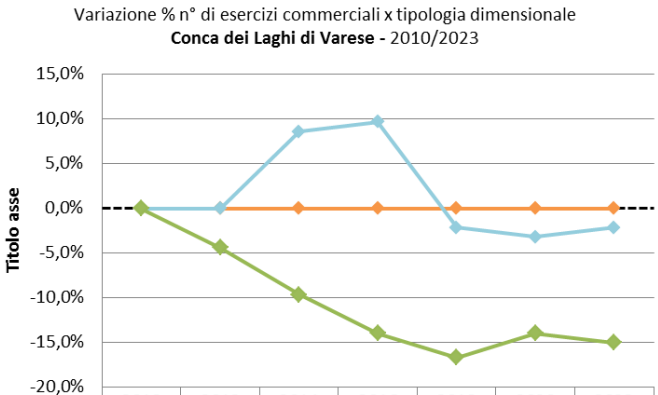
	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	0,23	0,23	0,23	0,25	0,25	0,26	0,26
MSV	0,39	0,39	0,43	0,44	0,42	0,42	0,43
EV	0,51	0,51	0,48	0,48	0,47	0,47	0,46

Andamento della dotazione pro capite di SV per tipologia dimensionale nell'ATO della Conca dei Laghi di Varese – periodo 2010 - 2023



	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	-	0,00%	0,00%	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%
MSV	-	1,52%	10,66%	14,36%	6,63%	5,51%	7,12%
EV	-	0,87%	-4,23%	-6,04%	-8,49%	-9,07%	-10,52%

Variazione % della SV per tipologia dimensionale nell'ATO della Conca dei Laghi di Varese – periodo 2010 – 2023



	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
MSV	-	0,00%	8,60%	9,68%	-2,15%	-3,23%	-2,15%
EV	-	-4,42%	-9,67%	-13,99%	-16,72%	-13,99%	-15,04%

Variazione % del n. di esercizi commerciali per tipologia dimensionale nell'ATO della Conca dei Laghi di Varese – periodo 2010 – 2023

Nell'ATO della Conca dei Laghi emerge una condizione di debolezza strutturale del sistema distributivo commerciale: qui si registra infatti la più bassa dotazione procapite di superficie commerciale di tutta la Provincia, accompagnata da una forte crisi degli Esercizi di Vicinato e dei servizi di prossimità che essi offrono.

Al pari dell'Ato dell'Alto Varesotto sembra incidere in modo significativo la **complessità orografica del territorio** (presenza dei laghi e dei territori collinari pedemontani) e i condizionamenti che ne derivano in termini di accessibilità, che limitano le potenzialità localizzative delle strutture di vendita di maggiore dimensione. Non a caso le uniche tre Grandi Strutture di Vendita (nella forma del Centro Commerciale) presenti si collocano lungo la SP1 (a Gavirate e Cocquio Trevisago), di collegamento tra l'area di Varese e Laveno, e lungo la SP17 (a Crosio della Valle), di collegamento tra l'area di Varese e quella di Somma Lombardo/Sesto Calende.

Le **medie strutture di vendita**, che costituiscono comunque la principale forma distributiva della GDO, non conoscono specifici addensamenti commerciali oltre a quello di Besozzo, al termine della direttrice nord della SS629 (di collegamento con l'areale di Somma Lombardo e del Sempione) e in posizione relativamente baricentrica nell'ATO.

In tale contesto gli **Esercizi di Vicinato** soffrono più che altrove, nella Provincia, un **fenomeno di generalizzato di crisi**, sia dei punti vendita sia della dimensione media del singolo esercizio, con evidente **rarefazione anche dei servizi di prossimità resi** alla popolazione residente.

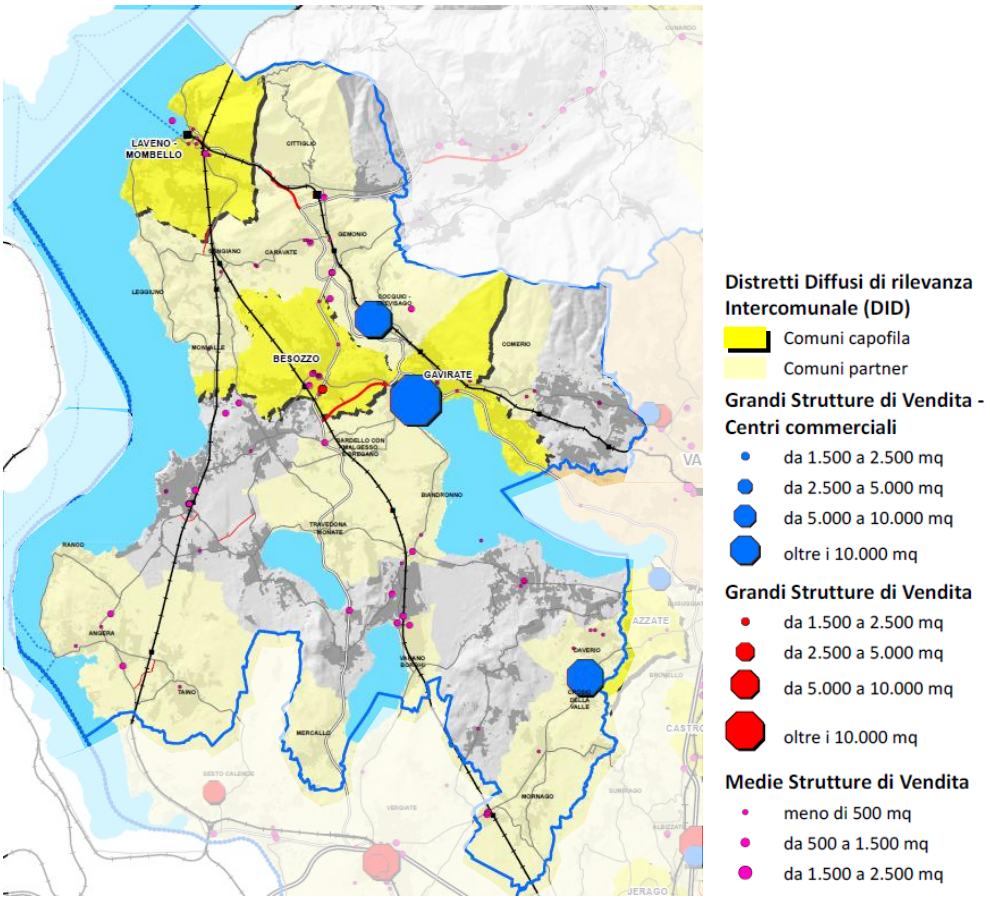
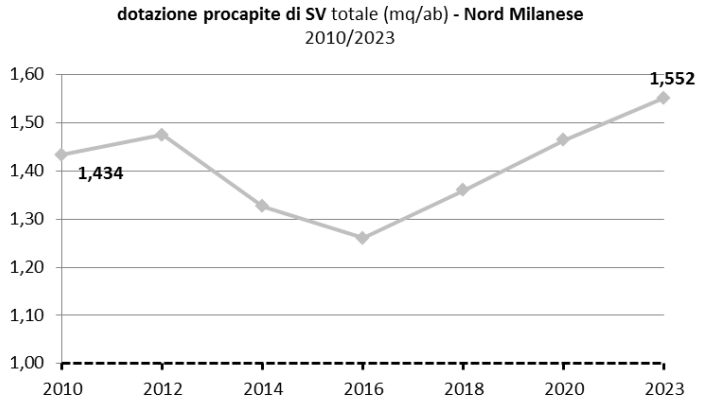


Tavola ALL-COM1 - Caratteri insediativi del sistema commerciale – ATO Conca dei Laghi di Varese

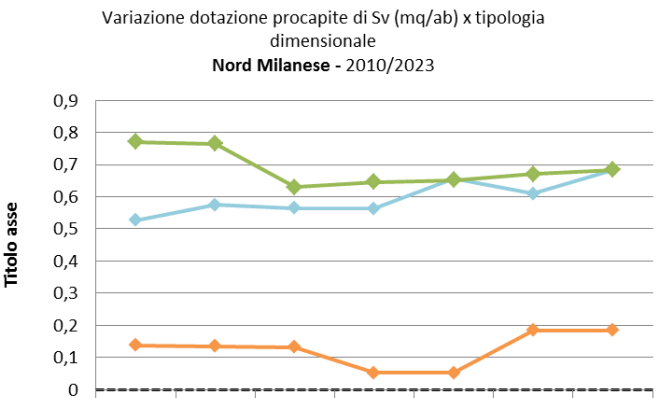
3.3.3 ATO Saronnese

Nel periodo considerato l'analisi rileva un significativo incremento della dotazione procapite di SV (mq/ab), attestata attorno a 1,55 mq/ab, che si colloca comunque sotto la media provinciale. Si registra, inoltre:

- un forte incremento della SV delle GSV (+ 39,88%), pur ad invarianza del numero dei punti vendita;
- un forte incremento della SV in MSV (+ 35,32%) e del numero di punti vendita (+35,32%);
- una relativa riduzione delle SV in EV (– 10,52%) ma con incremento del numero di punti vendita (+14,51%).

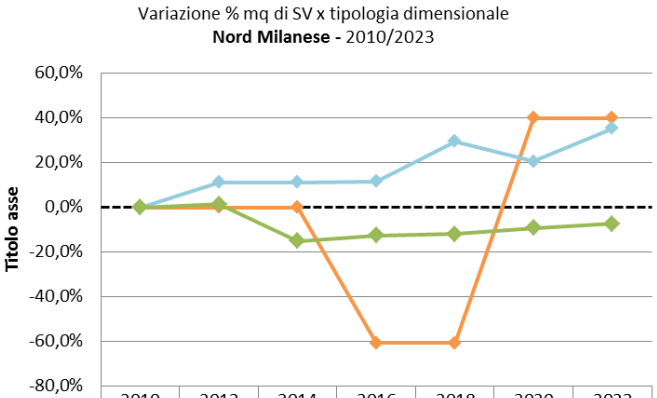


Andamento della dotazione procapite di SV nell'ATO Saronnese – periodo 2010 - 2023



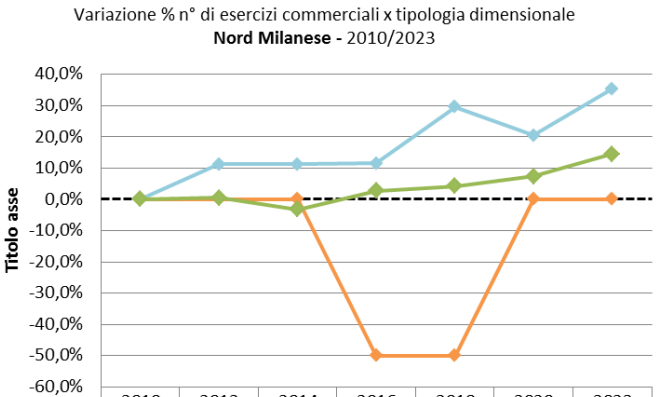
	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	0,14	0,13	0,13	0,05	0,05	0,18	0,18
MSV	0,53	0,57	0,56	0,56	0,66	0,61	0,68
EV	0,77	0,77	0,63	0,65	0,65	0,67	0,68

Andamento della dotazione pro capite di SV per tipologia dimensionale nell'ATO Saronnese – periodo 2010 - 2023



	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	-	0,00%	0,00%	-60,73%	-60,73%	39,88%	39,88%
MSV	-	11,25%	11,25%	11,55%	29,54%	20,50%	35,32%
EV	-	1,28%	-15,05%	-12,64%	-11,89%	-9,23%	-7,39%

Variazione % della SV per tipologia dimensionale nell'ATO Saronnese – periodo 2010 – 2023



	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	-	0,00%	0,00%	-50,00%	-50,00%	0,00%	0,00%
MSV	-	11,25%	11,25%	11,55%	29,54%	20,50%	35,32%
EV	-	0,48%	-3,21%	2,73%	4,28%	7,37%	14,51%

Variazione % del n. di esercizi commerciali per tipologia dimensionale nell'ATO Saronnese – periodo 2010 - 2023

Nell'ATO del Saronnese, che soffre la competizione della limitrofa area metropolitana milanese, il sistema commerciale evidenzia **forti elementi di dinamicità** che consentono all'ATO di recuperare buona parte del deficit relativo rispetto alla media provinciale.

L'epicentro del sistema commerciale è Saronno e la direttrice della SP 233 (in prossimità dello svincolo autostradale), ove si collocano le Grandi Strutture di Vendita dell'ambito e la direttrice urbana di collegamento tra Saronno e Saronno Pertusella, significativo addensamento urbano di Medie Superfici di Vendita. Ad un livello di rango inferiore emerge anche il ruolo relativo della SP 527 in Comune di Uboldo.

In tale contesto gli **Esercizi di Vicinato** mantengono comunque un **buon livello di servizio** (in termini di numero di esercizi commerciali), pur subendo il **fenomeno di contrazione dimensionale** registrato nella maggior parte degli ATO della Provincia e anche a livello medio provinciale.

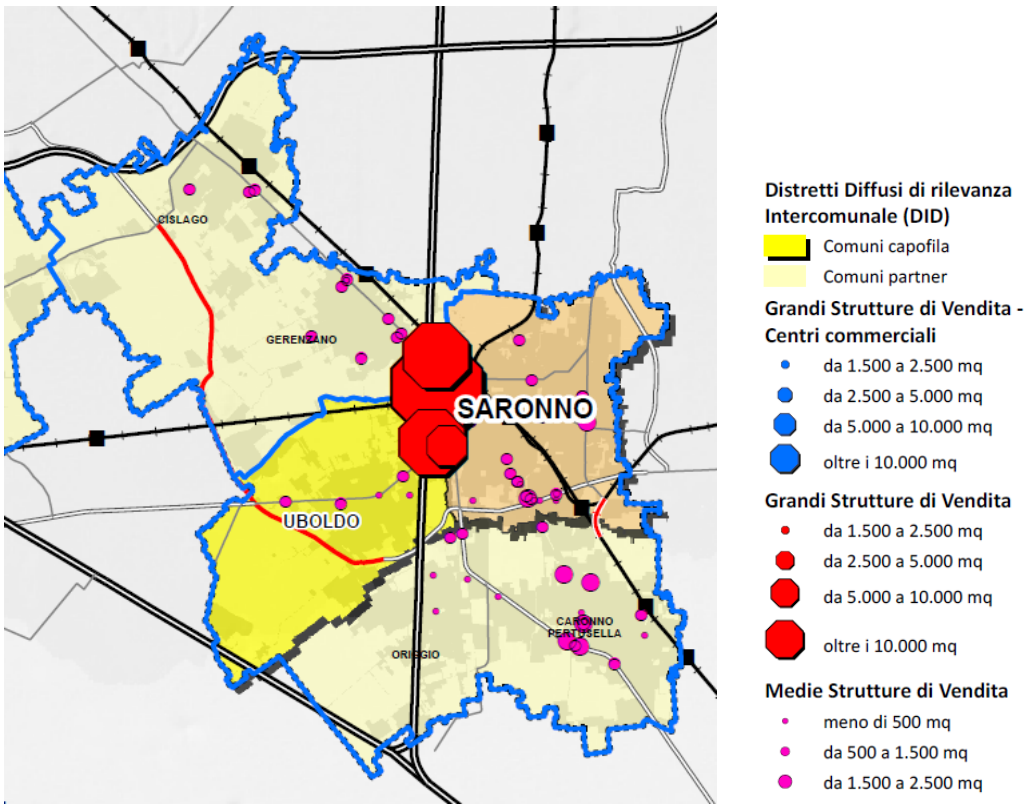


Tavola ALL-COM1 - Caratteri insediativi del sistema commerciale – ATO Saronnese

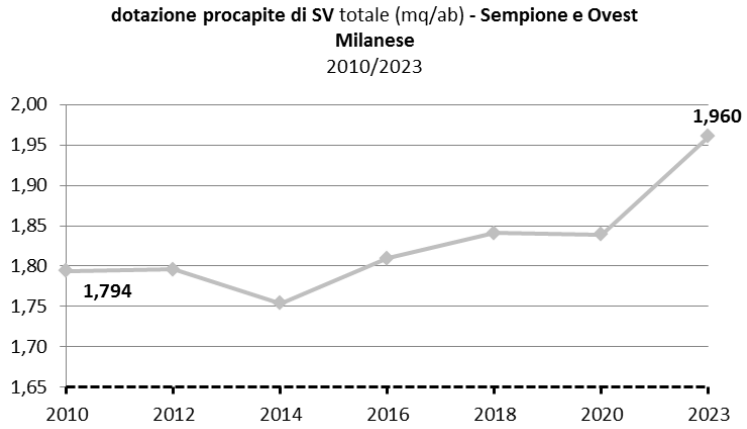
3.3.4 ATO del Sempione

L'ATO del Sempione costituisce la principale agglomerazione commerciale della provincia di Varese, con valori di dotazione procapite (mq/ab di SV) largamente superiore alla media provinciale e regionale.

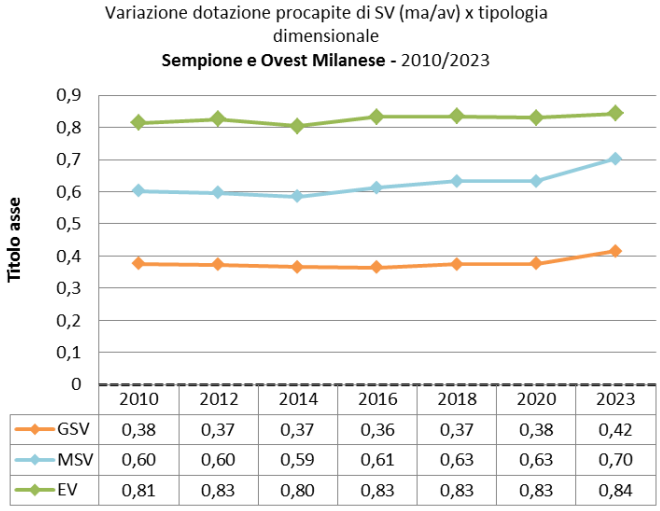
Nel periodo considerato l'analisi rileva un ulteriore e generalizzato rafforzamento del comparto, sia in termini di **incremento assoluto della dotazione procapite di SV** (pari a **1,96 mq/ab**, con incremento nel periodo del 9,49%) sia in termini relativi, con **incremento di SV e numero di esercizi commerciali in tutte le categorie dimensionali** (GSV, MSV, EV). Si registra, infatti:

- un **incremento** della **SV** (+ 12,77%) e dei **punti vendita** (+8,70%) delle **GSV**

- un **incremento** della **SV** (+ 19,05%) e dei **punti vendita** (+2,01%) delle **MSV**
- un **incremento** della **SV** (+ 5,82%) e dei **punti vendita** (+17,09%) degli **EV**

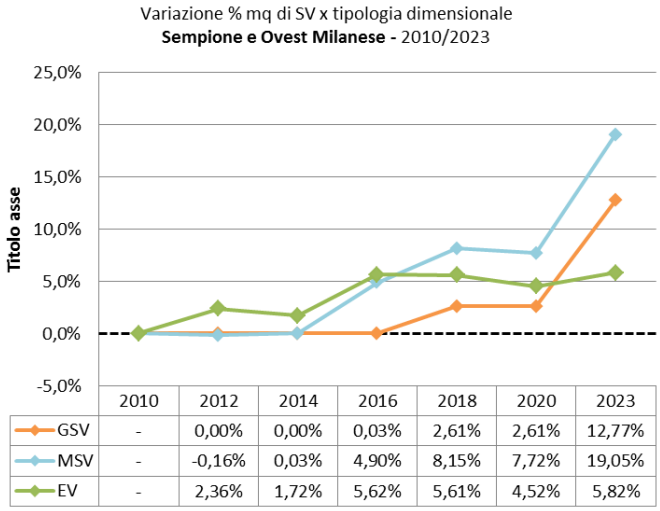


Andamento della dotazione procapite di SV nell'ATO del Sempione – periodo 2010 - 2023



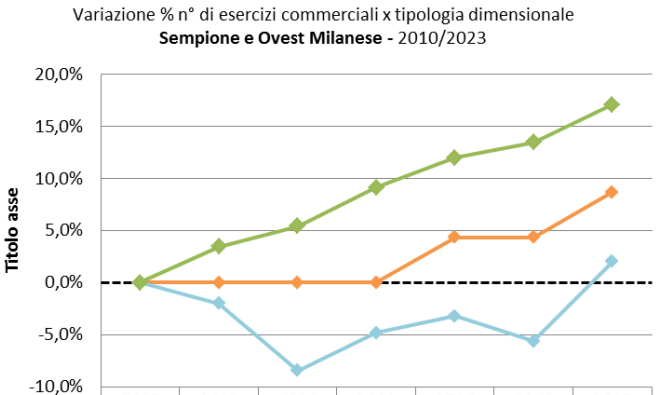
	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	0,38	0,37	0,37	0,36	0,37	0,38	0,42
MSV	0,60	0,60	0,59	0,61	0,63	0,63	0,70
EV	0,81	0,83	0,80	0,83	0,83	0,83	0,84

Andamento della dotazione pro capite di SV per tipologia dimensionale nell'ATO del Sempione – periodo 2010 - 2023



	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	-	0,00%	0,00%	0,03%	2,61%	2,61%	12,77%
MSV	-	-0,16%	0,03%	4,90%	8,15%	7,72%	19,05%
EV	-	2,36%	1,72%	5,62%	5,61%	4,52%	5,82%

Variazione % della SV per tipologia dimensionale nell'ATO del Sempione – periodo 2010 – 2023



	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	-	0,00%	0,00%	0,00%	4,35%	4,35%	8,70%
MSV	-	-2,01%	-8,43%	-4,82%	-3,21%	-5,62%	2,01%
EV	-	3,44%	5,42%	9,13%	12,01%	13,47%	17,09%

Variazione % del n° di esercizi commerciali per tipologia dimensionale nell'ATO del Sempione – periodo 2010 – 2023

L'ATO del Sempione, pertanto, costituisce contemporaneamente l'ambito territoriale con maggiore dotazione commerciale e, al contempo, quello maggiormente dinamico nei suoi processi espansivi.

Le direttrici di maggiore agglomerazione commerciale delle GSV corrispondono a quelle delle principali dorsali viabilistiche di attraversamento dei sistemi urbani più densi:

- ad est, lungo le direttrici della SS33 e della SS527 (Castellanza, Busto Arsizio, Olgiate Olona e Gallarate) oltre ad altre direttrici urbane più interne ma direttamente connesse al sistema viabilistico principale, autostradale e superstradale;
- ad ovest, lungo le direttrici della SS 33 (Somma Lombardo, Vergiate e Sesto Calende) nonchè lungo la SS 336 (Cardano al Campo e Malpensa) e la SS 527 (Lonate Pozzolo).

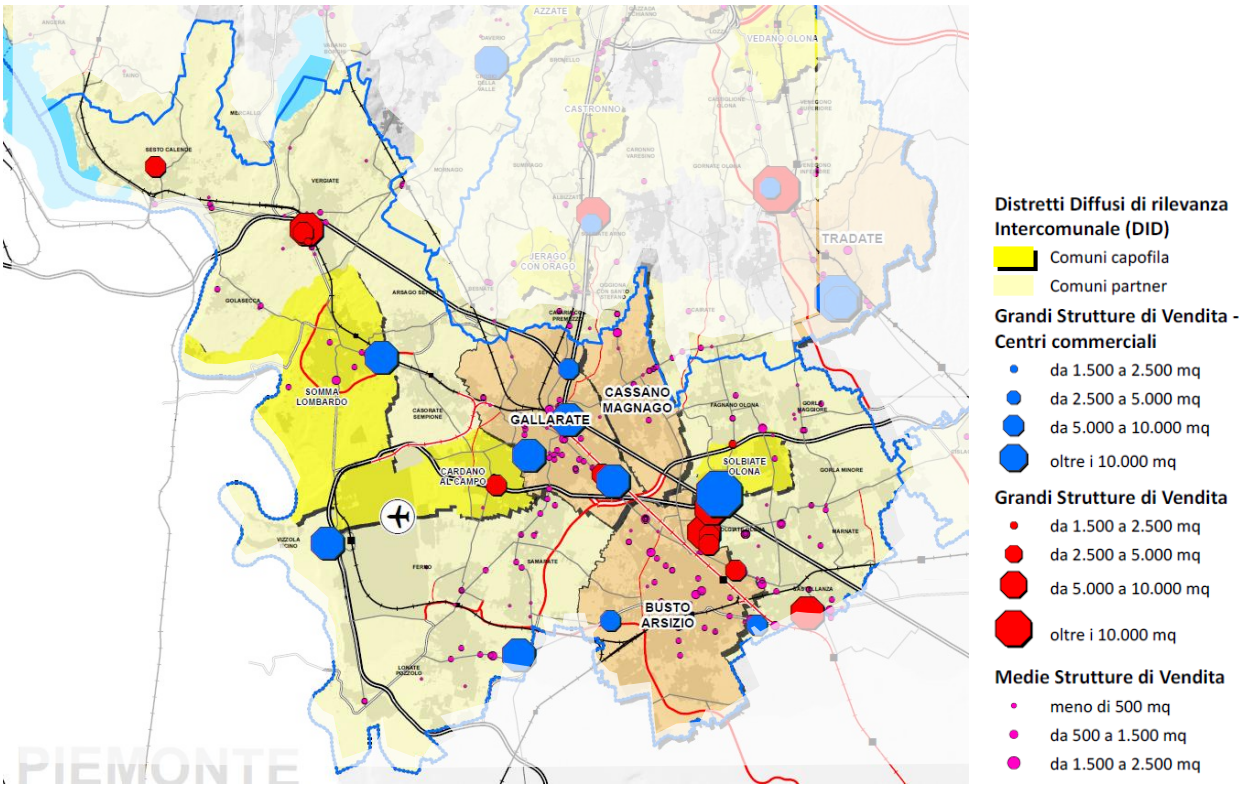


Tavola ALL-COM1 - Caratteri insediativi del sistema commerciale – ATO Sempione

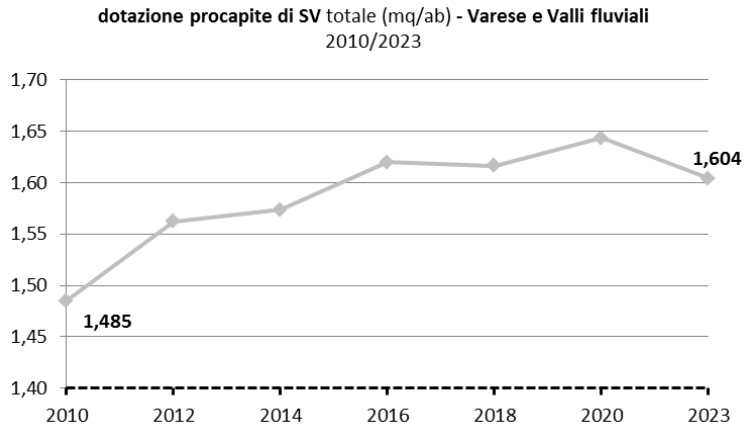
Lungo le stesse direttrici, ma più all'interno dei sistemi urbani, si collocano anche le MSV, che conoscono buoni gradi di diffusione anche lungo altre direttrici, tra cui la SP 341 (Samarate, Verghera) e la SP2 (Solbiate Olona, Gorla Minore).

In tale contesto, fortemente competitivo sul versante della GDO, gli **EV** sembrano avvalersi di **effetti sinergici positivi**, restituendo un **sempre più elevato servizio di prossimità** per la popolazione e le attività insediate.

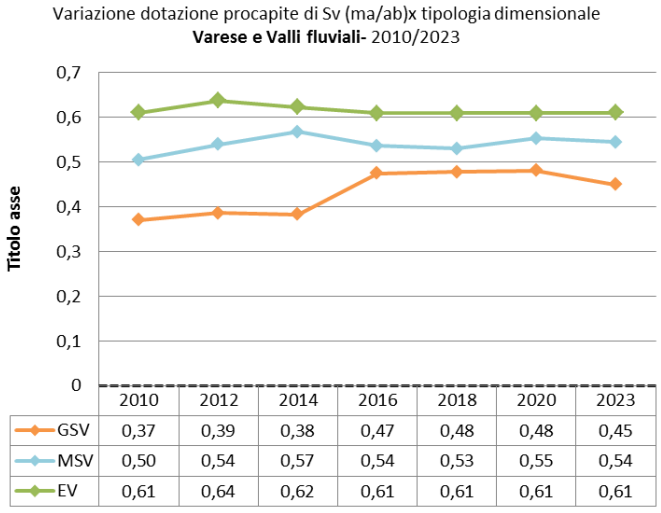
3.3.5 ATO di Varese e Valli fluviali

L'ATO di Varese e Valli fluviali, che per dotazione procapite si SV si colloca appena dopo il Sempione e Ovest Milanese, nel periodo considerato ha conosciuto **significativo incremento della dotazione procapite di SV** (mq/ab), attestata attorno a **1,60 mq/ab,** sostanzialmente **in linea con la media provinciale e regionale**. A differenza del Sempione, però, tale incremento è meno univoco e generalizzato rispetto alle diverse categorie dimensionali. Si registra infatti:

- un **incremento** della **SV** (+ 15,41%) e dei **punti vendita** (+5,88%) delle **GSV**
- un incremento della SV (+ 2,67%), con un sensibile decremento dei punti vendita (-15,35%) delle MSV;
- un **decremento** della **SV** (-5,00%) e dei **punti vendita** (-1,32%) degli **EV**

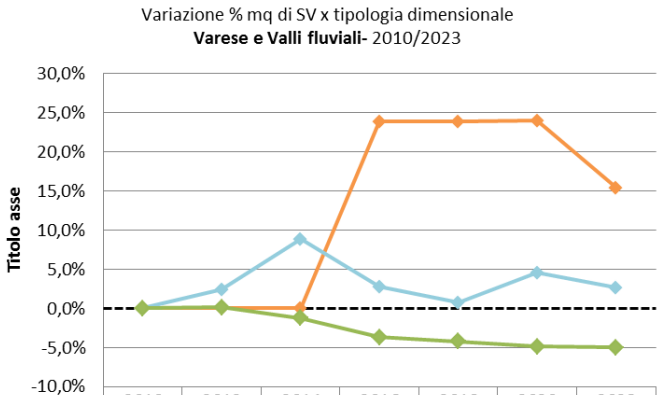


Andamento della dotazione procapite di SV nell'ATO di Varese e Valli fluviali – periodo 2010 - 2023



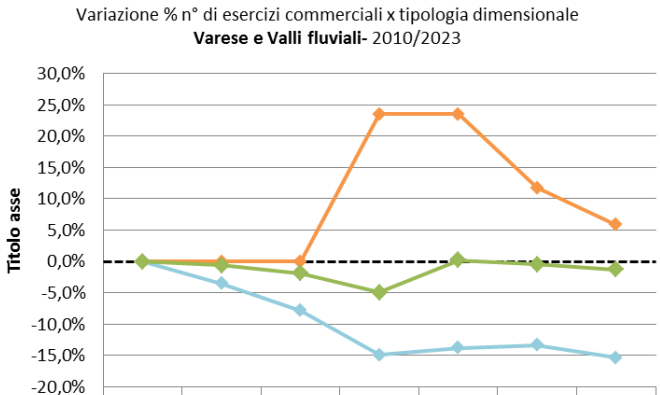
	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	0,37	0,39	0,38	0,47	0,48	0,48	0,45
MSV	0,50	0,54	0,57	0,54	0,53	0,55	0,54
EV	0,61	0,64	0,62	0,61	0,61	0,61	0,61

Andamento della dotazione pro capite di SV per tipologia dimensionale nell'ATO di Varese e Valli fluviali – periodo 2010 - 2023



	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	-	0,00%	0,00%	23,88%	23,88%	23,96%	15,41%
MSV	-	2,40%	8,86%	2,75%	0,73%	4,56%	2,67%
EV	-	0,12%	-1,24%	-3,65%	-4,22%	-4,90%	-5,00%

Variazione % della SV per tipologia dimensionale nell'ATO di Varese e Valli fluviali – periodo 2010 – 2023



	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
GSV	-	0,00%	0,00%	23,53%	23,53%	11,76%	5,88%
MSV	-	-3,54%	-7,87%	-14,96%	-13,78%	-13,39%	-15,35%
EV	-	-0,60%	-1,89%	-4,92%	0,21%	-0,45%	-1,32%

Variazione % del n° di esercizi commerciali per tipologia dimensionale nell'ATO di Varese e Valli fluviali – periodo 2010 – 2023

L'Ato di Varese e valli fluviali è quello in cui si registrano i maggiori fenomeni di **concentrazione dell'offerta nelle GSV**, tendenzialmente di maggiore dimensione e in minor numero rispetto a quelle degli altri contesti territoriali (compreso il Sempione).

Tale condizione può essere correlata ai caratteri meno densi del sistema insediativo (rispetto al Sempione) e quindi della domanda, che spinge alla **concentrazione dell'offerta in GSV** poste (oltre che nel capoluogo) lungo le principali direttrici di collegamento nord/sud, principalmente lungo la SP 233 a sud di Varese (Tradate e Venegono Inferiore), la SS 342 ad est e a nord di Varese (Malnate e Induno Olona) e la SS394 (ad ovest di Varese).

Anche le **MSV** sembrano evolversi verso **esercizi di maggiore dimensione**, in un quadro di sensibile **riduzione dei punti vendita.** Per esse sono riconoscibili direttrici di concentrazione solo lungo la SP 342 (a sud di Varese a Tradate e a nord di Varese nella porzione direttamente connessa ai valichi con la Svizzera) e lungo la SP 394 (Castronno e Morazzone a sud di Varese, con connessione diretta alla direttrice autostradale della A8).

In tale contesto gli **Esercizi di Vicinato** subiscono una condizione di stasi, con indizi di **criticità** nell'erogazione dell'offerta (contestuale riduzione di SV e di punti vendita).

Condizione a sé stante è quella del **settore montano e pedo-collinare tra Varese e il Ceresio**, in cui la condizione di **rarefazione del sistema commerciale** è paragonabile a quella del settore montano dell'Alto Varesotto.

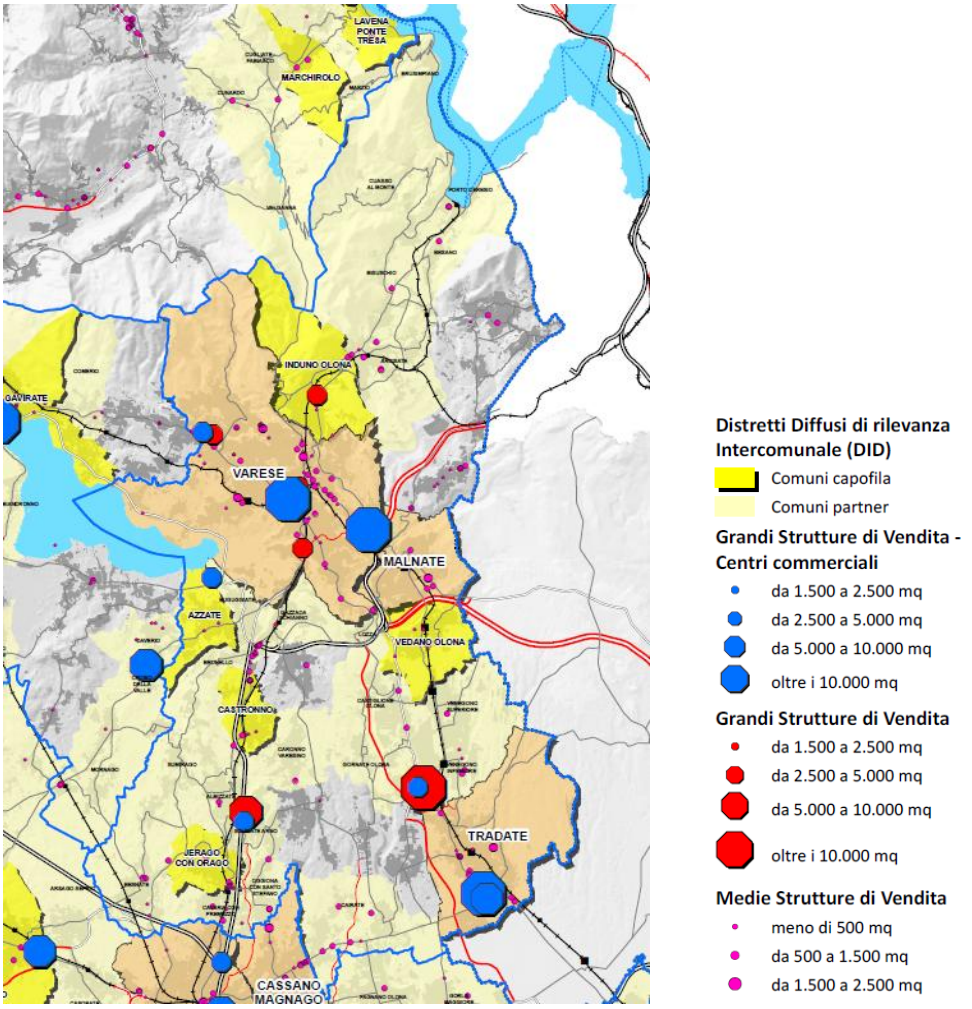


Tavola ALL-COM1 - Caratteri insediativi del sistema commerciale – ATO Varese e Valli fluviali

Come già indicato nel PTCP del 2007, il commercio svolge un fondamentale ruolo di servizio alle collettività locali, contribuendo: a migliorare la qualità della vita dei cittadini, a realizzare le aspettative dei consumatori, a mantenere e migliorare i livelli di occupazione.

Il settore del commercio di vendita al dettaglio è comunque un elemento di forte caratterizzazione del territorio che consente, in parte, anche di leggerne gli elementi di forza e debolezza.

Il modello organizzativo del sistema commerciale si adatta, infatti, alle condizioni territoriali, sociali ed economiche che incontra, restituendone modelli insediativi ed effetti territoriali che possono essere letti in chiave contrapposta: se da un lato possono essere enfatizzati gli impatti generati (ad esempio sulla viabilità) dall'altro lato si può considerare il ruolo di servizio reso nei confronti delle popolazioni e delle attività insediate sul territorio.

Rispetto a questo ultimo aspetto, l'analisi svolta ha evidenziato la presenza di **territori che "soffrono"** la scarsità di offerta commerciale e di **territori in cui è ampiamente diffusa**, registrando al contempo che laddove il **sistema commerciale** è più **forte e diffuso** (ad esempio nel Sempione) le **dinamiche positive** del settore coinvolgono anche gli **Esercizi di Vicinato** e non solo le strutture di più ampia dimensione.

Peraltro:

- nei territori caratterizzati da un'**offerta commerciale diffusa e di "prossimità"** (almeno per i prodotti di largo consumo), il modello insediativo tende a **dimensioni medie o piccole** degli esercizi commerciali, essendo più piccolo il bacino di utenza da servire (in quanto più "prossimo" agli utenti). Qui l'insediamento delle GSV (limitato ai luoghi altamente infrastrutturati del territorio e direttamente accessibili dall'utenza) e delle MSV **non sembra incidere in modo negativo sugli Esercizi di vicinato;**
- nei territori caratterizzati da un'offerta commerciale più concentrata (per condizioni congenite dei territori, ad esempio in termini di scarsa densità dei bacini di utenza o cattive condizioni di accessibilità) il modello insediativo tende ad una **dimensione più elevata** degli esercizi commerciali. Qui gli **Esercizi di Vicinato** manifestano con **caratteri strutturali di debolezza**, che si riverberano ulteriormente sui caratteri spesso già fragili dei territori.

Questi differenti modelli insediativi si differenziano anche per gli impatti e gli effetti riverberati sul territorio fermo restando che gli esercizi commerciali di più grandi dimensioni (grandi GSV o Centri Commerciali di elevate dimensioni), dilatando sensibilmente il bacino di utenza potenziale, richiamano forti flussi di traffico anche da lunga distanza. Queste strutture commerciali assumono in pieno il ruolo di grandi *hub* territoriali, che riflettono sul territorio gli impatti più significativi.

L'elemento strutturale che emerge, comunque, è la correlazione diretta tra logiche insediative del sistema commerciale e le regole del mercato, che si adattano ai diversi contesti territoriali; regole di mercato che, con specifico riferimento al sistema commerciale (ma in realtà anche alle altre attività d'impresa) sono oggetto di specifiche norme di "tutela della concorrenza", che assurge a principio costituzionale con la riforma del Titolo V della Costituzione approvata nel 2001, quali:

- la Direttiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006 (c.d. Direttiva Bolkestein), che impone il divieto di porre limitazioni ai servizi (di natura economica) nel mercato interno europeo;
- il D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59 che, modificando il comma 13 del D.Lgs. 114/98, ha circoscritto la possibilità di limitare la possibilità di insediamenti commerciali "*limitatamente ai casi in cui ragioni non altrimenti risolvibili di sostenibilità ambientale e sociale, di viabilità rendano impossibile consentire ulteriori flussi di acquisto nella zona senza incidere in modo gravemente negativo sui meccanismi di controllo, in particolare, per il consumo di alcolici e senza ledere il diritto dei residenti alla vivibilità del territorio e alla normale mobilità.*"

L'apparato normativo e regolamentare di Regione Lombardia, nel rispetto dei principi e delle normative sopra richiamate, introduce comunque meccanismi di verifica/valutazione delle condizioni di sostenibilità degli insediamenti commerciali:

- per le Grandi Superfici di Vendita, all'interno del quadro normativo della l.r. 6/2010 e del quadro programmatorio definito dal Programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale approvato con D.c.r. 18 ottobre 2022 - n. XI/2547, assoggettando i procedimenti autorizzativi a specifiche procedure autorizzative (D.g.r. XII / 1699 del 28 dicembre 2023) nelle quali la Provincia si esprime con proprio parere nella conferenza di servizi prevista dall'articolo 9 del d.lgs. 114/98;

- per le Medie Superfici di Vendita indicando ai Comuni, all'interno del quadro programmatorio del PPSSC, gli indirizzi e gli elementi di valutazione che dovrebbero essere considerati nei procedimenti autorizzativi di scala comunale (D.g.r. XII / 2828 del 22/07/2024).

All'interno di questo quadro normativo, il ruolo del PTCP è definito dal comma 2 art. 150 l.r. 6/2010; esso è chiamato a dettare disposizioni per le grandi strutture di vendita tenuto conto degli obiettivi indicati dal PPSSC.

É sulla base di queste disposizioni del PTCP che la Provincia esercita il proprio ruolo, sia nell'ambito della fase istruttoria e d'esame dei progetti riguardanti l'apertura o l'ampliamento di GSV sia negli indirizzi che fornisce ai PGT per la compatibilità di previsioni relative alle GSV.

3.4 Compendio statistico

Serie storica Superficie di vendita. Provincia e ATO

SV TOTALE alle soglie temporali	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	102 584	102 728	101 018	106 352	105 730	105 764	102 676
Conca dei laghi di Varese	132 296	133 507	134 634	137 242	132 270	131 410	131 282
Nord milanese	103 663	108 659	99 565	94 995	102 257	110 286	116 954
Sempione e Ovest milanese	564 836	570 591	569 298	588 584	597 783	594 190	631 044
Varese e Valli fluviali	468 185	472 227	479 897	493 395	489 081	493 956	480 780
Provincia di Varese	**1 371 564**	**1 387 712**	**1 384 412**	**1 420 568**	**1 427 122**	**1 435 606**	**1 462 736**

Variazione % mq SV (periodo)	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	0,00%	0,14%	-1,66%	5,28%	-0,58%	0,03%	-2,92%
Conca dei laghi di Varese	0,00%	0,92%	0,84%	1,94%	-3,62%	-0,65%	-0,10%
Nord milanese	0,00%	4,82%	-8,37%	-4,59%	7,65%	7,85%	6,05%
Sempione e Ovest milanese	0,00%	1,02%	-0,23%	3,39%	1,56%	-0,60%	6,20%
Varese e Valli fluviali	0,00%	0,86%	1,62%	2,81%	-0,87%	1,00%	-2,67%
Provincia di Varese	**0,00%**	**1,18%**	**-0,24%**	**2,61%**	**0,46%**	**0,59%**	**1,89%**

Variazione % mq Sv (base 2010)	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	0,00%	0,14%	-1,53%	3,67%	3,07%	3,10%	0,09%
Conca dei laghi di Varese	0,00%	0,92%	1,77%	3,74%	-0,02%	-0,67%	-0,77%
Nord milanese	0,00%	4,82%	-3,95%	-8,36%	-1,36%	6,39%	12,82%
Sempione e Ovest milanese	0,00%	1,02%	0,79%	4,20%	5,83%	5,20%	11,72%
Varese e Valli fluviali	0,00%	0,86%	2,50%	5,38%	4,46%	5,50%	2,69%
Provincia di Varese	**0,00%**	**1,18%**	**0,94%**	**3,57%**	**4,05%**	**4,67%**	**6,65%**

Serie storica dotazione procapite di SV (mq/ab) – Provincia e ATO

mq/ab SV alle soglie temporali	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	1,563	1,549	1,494	1,575	1,589	1,595	1,556
Conca dei laghi di Varese	1,137	1,141	1,141	1,170	1,139	1,145	1,145
Nord milanese	1,434	1,475	1,326	1,261	1,360	1,465	1,552
Sempione e Ovest milanese	1,794	1,796	1,754	1,810	1,841	1,839	1,960
Varese e Valli fluviali	1,485	1,562	1,574	1,620	1,617	1,644	1,604
Provincia di Varese	**1,55**	**1,58**	**1,56**	**1,60**	**1,61**	**1,63**	**1,67**

Variazione % mq/ab SV (base 2010)	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	0,00%	-0,91%	-4,43%	0,73%	1,66%	2,00%	-0,45%
Conca dei laghi di Varese	0,00%	0,31%	0,31%	2,87%	0,18%	0,68%	0,68%
Nord milanese	0,00%	2,87%	-7,52%	-12,09%	-5,16%	2,12%	8,22%
Sempione e Ovest milanese	0,00%	0,13%	-2,21%	0,88%	2,63%	2,51%	9,28%
Varese e Valli fluviali	0,00%	5,22%	5,97%	9,10%	8,87%	10,68%	8,02%
Provincia di Varese	**0,00%**	**2,04%**	**0,28%**	**2,92%**	**3,97%**	**5,19%**	**7,47%**

Serie storica n° di esercizi commerciali – Provincia e ATO

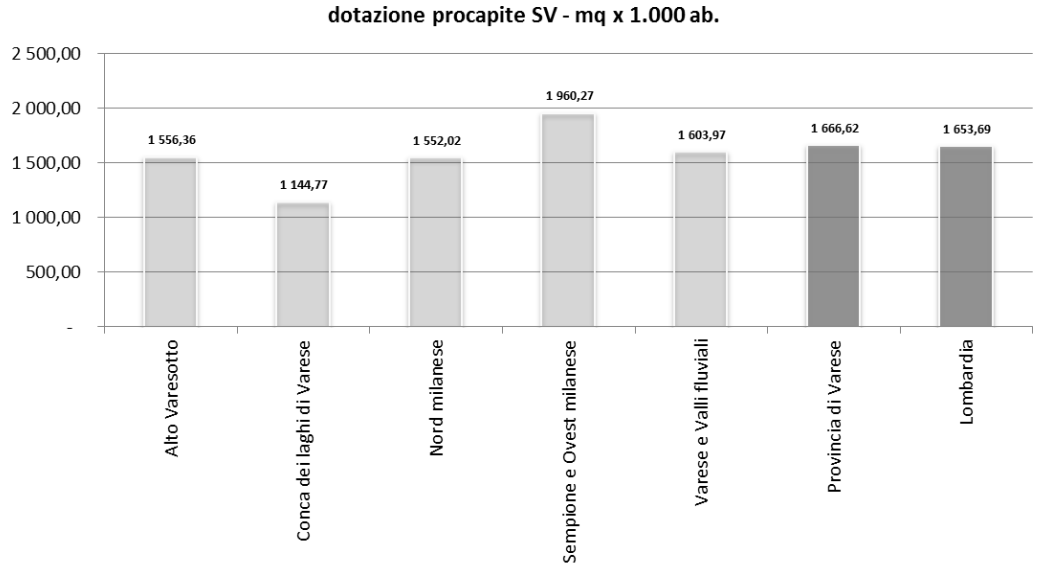
n° esercizi commerciali TOTALE alle soglie temporali	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	820	858	842	833	855	872	847
Conca dei laghi di Varese	1 048	1 006	964	924	887	912	903
Nord milanese	898	901	870	918	939	958	1 021
Sempione e Ovest milanese	4 051	4 176	4 235	4 384	4 498	4 547	4 704
Varese e Valli fluviali	3 604	3 575	3 521	3 406	3 580	3 557	3 522
Provincia di Varese	**10 421**	**10 516**	**10 432**	**10 465**	**10 759**	**10 846**	**10 997**

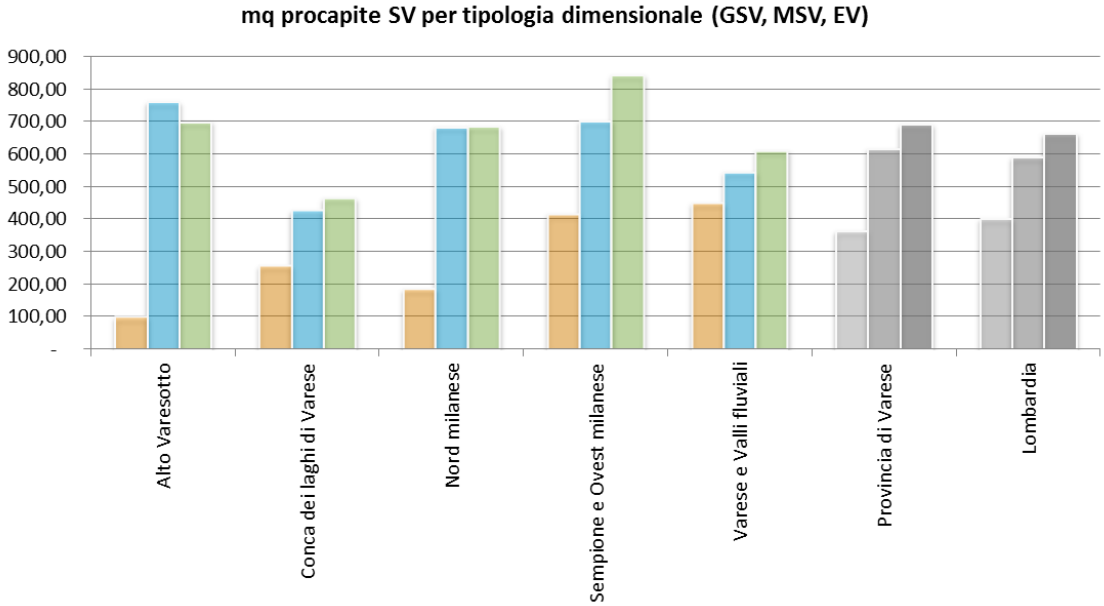
Variazione % n° esercizi commerciali (periodo)	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	0,00%	4,63%	-1,86%	-1,07%	2,64%	1,99%	-2,87%
Conca dei laghi di Varese	0,00%	-4,01%	-4,17%	-4,15%	-4,00%	2,82%	-0,99%
Nord milanese	0,00%	0,33%	-3,44%	5,52%	2,29%	2,02%	6,58%
Sempione e Ovest milanese	0,00%	3,09%	1,41%	3,52%	2,60%	1,09%	3,45%
Varese e Valli fluviali	0,00%	-0,80%	-1,51%	-3,27%	5,11%	-0,64%	-0,98%
Provincia di Varese	**0,00%**	**0,91%**	**-0,80%**	**0,32%**	**2,81%**	**0,81%**	**1,39%**

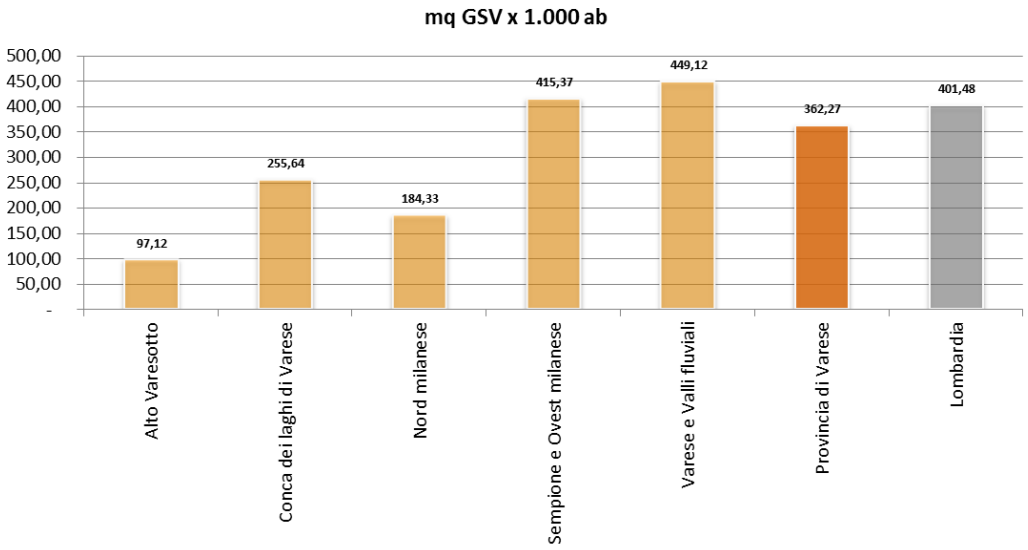
Variazione % mq Sv (base 2010)	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	0,00%	4,63%	2,68%	1,59%	4,27%	6,34%	3,29%
Conca dei laghi di Varese	0,00%	-4,01%	-8,02%	-11,83%	-15,36%	-12,98%	-13,84%
Nord milanese	0,00%	0,33%	-3,12%	2,23%	4,57%	6,68%	13,70%
Sempione e Ovest milanese	0,00%	3,09%	4,54%	8,22%	11,03%	12,24%	16,12%
Varese e Valli fluviali	0,00%	-0,80%	-2,30%	-5,49%	-0,67%	-1,30%	-2,28%
Provincia di Varese	**0,00%**	**0,91%**	**0,11%**	**0,42%**	**3,24%**	**4,08%**	**5,53%**

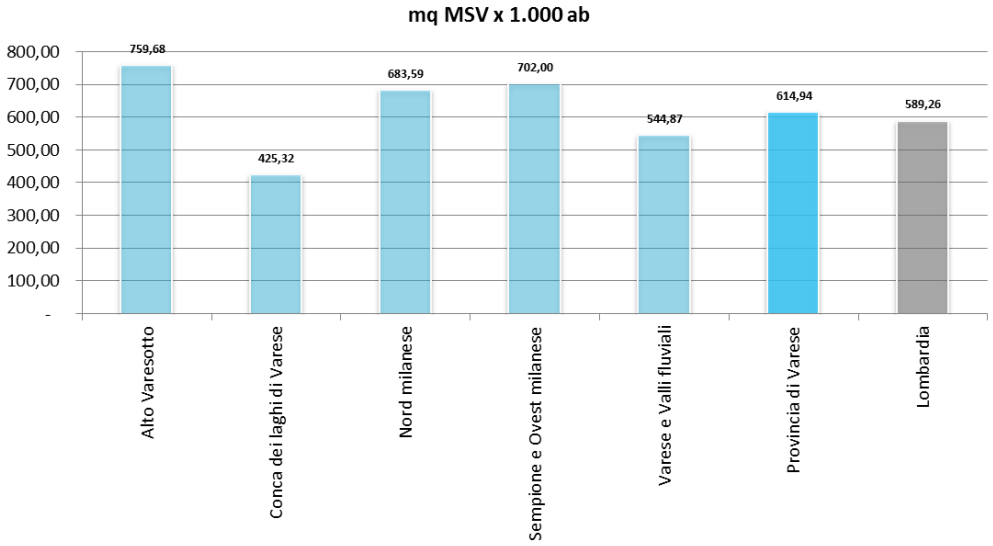
Analisi per tipologia Commerciale (GSV – MSV – EV) – anno 2023 – ATO, Provincia e Regione

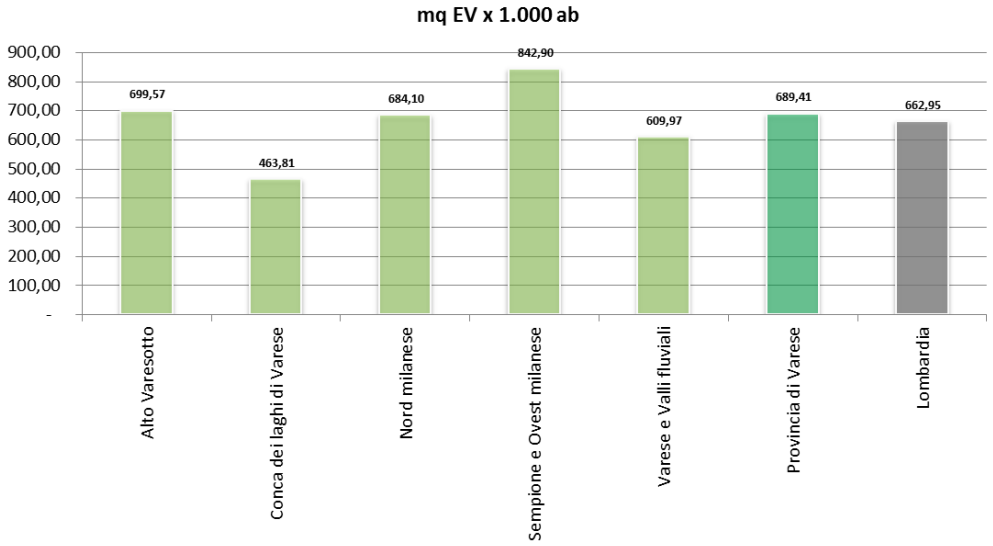
ATO	mq GSV x 1.000 ab	mq MSV x 1.000 ab	mq EV x 1.000 ab	mq SV totali x 1.000 ab.
Alto Varesotto	97,12	759,68	699,57	1 556,36
Conca dei laghi di Varese	255,64	425,32	463,81	1 144,77
Nord milanese	184,33	683,59	684,10	1 552,02
Sempione e Ovest milanese	415,37	702,00	842,90	1 960,27
Varese e Valli fluviali	449,12	544,87	609,97	1 603,97
Provincia di Varese	362,27	614,94	689,41	1 666,62
Lombardia	401,48	589,26	662,95	1 653,69





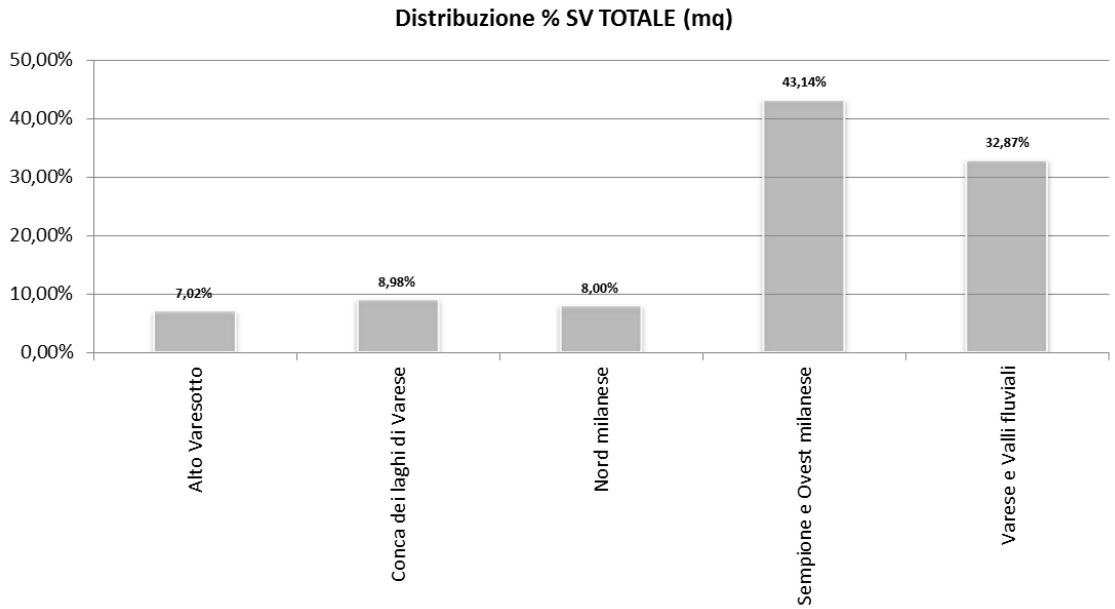

mq GSV x 1.000 ab
500,00
450,00
400,00
350,00
300,00
250,00
200,00
150,00
100,00
50,00
-
97,12
255,64
184,33
415,37
449,12
362,27
401,48
Alto Varesotto
Conca dei laghi di Varese
Nord milanese
Sempione e Ovest milanese
Varese e Valli fluviali
Provincia di Varese
Lombardia

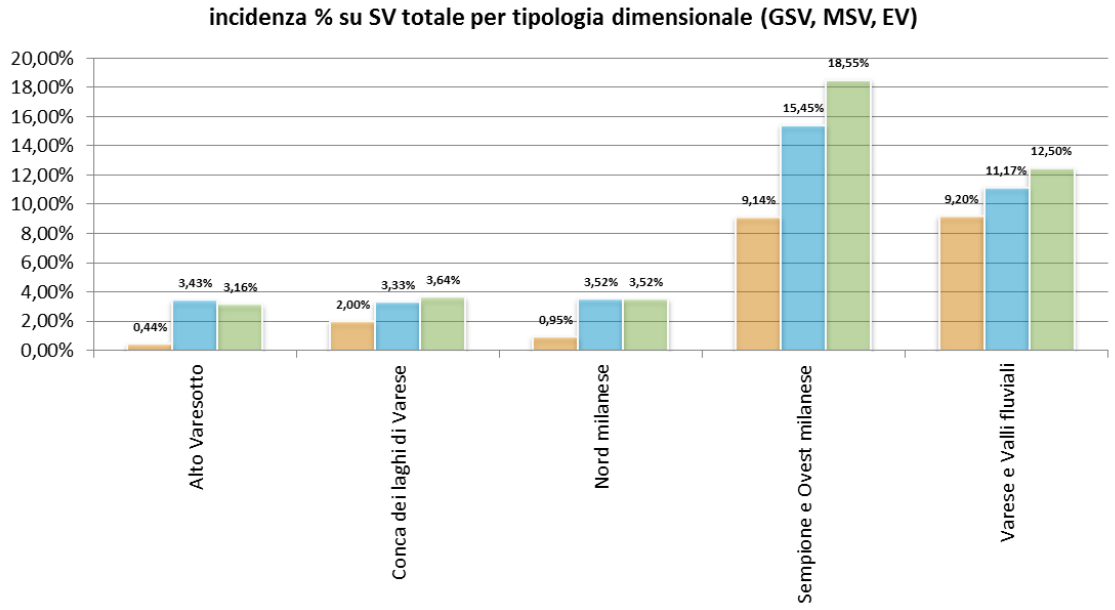

mq MSV x 1.000 ab
800,00
700,00
600,00
500,00
400,00
300,00
200,00
100,00
-
759,68
425,32
683,59
702,00
544,87
614,94
589,26
Alto Varesotto
Conca dei laghi di Varese
Nord milanese
Sempione e Ovest milanese
Varese e Valli fluviali
Provincia di Varese
Lombardia


mq EV x 1.000 ab
900,00
800,00
700,00
600,00
500,00
400,00
300,00
200,00
100,00
-
699,57
463,81
684,10
842,90
609,97
689,41
662,95
Alto Varesotto
Conca dei laghi di Varese
Nord milanese
Sempione e Ovest milanese
Varese e Valli fluviali
Provincia di Varese
Lombardia

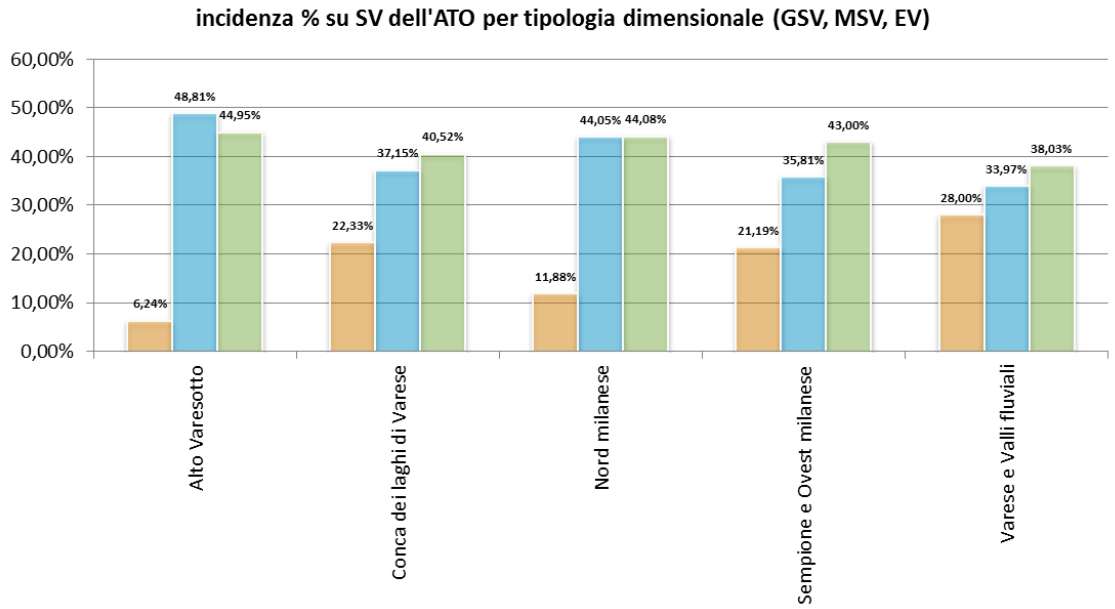
ATO	SV in GSV (mq)	Sv in MSV (mq)	SV in EV (mq)	SV TOTALE (mq)
Alto Varesotto	6 407,00	50 118,00	46 152,00	102 677,00
Conca dei laghi di Varese	29 317,00	48 776,00	53 190,00	131 283,00
Nord milanese	13 890,00	51 513,00	51 551,00	116 954,00
Sempione e Ovest milanese	133 715,00	225 985,00	271 344,00	631 044,00
Varese e Valli fluviali	134 622,00	163 322,00	182 836,00	480 780,00
Provincia di Varese	317 951,00	539 714,00	605 073,00	1 462 738,00
Lombardia	4 023 049,00	5 904 720,00	6 643 066,00	16 570 835,00

ATO	inc. % GSV (mq) su tot. SV	inc. % MSV (mq) su tot. SV	inc. % EV (mq) su tot.SV	SV TOTALE (mq)
Alto Varesotto	0,44%	3,43%	3,16%	7,02%
Conca dei laghi di Varese	2,00%	3,33%	3,64%	8,98%
Nord milanese	0,95%	3,52%	3,52%	8,00%
Sempione e Ovest milanese	9,14%	15,45%	18,55%	43,14%
Varese e Valli fluviali	9,20%	11,17%	12,50%	32,87%
Provincia di Varese	21,74%	36,90%	41,37%	100,00%
Lombardia	24,28%	35,63%	40,09%	


Distribuzione % SV TOTALE (mq)
50,00%
40,00%
30,00%
20,00%
10,00%
0,00%
7,02%
8,98%
8,00%
43,14%
32,87%
Alto Varesotto
Conca dei laghi di Varese
Nord milanese
Sempione e Ovest milanese
Varese e Valli fluviali


incidenza % su SV totale per tipologia dimensionale (GSV, MSV, EV)
20,00%
18,00%
16,00%
14,00%
12,00%
10,00%
8,00%
6,00%
4,00%
2,00%
0,00%
0,44%
3,43%
3,16%
2,00%
3,33%
3,64%
0,95%
3,52%
3,52%
9,14%
15,45%
18,55%
9,20%
11,17%
12,50%
Alto Varesotto
Conca dei laghi di Varese
Nord milanese
Sempione e Ovest milanese
Varese e Valli fluviali

ATO	inc. % GSV (mq) su SV ATO	inc. % MSV (mq) su SV ATO	inc. % EV (mq) su SV ATO	INC% SV TOTALE ATO (mq)
Alto Varesotto	6,24%	48,81%	44,95%	100,00%
Conca dei laghi di Varese	22,33%	37,15%	40,52%	100,00%
Nord milanese	11,88%	44,05%	44,08%	100,00%
Sempione e Ovest milanese	21,19%	35,81%	43,00%	100,00%
Varese e Valli fluviali	28,00%	33,97%	38,03%	100,00%
Provincia di Varese	**21,74%**	**36,90%**	**41,37%**	**100,00%**
Lombardia	**24,28%**	**35,63%**	**40,09%**	**100,00%**



Andamento storico SV in GSV – ATO e Provincia

Andamento storico SV in GSV (mq)	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	6 420	6 407	6 407	6 407	6 407	6 407	6 407
Conca dei laghi di Varese	27 317	27 317	27 317	29 317	29 317	29 317	29 317
Nord milanese	9 930	9 930	9 930	3 900	3 900	13 890	13 890
Sempione e Ovest milanese	118 573	118 573	118 573	118 603	121 673	121 673	133 715
Varese e Valli fluviali	116 648	116 648	116 648	144 508	144 508	144 597	134 622
Totale Provincia	**278 888**	**278 875**	**278 875**	**302 735**	**305 805**	**315 884**	**317 951**

Variazione % mq Sv in GSV (base 2010)	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	0,00%	-0,20%	-0,20%	-0,20%	-0,20%	-0,20%	-0,20%
Conca dei laghi di Varese	0,00%	0,00%	0,00%	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%
Nord milanese	0,00%	0,00%	0,00%	-60,73%	-60,73%	39,88%	39,88%
Sempione e Ovest milanese	0,00%	0,00%	0,00%	0,03%	2,61%	2,61%	12,77%
Varese e Valli fluviali	0,00%	0,00%	0,00%	23,88%	23,88%	23,96%	15,41%
Provincia di Varese	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**8,55%**	**9,65%**	**13,27%**	**14,01%**

Andamento storico SV in MSV – ATO e Provincia

Andamento storico SV in MSV (mq)	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	47 462	50 286	48 921	54 492	52 437	51 177	50 118
Conca dei laghi di Varese	45 533	46 227	50 387	52 072	48 554	48 041	48 776
Nord milanese	38 068	42 349	42 349	42 465	49 313	45 871	51 513
Sempione e Ovest milanese	189 831	189 531	189 889	199 126	205 304	204 486	225 985
Varese e Valli fluviali	159 078	162 889	173 179	163 458	160 235	166 325	163 322
Totale Provincia	**479 972**	**491 282**	**504 725**	**511 613**	**515 842**	**515 900**	**539 713**

Variazione % mq Sv in MSV (base 2010)	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	0,00%	5,95%	3,07%	14,81%	10,48%	7,83%	5,60%
Conca dei laghi di Varese	0,00%	1,52%	10,66%	14,36%	6,63%	5,51%	7,12%
Nord milanese	0,00%	11,25%	11,25%	11,55%	29,54%	20,50%	35,32%
Sempione e Ovest milanese	0,00%	-0,16%	0,03%	4,90%	8,15%	7,72%	19,05%
Varese e Valli fluviali	0,00%	2,40%	8,86%	2,75%	0,73%	4,56%	2,67%
Provincia di Varese	**0,00%**	**2,36%**	**5,16%**	**6,59%**	**7,47%**	**7,49%**	**12,45%**

Andamento storico SV in EV – ATO e Provincia

Andamento storico SV in EV (mq)	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	48 702	46 035	45 690	45 453	46 887	48 181	46 152
Conca dei laghi di Varese	59 446	59 963	56 930	55 853	54 400	54 052	53 190
Nord milanese	55 665	56 380	47 286	48 630	49 044	50 525	51 551
Sempione e Ovest milanese	256 432	262 487	260 836	270 855	270 807	268 030	271 344
Varese e Valli fluviali	192 459	192 690	190 070	185 429	184 337	183 034	182 836
Totale Provincia	**612 704**	**617 555**	**600 812**	**606 220**	**605 475**	**603 822**	**605 072**

Variazione % mq Sv in EV (base 2010)	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2023
ATO							
Alto Varesotto	0,00%	-5,48%	-6,18%	-6,67%	-3,73%	-1,07%	-5,24%
Conca dei laghi di Varese	0,00%	0,87%	-4,23%	-6,04%	-8,49%	-9,07%	-10,52%
Nord milanese	0,00%	1,28%	-15,05%	-12,64%	-11,89%	-9,23%	-7,39%
Sempione e Ovest milanese	0,00%	2,36%	1,72%	5,62%	5,61%	4,52%	5,82%
Varese e Valli fluviali	0,00%	0,12%	-1,24%	-3,65%	-4,22%	-4,90%	-5,00%
Provincia di Varese	**0,00%**	**0,79%**	**-1,94%**	**-1,06%**	**-1,18%**	**-1,45%**	**-1,25%**

Andamento storico SV per tipologia (mq)	2010			2012			2014			2016			2018			2020			2023		
ATO	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**
Alto Varesotto	6 420	47 462	48 702	6 407	50 286	46 035	6 407	48 921	45 690	6 407	54 492	45 453	6 407	52 437	46 887	6 407	51 177	48 181	6 407	50 118	46 152
Conca dei laghi di Varese	27 317	45 533	59 446	27 317	46 227	59 963	27 317	50 387	56 930	29 317	52 072	55 853	29 317	48 554	54 400	29 317	48 041	54 052	29 317	48 776	53 190
Nord milanese	9 930	38 068	55 665	9 930	42 349	56 380	9 930	42 349	47 286	3 900	42 465	48 630	3 900	49 313	49 044	13 890	45 871	50 525	13 890	51 513	51 551
Sempione e Ovest milanese	118 573	189 831	256 432	118 573	189 531	262 487	118 573	189 889	260 836	118 603	199 126	270 855	121 673	205 304	270 807	121 673	204 486	268 030	133 715	225 985	271 344
Varese e Valli fluviali	116 648	159 078	192 459	116 648	162 889	192 690	116 648	173 179	190 070	144 508	163 458	185 429	144 508	160 235	184 337	144 597	166 325	183 034	134 622	163 322	182 836
Totale Provincia	**278 888**	**479 972**	**612 704**	**278 875**	**491 282**	**617 555**	**278 875**	**504 725**	**600 812**	**302 735**	**511 613**	**606 220**	**305 805**	**515 842**	**605 475**	**315 884**	**515 900**	**603 822**	**317 951**	**539 713**	**605 072**

Variazione % mq SV per tipologia (base 2010)	2010			2012			2014			2016			2018			2020			2023		
ATO	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**
Alto Varesotto	-	-	-	-0,20%	5,95%	-5,48%	-0,20%	3,07%	-6,18%	-0,20%	14,81%	-6,67%	-0,20%	10,48%	-3,73%	-0,20%	7,83%	-1,07%	-0,20%	5,60%	-5,24%
Conca dei laghi di Varese	-	-	-	0,00%	1,52%	0,87%	0,00%	10,66%	-4,23%	7,32%	14,36%	-6,04%	7,32%	6,63%	-8,49%	7,32%	5,51%	-9,07%	7,32%	7,12%	-10,52%
Nord milanese	-	-	-	0,00%	11,25%	1,28%	0,00%	11,25%	-15,05%	-60,73%	11,55%	-12,64%	-60,73%	29,54%	-11,89%	39,88%	20,50%	-9,23%	39,88%	35,32%	-7,39%
Sempione e Ovest milanese	-	-	-	0,00%	-0,16%	2,36%	0,00%	0,03%	1,72%	0,03%	4,90%	5,62%	2,61%	8,15%	5,61%	2,61%	7,72%	4,52%	12,77%	19,05%	5,82%
Varese e Valli fluviali	-	-	-	0,00%	2,40%	0,12%	0,00%	8,86%	-1,24%	23,88%	2,75%	-3,65%	23,88%	0,73%	-4,22%	23,96%	4,56%	-4,90%	15,41%	2,67%	-5,00%
Totale Provincia	**-**	**-**	**-**	**0,00%**	**2,36%**	**0,79%**	**0,00%**	**5,16%**	**-1,94%**	**8,55%**	**6,59%**	**-1,06%**	**9,65%**	**7,47%**	**-1,18%**	**13,27%**	**7,49%**	**-1,45%**	**14,01%**	**12,45%**	**-1,25%**

Variazione n° esercizi commerciali per tipologia (2010/2023)	2010			2012			2014			2016			2018			2020			2023		
ATO	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**
Alto Varesotto	2	89	729	2	91	765	2	84	756	2	88	743	2	81	772	2	78	792	2	77	768
Conca dei laghi di Varese	4	93	951	4	93	909	4	101	859	4	102	818	4	91	792	4	90	818	4	91	808
Nord milanese	2	55	841	2	54	845	2	54	814	1	53	864	1	61	877	2	53	903	2	56	963
Sempione e Ovest milanese	23	249	3 779	23	244	3 909	23	228	3 984	23	237	4 124	24	241	4 233	24	235	4 288	25	254	4 425
Varese e Valli fluviali	17	254	3 333	17	245	3 313	17	234	3 270	21	216	3 169	21	219	3 340	19	220	3 318	18	215	3 289
Totale Provincia	**48**	**740**	**9 633**	**48**	**727**	**9 741**	**48**	**701**	**9 683**	**51**	**696**	**9 718**	**52**	**693**	**10 014**	**51**	**676**	**10 119**	**51**	**693**	**10 253**

Variazione % al 2023 del n° esercizi commerciali per tipologia (base anno 2010)	2010			2012			2014			2016			2018			2020			2023		
ATO	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**	**GSV**	**MSV**	**EV**
Alto Varesotto	-	-	-	0,00%	2,25%	4,94%	0,00%	-5,62%	3,70%	0,00%	-1,12%	1,92%	0,00%	-8,99%	5,90%	0,00%	-12,36%	8,64%	0,00%	-13,48%	5,35%
Conca dei laghi di Varese	-	-	-	0,00%	0,00%	-4,42%	0,00%	8,60%	-9,67%	0,00%	9,68%	-13,99%	0,00%	-2,15%	-16,72%	0,00%	-3,23%	-13,99%	0,00%	-2,15%	-15,04%
Nord milanese	-	-	-	0,00%	-1,82%	0,48%	0,00%	-1,82%	-3,21%	-50,00%	-3,64%	2,73%	-50,00%	10,91%	4,28%	0,00%	-3,64%	7,37%	0,00%	1,82%	14,51%
Sempione e Ovest milanese	-	-	-	0,00%	-2,01%	3,44%	0,00%	-8,43%	5,42%	0,00%	-4,82%	9,13%	4,35%	-3,21%	12,01%	4,35%	-5,62%	13,47%	8,70%	2,01%	17,09%
Varese e Valli fluviali	-	-	-	0,00%	-3,54%	-0,60%	0,00%	-7,87%	-1,89%	23,53%	-14,96%	-4,92%	23,53%	-13,78%	0,21%	11,76%	-13,39%	-0,45%	5,88%	-15,35%	-1,32%
Totale Provincia	**-**	**-**	**-**	**0,00%**	**-1,76%**	**1,12%**	**0,00%**	**-5,27%**	**0,52%**	**6,25%**	**-5,95%**	**0,88%**	**8,33%**	**-6,35%**	**3,96%**	**6,25%**	**-8,65%**	**5,05%**	**6,25%**	**-6,35%**	**6,44%**

4 RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Nell'attuazione della politica regionale di riduzione del Consumo di suolo, la rigenerazione urbana assume una particolare centralità nelle azioni di governo del territorio e nella pianificazione territoriale e urbanistica. Essa, infatti, costituisce l'alternativa al Consumo di suolo per lo sviluppo dei sistemi insediativi nonché lo strumento principale per la riqualificazione e la valorizzazione del territorio.

La rigenerazione urbana e territoriale è introdotta nel quadro normativo regionale dalla lett. e) comma 1 l.r. 31/14, che la individua come una delle azioni fondamentali per il contenimento del consumo di suolo. In particolare, l'articolo 2 comma 1 lett. e) della L.R. 31/2014, riporta la definizione di "rigenerazione urbana" quale "*insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano*".

Successivamente la l.r. 18/19, con modifiche e integrazioni introdotte nella l.r. 31/14 e nella l.r. 12/05, ha articolato i primi strumenti operativi per sostenerne e incentivarne l'attuazione.

L'approccio alla rigenerazione urbana e territoriale, soprattutto se intesa quale necessaria alternativa al Consumo di suolo, resta comunque una sfida complessa e dagli esisti ancora incerti.

L'intervento sul territorio costruito (brownfields) è infatti più complesso e incerto rispetto alle trasformazioni su suolo libero (greenfieds), non solo dal punto di vista delle risorse economiche necessarie, con interventi mediamente più costosi, ma anche in termini procedurali e di indeterminazione, in alcuni casi, dell'esito finale (si pensi tra gli altri alla complessità del tema delle bonifiche).

Il tema pianificatorio, pertanto, assume in sé i caratteri della sperimentazione, in un quadro d'azioni a competenze che non assegnano alle province specifici campi d'azione, se non per via indiretta in relazione alle più generali politiche di riduzione del Consumo di suolo.

Ciò non di meno la revisione del PTCP 2024 pone questo tema al centro del quadro pianificatorio provinciale, non solo per delineare le potenzialità del territorio in merito a specifici elementi del territori, come ad esempio l'individuazione delle aree "idonee" all'insediamento di hub territoriali di interesse sovracomunale oppure l'individuazione di direttrici di rigenerazione volte prioritariamente alla riqualificazione ambientale e paesistica o all'incremento della biodiversità del territorio, ma anche quale strumento attorno al quale poter strutturare intese inter-istituzionali di supporto e promozione a specifici interventi ritenuti o riconosciuti come di interesse strategico per il territorio provinciale.

Per tali finalità il PTCP 2024 ha approfondito alla scala provinciale gli elementi di conoscenza delle potenzialità di rigenerazione, dapprima analizzando in modo specifico le effettive potenzialità di intervento presenti sul territorio, ma anche individuando (sulla scorta di quanto previsto dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14) gli ulteriori *Areali della rigenerazione* di scala provinciale in cui poter potenzialmente attivare azioni di sistema e intese inter-istituzionali ma anche richiamando la pianificazione urbanistica alla necessità di coerenti e conseguenti azioni di rigenerazione anche alla scala comunale.

Nel seguito viene pertanto restituito l'approfondimento svolto rispetto ai caratteri delle potenzialità di rigenerazione alla scala provinciale e poi l'assetto progettuale proposto dal PTCP per un approccio condiviso alla rigenerazione di scala territoriale.

4.1 Il quadro di riferimento della rigenerazione territoriale di interesse strategico – L'integrazione del PTR alla l.r. 31/14.

L'integrazione del PTR alla l.r. 31/14 ha assunto la rigenerazione come uno degli elementi strutturanti la pianificazione territoriale, sia con la declinazione di criteri generali in materia di rigenerazione e pianificazione territoriale sia individuando specifici settori della Regione (***Areali di programmazione della rigenerazione territoriale*** – tavola D4 - Integrazione del PTR alla l.r. 31/14) ove le potenzialità di rigenerazione assumono un carattere strategico di scala regionale, laddove le densità dei sistemi insediativi e delle occasioni di rigenerazione sono più intensi e più rara è invece la disponibilità di suolo agricolo o naturale.

Nello spirito dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 l'individuazione degli *Areali di programmazione della rigenerazione territoriale* è propedeutica a ... *mettere a sistema politiche trasversali nel campo della pianificazione territoriale e delle politiche economiche, sociali e ambientali, attivando un primo livello di collaborazione e co-pianificazione con le amministrazioni locali. Ai fini della rigenerazione territoriale viene infatti conferito, alla Regione, alle Province e alla Città Metropolitana, un ruolo di regia mirato ad evitare la frammentazione degli interventi e a mettere a sistema le politiche territoriali con quelle economiche, sociali e ambientali. È necessario, infatti, che le aree da rigenerare siano considerate attraverso una visione sistemica, capace di attrarre e orientare investimenti e innovazione, nel rispetto delle vocazionalità e delle specificità dei differenti contesti, in modo da indirizzare lo sviluppo in un quadro territoriale, sociale ed economico più ampio di quello comunale.*

In particolare l'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 individua gli **Areali di programmazione della rigenerazione territoriale**, *quali ambiti in cui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d'insieme delle aree della rigenerazione, affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e riorganizzazione territoriale*. ..... *Negli Areali le azioni di rigenerazione territoriale possono attivarsi grazie a processi di* ***co-pianificazione tra gli enti,*** *attraverso strumenti di programmazione negoziata di cui alla l.r. 2/03 e l.r. 12/05 oppure i piani territoriali d'area di cui alla l.r.12/05 per programmare strategie di area vasta, in raccordo con gli altri strumenti regionali di programmazione generale o settoriale*.

Ulteriormente l'integrazione del PTR alla l.r. 31/14 prevede che .... ***nelle fasi successive*** *di aggiornamento annuale del PTR, attraverso il processo di co-pianificazione con Province/CM e Comuni, specifiche* ***Aree di rigenerazione di interesse di scala strategica*** *(non necessariamente ricomprese negli Areali di programmazione della rigenerazione territoriale) che, per dimensione, posizione, qualificazione, vocazione propria o del contesto in cui si collocano, caratteristiche, assurgono a rango di rilevanza sovralocale. Su tali aree, l'azione di Regione, in accordo con Province/CM e Comuni, si concentra nell'individuazione di scenari di trasformazione e sviluppo di Accordi di programma attraverso cui individuare e coordinare i soggetti interessati alle diverse fasi della rigenerazione, reperire e mettere a sistema risorse pubbliche e private, definire interventi di valorizzazione, riqualificazione e marketing territoriale*; .... omissis....

La Città Metropolitana e le Province, con il coinvolgimento degli Enti gestori dei Parchi regionali, laddove interessati, in rapporto agli **Areali di programmazione della rigenerazione territoriale** individuati dal PTR o in riferimento alle **Aree di rigenerazione di interesse di scala strategica** (individuati dalla Regione o dalle Province/CM), promuovono e partecipano agli strumenti di programmazione negoziata, indicando gli obiettivi, le strategie e le politiche attivabili alla scala sovralocale per il complesso delle aree della rigenerazione interessate dall'areale o per la singola area con riferimento a:

- *gli obiettivi di interesse territoriale da perseguire;*
- *uno schema territoriale di riferimento, in relazione alle finalità di cui alla lettera e) comma 1 art. 2 l.r. 31/2014, per gli interventi strategici alla scala provinciale o di CM;*
- *i contenuti essenziali di eventuali strumenti e accordi negoziali, comprensivi degli strumenti di semplificazione e incentivazione, dell'eventuale perequazione e compensazione territoriale anche in riferimento agli Ato, nonché dei possibili elementi di gestione economica degli interventi ipotizzati;*
- *le modalità di confronto e partecipazione con i Comuni e con i soggetti sociali ed economici coinvolti;*
- *i contenuti prioritari delle ipotesi di intervento e dei possibili accordi convenzionali;*
- *i contenuti essenziali in riferimento alla riqualificazione degli spazi aperti e all'implementazione del sistema verde (parchi regionali, PLIS, ambiti agricoli strategici) e della rete ecologica provinciale.*

Nello specifico si richiama l'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 individua, nella Provincia di Varese, i seguenti Areali della rigenerazione:

- areale 2 – che ricomprende la direttrice del Sempione, fortemente infrastrutturata e con rilevante peso demografico, di rilievo strategico rispetto al ruolo di connessione europea e internazionale della Regione e dell'area metropolitana milanese, connessa a poli d'interesse nazionale quali l'area EXPO e l'aeroporto di Malpensa;
- areale 3 – che ricomprende il Nord milanese (Saronnese per il PTCP) e Brianza presente nella porzione della Provincia di Varese e che ricomprende i Comuni di Saronno e Caronno Pertusella. Si tratta di un territorio di rilevante peso demografico, fortemente infrastrutturato con indice di suolo a rischio di consumo complessivo basso, forte incidenza di aree da recuperare ma alta qualità dei suoli a rischio di consumo.
- areale 4 – della direttrice Pedemontana (Varese – Como – Erba) che si colloca in un contesto paesaggisticamente delicato e complesso, con scarsità di suoli residuali. Le aree da recuperare, pur non essendo particolarmente estese, assumono una valenza sovracomunale rapportabile anche con il sistema di relazioni intercorrenti con la Svizzera;
- areale 17 – lungo la direttrice Sesto Calende – Laveno – Luino del Lago Maggiore, in un contesto spondale che pur non avendo un alto peso demografico presenta alti valori paesaggistici, oltre ad essere di rilievo sotto il profilo culturale e turistico.

4.2 Le aree dismesse e le potenzialità di rigenerazione della Provincia

4.2.1 Censimento 2008 delle aree dismesse in Provincia di Varese

Sebbene il tema della rigenerazione urbana e territoriale sia più ampio rispetto al mero riutilizzo delle aree dismesse o sottoutilizzate, è evidente che l'approfondimento del quadro conoscitivo sullo stato di dismissione del patrimonio edilizio produttivo costituisca uno degli elementi fondamentali per poter valutare potenzialità e azioni della rigenerazione di scala territoriale.

Ciò non disconoscendo che lo stato d'uso (o di dismissione) del patrimonio edilizio è una variabile in continua evoluzione, per effetto del sovrapporsi di continui fenomeni di dismissione/recupero/riutilizzo (anche per altre funzioni), e che il quadro conoscitivo così approfondito costituisce unicamente un quadro di riferimento

utile a letture di scala territoriale, a prescindere dall'eventuale mutazione di suoi specifici e puntuali elementi.

È opportuno richiamare che negli scorsi decenni Provincia di Varese ha già concentrato la propria attenzione sul tema della dismissione industriale quale potenzialità della riqualificazione territoriale ed urbana. Infatti, già nel 2008, a seguito dell'emanazione della l.r. 01/07 e della successiva DGR n. 7244 del 08/05/2008, Provincia di Varese ha collaborato con Regione Lombardia per la costruzione di una banca dati relativa alle aree dismesse presenti nel proprio territorio.

Il rilevamento di tali aree aveva, oggi come allora, lo scopo di determinare delle azioni per il recupero delle stesse, partendo dalla scala regionale e provinciale, per passare poi ad una scala comunale.

Metodologicamente, nel censimento del 2008-2009 erano state identificate aree produttive dismesse (originariamente industriali, artigianali, terziarie e commerciali), con superficie coperta superiore a 2.000 mq e attività cessata da più di quattro anni su oltre il 50% della superficie. Oltremodo erano state censite nella banca dati anche aree dismesse (con superficie superiore a 5.000 mq) non necessariamente produttive ma afferenti anche a insediamenti agricoli (per i quali la condizione dismissiva si prolungava da più di tre anni) o destinate a servizi pubblici e insediamenti residenziali (per i quali la condizione dismissiva si prolungava da più di quattro anni)[9].

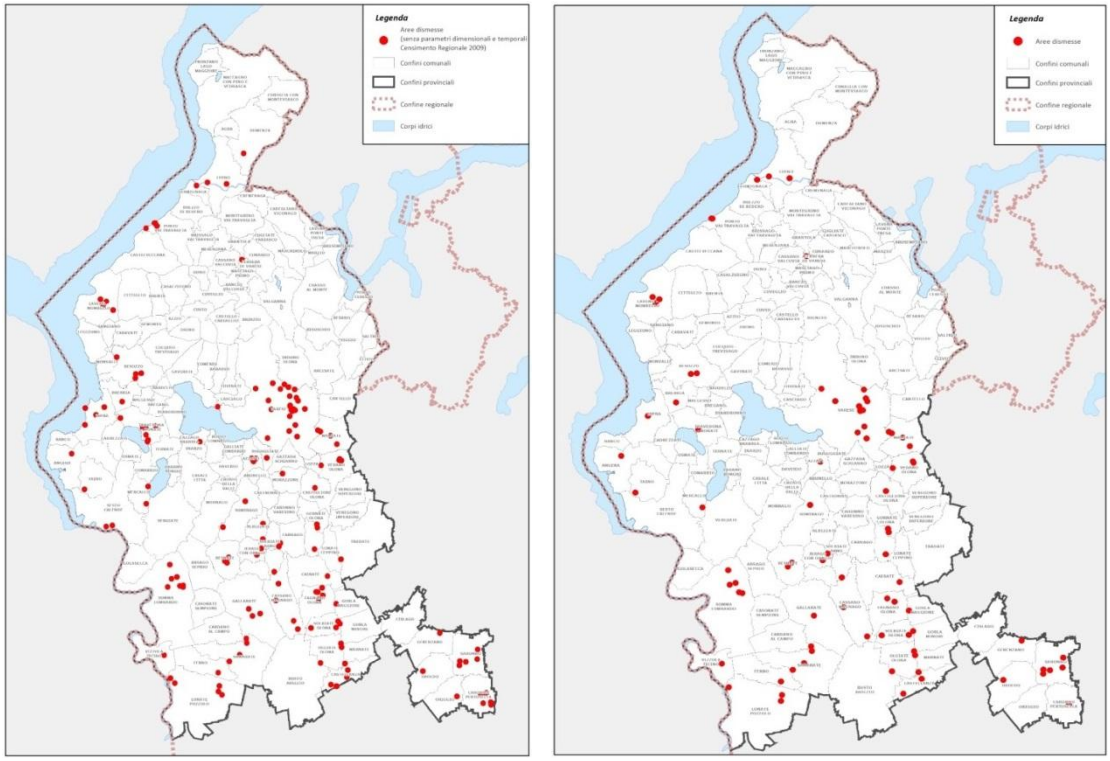
La situazione in Provincia di Varese al 2009 evidenziava la presenza di aree dismesse in 54 Comuni, per un totale di 178 aree. Di queste, però, solo 86 (localizzate su 42 Comuni) rispondevano ai parametri regionali fissati dalla DGR n. 7244 del 08/05/2008. In base al censimento del 2008 in 20 Comuni erano presenti più di un'area dismessa. Di questi:

- Varese registrava la presenza di 28 aree dismesse per una superficie fondiaria complessiva di 285.100 mq circa; di queste solo 12 risultavano però in linea con i parametri regionali, per un totale di circa 166.100 mq;
- Saronno registrava la presenza di 5 aree dismesse (tutte rientranti nei parametri regionali) di superficie estesa (254.700 mq circa), configurandosi come il Comune della Provincia di Varese con la maggior superficie di aree dismesse;
- Somma Lombardo registrava la presenza di 8 aree dismesse per una superficie totale di 113.600 mq; di queste solo 5 rispondevano ai parametri regionali (per un totale di 79.800 mq circa di superficie fondiaria).

È comunque da evidenziare che all'epoca del censimento la maggior parte della strumentazione urbanistica dei comuni interessati non prevedeva piani di riqualificazione o incentivi per il recupero delle aree dismesse.

[9] L'attività svolta dalla Provincia era consistita, dapprima, nell'analisi degli strumenti urbanistici comunali e delle ortofoto digitali delle aree d'interesse, con successive fasi di confronto con gli uffici tecnici comunali utili al reperimento dei dati e delle informazioni specifiche sulle aree, anche in termini di effettiva dismissione e di tempi della dismissione.

Ciascun sito individuato e stato poi georeferenziato, schedato e confrontato con le informazioni reperite dalla Camera di Commercio in materia di imprese attive e cessate.



Le aree dismesse nella Provincia di Varese – censimento 2008 – tutte le aree (sinistra) e aree rispondenti ai requisiti di cui alla DGR n. 7244 del 08/05/2008

La quasi totalità delle aree dismesse censite riguardava ex ambiti produttivi dismessi da più di vent'anni.

La distribuzione geografica delle aree dismesse coincide sostanzialmente e proporzionalmente con le direttrici di più intenso sviluppo insediativo, come testimoniato dalla concentrazione della maggiore di esse nella porzione centro-meridionale del territorio provinciale, appartenente all'area metropolitana regionale.

4.2.2 Monitoraggio 2024 delle aree dismesse in Provincia di Varese

Come già sopra indicato, in sede di revisione generale del PTCP si è proceduto all'aggiornamento del censimento del 2008.

L'aggiornamento del 2024 ha però un carattere più generale rispetto a quello del 2008, essendo connesso all'implementazione nel piano delle più generali strategie della rigenerazione urbana declinata dalla l.r. 31/14. Date queste finalità il censimento non deve più rispondere a criteri predeterminati (come quelli dettati dalla DGR 7244/2008).

Le aree dismesse sono state pertanto individuate prescindendo dalla dimensione, dalla data di dismissione e delle destinazioni funzionali in atto o programmate.

L'analisi si è potuta avvalere sia delle indicazioni fornite dai PGT e restituite dalle banche dati dell'Indagine offerta PGT, nonchè dagli strati informativi progressivamente disponibili per effetto delle consegne digitali alla regione previste dall'art. 13 l.r. 12/05 (consegna digitale del PGT e delle deliberazioni ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05).

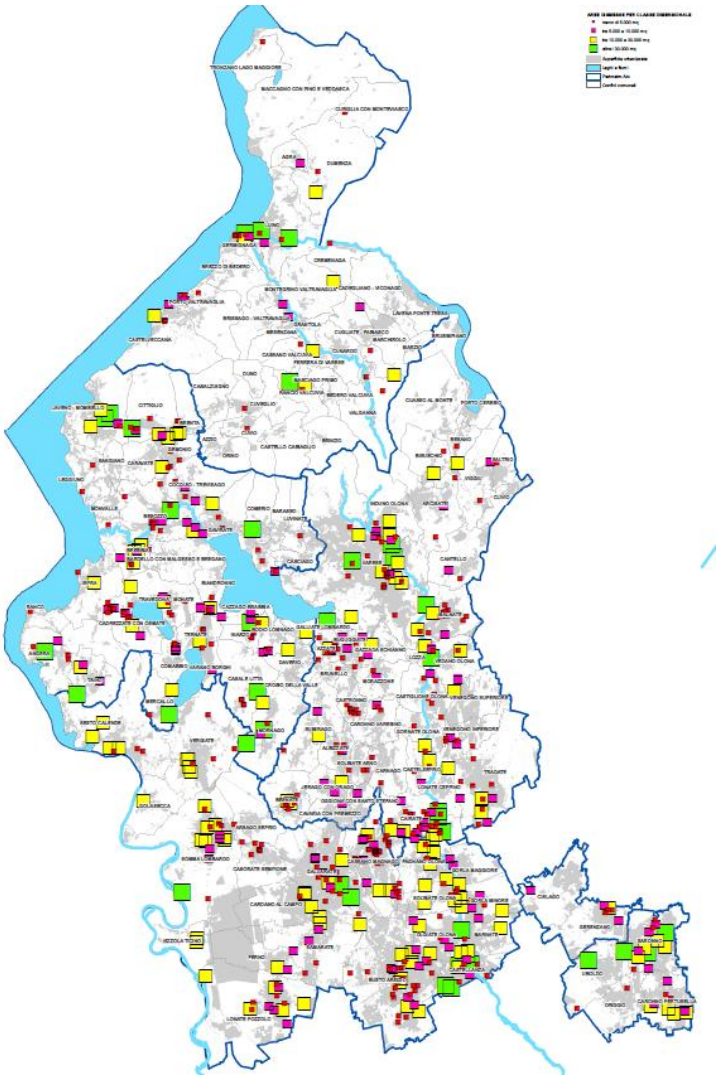
L'individuazione delle aree dismesse ha comunque comportato una fase interpretativa, sia rispetto ai contenuti delle banche dati disponibili (vedasi in particolare la banca dati delle deliberazioni ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05, ove gli ambiti di rigenerazione individuati non corrispondono necessariamente ad aree

dismesse ma, spesso, si riferiscono a visioni progettuali delle stesse amministrazioni comunali) sia rispetto allo stato dei luoghi, interpretato con l'ausilio dei servizi di navigazione *online*[10].

Laddove lo stato di dismissione degli immobili non sia stato già noto agli uffici provinciali si è proceduto, in alcuni specifici casi e comunque laddove possibile, anche all'assunzione di specifiche informazioni presso gli uffici comunali.

Come già sopra indicato è evidente che il quadro generale restituito dall'analisi 2024 non può considerarsi esaustivo. Ciò sia per effetto del progressivo mutare dello stato d'uso o di dismissione degli immobili esistenti, sia per il progressivo popolamento (ancora in corso) delle diverse banche dati da parte dei Comuni e della regione (consegna digitale del PGT e art. 8 bis).

Il monitoraggio della Provincia al 2024 ha comunque evidenziato, anche per effetto dei diversi assunti metodologici, un generale incremento delle aree dismesse passando da 178 aree del 2008/2009 a 630 monitorate al 2024 (+253%).



Le aree dismesse nella Provincia di Varese per classe dimensionale – monitoraggio 2024

[10] funzionalità "street view" di Google Earth®

Dal confronto con i dati del censimento del 2008 emerge una, seppur minima, dinamicità territoriale in quanto alcune aree che nel primo censimento risultavano dismesse sono state nel frattempo recuperate, demolite o demolite e ricostruite.

Anche ai fini delle successive valutazioni pianificatorie (rispetto alle potenzialità di rigenerazione strategica di scala provinciale ma anche per la declinazione progettuale di alcuni specifici temi settoriali), l'analisi delle aree dismesse consente anche di distinguere le classi dimensionali delle aree dismesse e di calcolare alcuni indicatori di densità delle potenzialità di rigenerazione rispetto alla dimensione della superficie urbanizzata comunale, restituendo così l'approfondimento aggiornato di categorie interpretative già utilizzate dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14.

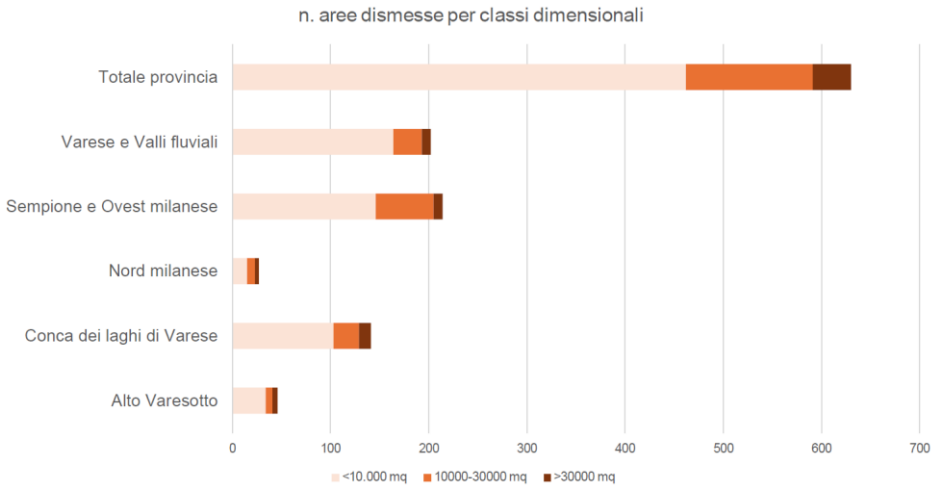
Dalla classificazione dimensionale delle aree dismesse emerge:

- una "limitata dotazione" (39 aree) di aree dismesse di rilevante dimensione (> 30.000 mq), potenzialmente importanti per l'insediamento di funzioni di rilevanza strategica e di grandi hub territoriali;
- una dotazione leggermente superiore (129 aree) ma di pari ordine di grandezza per le aree ricomprese tra 10.000 e 30.000 mq, comunque anch'esse importanti alla scala urbana e territoriale, soprattutto in contesti "periferici" del territorio provinciale;
- nell'insieme, una dotazione di aree di dimensioni inferiori a 10.000 mq (462 aree) superiore alla somma delle classi dimensionali superiori.

Come già rilevato nel 2008 la distribuzione geografica delle aree dismesse coincide sostanzialmente e proporzionalmente con le direttrici di più intenso sviluppo insediativo, come testimoniato dalla concentrazione della maggiore di esse nella porzione centro-meridionale del territorio provinciale, appartenente all'area metropolitana regionale.

Per quanto riguarda la distribuzione geografica delle aree dismesse appartenenti alle **due classi dimensionali maggiori** è particolarmente intensa, in termini numerici negli ATO:

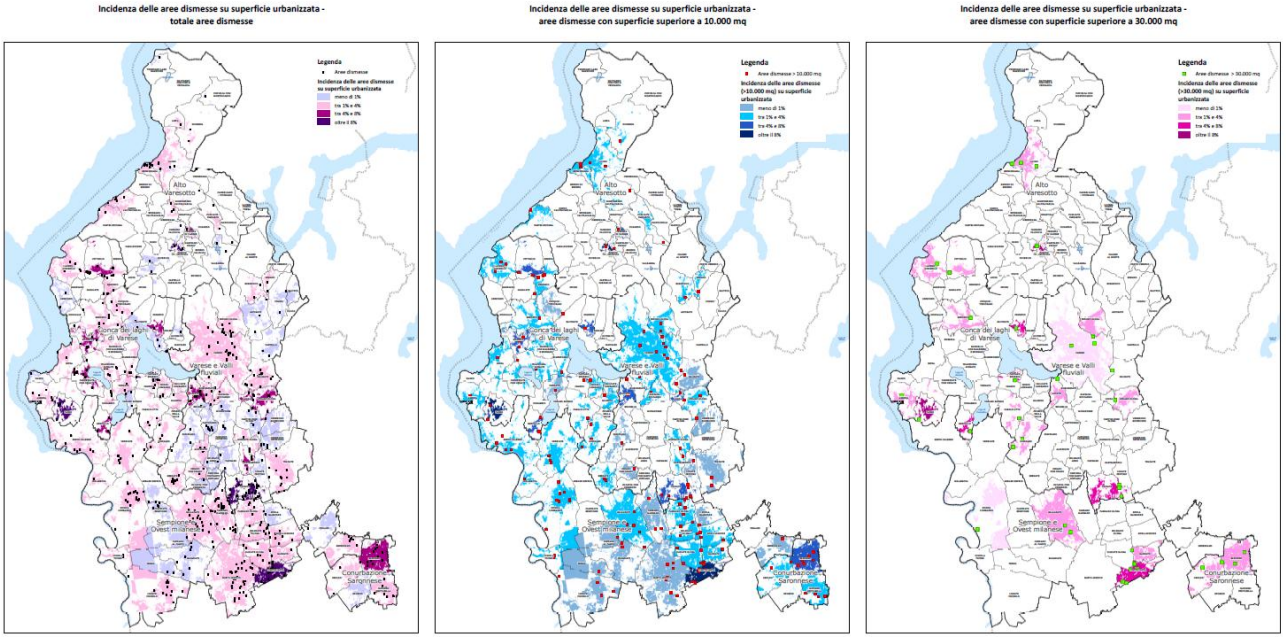
- Varese e delle valli fluviali;
- Sempione;
- Conca dei Laghi di Varese.



Tuttavia, emergono delle eccezioni a tale regola insediativa quali:

- l'addensamento di aree di grande dimensione nell'areale di **Sesto Calende-Taino**;
- la presenza non saltuaria di aree dismesse di grande dimensione anche nell'Ato dell'**Alto Varesotto** (Luino, Dumenza, Tronzano al Lago Maggiore e, per le aree delle seconda classe dimensionale, Curiglia con Monteviasco, Porto Valtravaglia, Mesenzana);
- la presenza di aree di grande dimensione anche nell'ATO **Saronnese**, che registra una limitata entità di tali aree solo per effetto della sua limitata estensione territoriale.

Ai fini della lettura strategica delle potenzialità di rigenerazione di scala vasta del territorio provinciale le potenzialità di rigenerazione dei singoli territori sono state restituite (vedasi allegato cartografico **ALL-RIG**) con il calcolo della densità delle aree di rigenerazione rispetto all'entità della superficie urbanizzata dei diversi comuni; densità calcolata sia rispetto al numero totale di aree dismesse sia rispetto alle classi dimensionali di maggiore dimensione (classi dimensionali > 10.000 mq e > 30.000 mq).



*stralcio dell'allegato cartografico **ALL-RIG** - Incidenza delle aree dismesse sulla sup. urbanizzata: tutte le aree (sinistra), aree > 10.000 mq (centro) e aree > 30.000 mq (destra)*

L'analisi dimensionale evidenzia che le potenzialità di rigenerazione disponibili per funzioni strategiche di scala provinciale o metropolitana (ad esempio logistica o altri hub territoriali) sono relativamente poche, laddove si tralasci di considerare le aree dismesse di dimensione inferiore e quelle di maggiori dimensioni collocate in posizioni scarsamente accessibili del territorio provinciale.

Si pensi, ad esempio alle aree dismesse di maggiore dimensione (> 30.000 mq) poste nell'Alto Varesotto, difficilmente accessibili rispetto al sistema infrastrutturale principale della provincia e con effettive potenzialità difficilmente attuabili nella realtà (qui le maggiori potenzialità si registrano a Taino, in cui il tema della rigenerazione della storica polveriera è rimasto irrisolto ormai da decenni).

4.2.3 La rigenerazione delle aree delocalizzate di Malpensa

A seguito dello sviluppo dell'aeroporto di Malpensa, nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro Malpensa del marzo 2000 in materia di trasporti - *Aeroporto intercontinentale di Malpensa 2000 - Interventi di mitigazione d'impatto ambientale e di delocalizzazione degli insediamenti residenziali ricompresi nell'ambito territoriale prioritario del Piano Territoriale d'Area Malpensa*, nei comuni di Somma Lombardo(Frazione Case nuove), Lonate Pozzolo e Ferno, adiacenti al sedime aeroportuale", si è proceduto nel corso degli anni 2001-2015 (da parte della Regione e dei Ministeri competenti) ad una considerevole operazione di delocalizzazione di immobili residenziali.

Questa operazione ha determinato lo spostamento (delocalizzazione) di 536 famiglie residenti le cui abitazioni ricadevano al di sotto delle rotte di volo, con significative problematiche di inquinamento acustico.

Il percorso è iniziato con l'acquisto da parte di Regione Lombardia delle abitazioni dei privati, procedendo poi alla demolizione di 208 immobili (su un totale di 266 delocalizzati) e al successivo ripristino a verde di circa 22 ettari di aree poste in prossimità del sedime aeroportuale (distribuite nei tre Comuni di cui sopra).

Il volume degli immobili demoliti è stato pari a circa 223.000 mc[11].

Il percorso di delocalizzazione si è concluso l'Accordo di chiusura dell'AdPQ sottoscritto l'1 giugno 2008 da tutti i soggetti istituzionali inclusi nell'AdPQ Malpensa: Ministero dei Trasporti e della Navigazione, Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, Agenzia per la coesione territoriale, Regione Lombardia, Provincia di Varese, Città metropolitana di Milano, Comune di Somma Lombardo, Comune di Lonate Pozzolo, Comune di Ferno, Finlombarda S.p.A. e A.L.E.R. Varese-Como-Monza - Brianza-Busto Arsizio.

Tale accordo ha assegnato ai Comuni la proprietà delle aree libere verdi e degli immobili non demoliti, disponendo le modalità di utilizzo e di gestione di questo patrimoni e prevedendo la possibilità di stipulare un Accordo tra i Comuni e la Provincia di Varese per le future opere di mitigazione ambientale e valorizzazione delle aree libere verdi.

Ai fini dell'attuazione dell'Accordo di chiusura, Regione Lombardia ha condiviso con i Comuni interessati e con la Provincia di Varese un assetto territoriale di progetto per la rigenerazione delle aree delocalizzate, confluito nel cosiddetto ***Masterplan per la rigenerazione intercomunale delle aree delocalizzate*** e nel relativo *Accordo territoriale* sottoscritto da RL, Provincia Varese, Comuni di Somma Lombardo, Ferno, Lonate Pozzolo e approvato con DGR 5651 del 30/11/2021.

Il Masterplan definisce un disegno urbano unitario (condiviso tra tutte le parti sottoscrittrici) e fornisce una proposta di destinazione funzionale per le aree delocalizzate: l'areale di Case Nuove (Somma Lombardo) assume un ruolo preminente rispetto alle possibilità di sviluppo connesse al sistema aeroportuale (nella frazione di Case Nuove sono previste infatti le funzioni più strategiche in termini di attrattività e competitività, legate alle attività aeroportuali, a funzioni ad alto contenuto tecnologico o di formazione professionale, ricerca e sperimentazione,...) mentre le aree delocalizzate di Ferno e Lonate Pozzolo assumono una vocazione perlopiù legata alla fruizione e qualificazione del sistema ambientale.

L'Accordo territoriale del 2021 ha definito inoltre un percorso di ***perequazione territoriale*** intercomunale che costituisce una delle prime sperimentazioni (se non l'unica) sul tema.

[11] stima ALER



Il Masterplan per la rigenerazione delle aree delocalizzate di Malpensa Località Case Nuove di Somma lombardo (sinistra) – Lonate Pozzolo (centro) – Ferno (destra)

Il carattere strategico, per il sistema aeroportuale e ambientale di Malpensa, della rigenerazione intercomunale delle aree delocalizzate, i caratteri sperimentali del processo di perequazione lì definiti, nonchè gli impegni assunti dalla Provincia di Varese con la sottoscrizione dell'Accordo Territoriale del 2021, determinano la necessità di un'assunzione strategica di tale Accordo all'interno del PTCP 2024.

4.3 L'approccio del PTCP alla rigenerazione urbana e territoriale

La l.r. 12/05 non assegna specifiche competenze operative alla Provincia in materia di rigenerazione urbana e territoriale pur richiamandone, all'art. 1 comma 3 bis, un ruolo di promozione, in collaborazione con la Regione e gli altri enti territoriali con competenze nel governo del territorio, all'interno di *un modello di sviluppo territoriale sostenibile, da attuarsi anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata previsti dalla normativa regionale*.

Il PTCP aderisce a questa visione considerando la rigenerazione urbana e territoriale una politica fondamentale per lo sviluppo e la sostenibilità del territorio, in quanto essa non costituisce solo la principale azione per innalzare la qualità delle città e degli insediamenti, ma costituisce anche la vera alternativa al consumo di suolo.

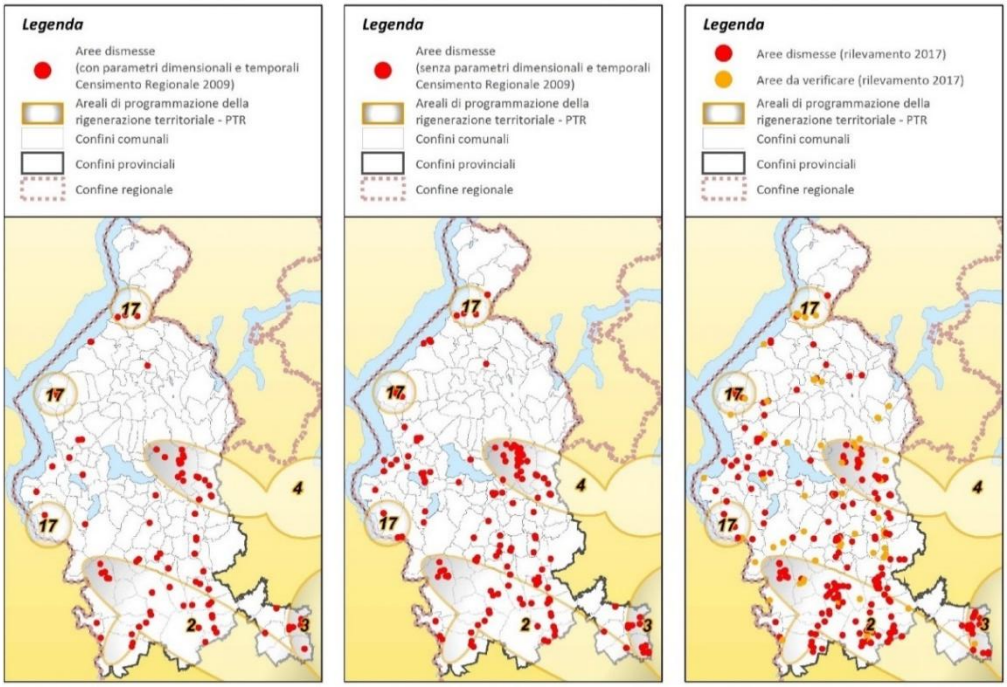
Ciò al netto di ulteriori contenuti di legge che, per via indiretta e connessa alla politica di riduzione del consumo di suolo introdotta dalla l.r. 31/14, possono indirizzare la pianificazione comunale verso la nuova

stagione della rigenerazione urbana e territoriale (tra gli altri si veda la lett. h-quater) comma 2[12] e il comma 7 bis[13] dell'art. 15 l.r. 12/05).

In linea con queste assunzioni, il PTCP si fa quindi carico di restituire una **lettura strategica** delle potenzialità di rigenerazione di **scala provinciale,** coerente con quella del piano regionale; quest'ultima, pur essendo priva di risvolti immediatamente operativi, consente alla Provincia di poter attivare percorsi di **co-pianificazione con la Regione** laddove progettualità attivabili sul territorio possano condurre all'attivazione di **strumenti di programmazione negoziata** regionale (l.r. 19/19), anche con il concorso di **risorse pubbliche** o con il ricorso a forme di **partenariato pubblico privato**.

A tal fine è stata condotta un'analisi sulla distribuzione e sull'incidenza delle aree dismesse, equiparata alla potenzialità di rigenerazione alla scala territoriale, conferma, in prima battuta, l'individuazione degli ***Areali di programmazione della rigenerazione territoriale*** effettuata dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 sul territorio provinciale (**areale 2** del **Sempione**, **areale 3** del **Nord Milanese e Brianza** - Saronnese nel PTCP, **areale 4** della direttrice **Pedemontana** e **areale 17** lungo la direttrice **Sesto Calende – Laveno – Luino**).

Si deve tuttavia considerare che le individuazioni regionali si fondano sulla banca dati del censimento 2008/2009 della Provincia di Varese nonchè sulle banche dati delle altre province, che rispondevano tutte ai parametri (dimensionali e temporali) dettati dalla DGR 7244/2008.



Areali di rigenerazione del PTR 31/14 e banche dati rese progressivamente disponibili prima del completamento del monitoraggio 2024

[12] lett. h-quater) comma 2 art. 15 l.r. 12/05: il PTCP ….. indica i criteri di valutazione della compatibilità dei PGT comunali, avuto riguardo al rispetto della **soglia comunale di consumo di suolo nel rispetto dei contenuti del PTR**.

[13] comma 7-bis art. 15 l.r. 12/05: Il PTCP può individuare ambiti territoriali per i quali si rende necessaria la definizione di azioni di coordinamento per l'attuazione del PTCP anche finalizzate all'attuazione della perequazione territoriale intercomunale e alla copartecipazione dei proventi derivanti dai contributi di costruzione. Le azioni di coordinamento sono definite dalla provincia, d'intesa con i comuni interessati……

Il nuovo monitoraggio delle aree dismesse della Provincia di Varese consente però di leggere in modo più completo il fenomeno, sia dal punto di vista assoluto (tutte le aree dismesse, distinte per dimensione) sia dal punto di vista territoriale (incidenza, nei diversi contesti, delle aree dismesse).

Sulla base dell'approfondimento effettuato dalla Provincia di Varese con il monitoraggio 2024, emerge che sono riscontrabili potenzialità per la rigenerazione strategica di scala provinciale anche lungo la direttrice del fiume Olona (che si interseca con gli areali regionali 2 e 4).

Il PTCP assume quindi questo ulteriore areale come elemento del disegno strategico della rigenerazione di scala provinciale, qualificando l'areale del fiume Olona come *Area di rigenerazione di interesse strategico* al fine di attivare e sostenere accordi inter-istituzionali per la promozione delle azioni di rigenerazione urbana, oltreché coerenti azioni intersettoriali eventualmente attivabili direttamente dalla Provincia. La direttrice fluviale dell'Olona costituisce infatti l'occasione per interpretare la rigenerazione ai fini della più ampia rigenerazione territoriale, per la riqualificazione ambientale e il potenziamento della biodiversità.

Tale assunzione è coerente con quanto previsto dal Piano Territoriale Regionale, il quale prevede che .... ***nelle fasi successive*** *di aggiornamento annuale del PTR, attraverso il processo di co-pianificazione con Province/CM e Comuni, specifiche* ***Aree di rigenerazione di interesse di scala strategica*** *(non necessariamente ricomprese negli Areali di programmazione della rigenerazione territoriale) che, per dimensione, posizione, qualificazione, vocazione propria o del contesto in cui si collocano, caratteristiche, assurgono a rango di rilevanza sovralocale. Su tali aree, l'azione di Regione, in accordo con Province/CM e Comuni, si concentra nell'individuazione di scenari di trasformazione e sviluppo di Accordi di programma attraverso cui individuare e coordinare i soggetti interessati alle diverse fasi della rigenerazione, reperire e mettere a sistema risorse pubbliche e private, definire interventi di valorizzazione, riqualificazione e marketing territoriale*; .... omissis....

Il quadro strategico del PTCP per la rigenerazione urbana e territoriale di scala provinciale si completa infine anche con l'individuazione, quali elementi di strategia territoriale, delle aree dismesse di rilevante dimensione rispetto al contesto in cui si collocano, la cui soluzione riveste un interesse di pari grado di quello degli areali sopra richiamati, soprattutto se collocate nei settori territoriali più deboli del territorio provinciale.

Il quadro strategico della Rigenerazione di scala provinciale del PTCP 2024, restituito dalla tavola RIG - Areali della Rigenerazione e potenzialità di rigenerazione - è quindi costituito:

- dagli Areali di programmazione della rigenerazione territoriale individuati dall'integrazione del PTR alla l.r. 31/14;
- dalle Aree di rigenerazione di interesse strategico individuati dal PTCP (direttrice della rigenerazione dell'Olona);
- dalle Aree dismesse di maggiore dimensione rispetto al contesto in cui si collocano;
- dall'ambito di Rigenerazione territoriale delle aree delocalizzate di Malpensa, che in virtù dell'Accordo territoriale approvato con D.g.r 5651 del 30/11/2021 vede la Provincia tra i promotori della sua attuazione.

Alla scala più elevata, gli Areali di programmazione della rigenerazione territoriale e le Aree di rigenerazione di interesse strategico sono quelli per i quali la Provincia può chiedere l'attivazione di percorsi di co-pianificazione con la Regione laddove specifiche progettualità territoriali possano consentire il ricorso a

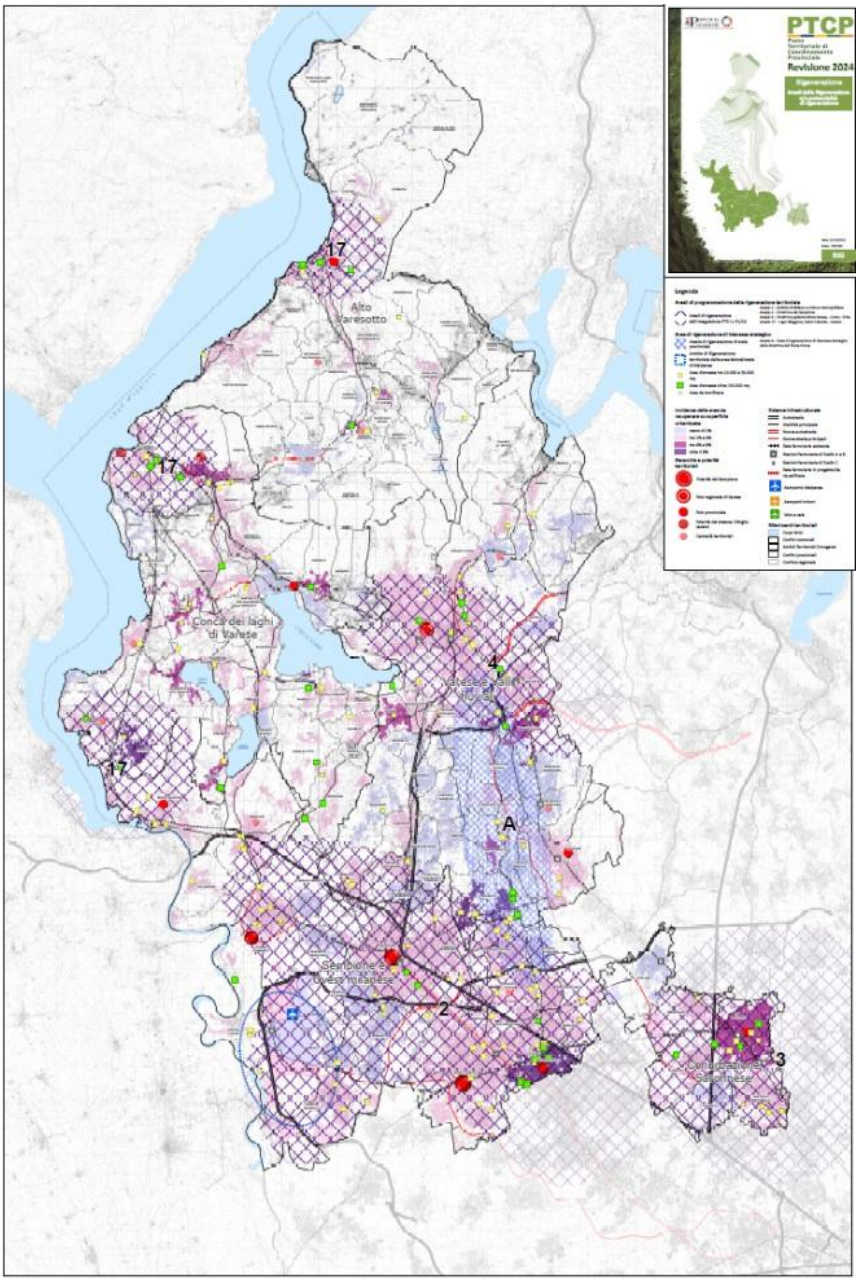
strumenti di programmazione negoziata regionale (l.r. 19/19) con il concorso di risorse pubbliche o con il ricorso a forme di partenariato pubblico privato.

Per le Aree di rigenerazione di interesse strategico e per le Aree dismesse di maggiori dimensioni è anche possibile l'attivazione di azioni o politiche direttamente da parte della Provincia, anche sulla base di istanze comunali utili all'attivazione di atti di programmazione negoziata di scala provinciale.

Per l'attivazione delle iniziative di rigenerazione territoriale individuate dal PTCP 2024 la Provincia, verificata la coerenza generale delle ipotesi progettuali che saranno formulate con gli obiettivi del PTCP, potrà valutare la possibilità di collaborare con i Comuni o gli altri soggetti con competenza territoriale:

- fornendo l'eventuale supporto tecnico-procedurale e giuridico-amministrativo ai Comuni o ai soggetti istituzionali proponenti le ipotesi di intervento;
- perseguendo la semplificazione delle istruttorie o delle valutazioni in capo alla Provincia, laddove partecipante ai procedimenti ivi sottesi;
- individuando eventuali modalità di co-finanziamento di specifici interventi di interesse pubblico;
- partecipando a forme di partenariato, con i Comuni e gli altri soggetti territoriali interessati, per l'accesso a bandi di finanziamento o altri fondi indirizzati alle azioni di rigenerazione o alla progettualità di scala vasta

Le procedure negoziate o gli atti di intesa utili ad attivare i processi di rigenerazione strategica, laddove interessino più Comuni, potranno anche avvalersi dei meccanismi di perequazione intercomunale previsti dal comma 7 bis dell'art. 15 della L.R. n. 12/2005, ai quali potranno essere associati, dalla normativa, eventuali meccanismi premianti in termini di soglia di riduzione del Consumo di suolo dei Comuni aderenti, che verranno definiti dalla Provincia d'intesa con i Comuni.



La Rigenerazione strategica di scala provinciale del PTCP 2024 – Tavola RIG del PTCP 2024

Infine, il PTCP, al fine di promuovere anche la rigenerazione urbana e territoriale di scala comunale, prevede di sostenere nei PGT la più ampia individuazione degli Ambiti di Rigenerazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e quinquies) della l.r. n. 12/2005 e di consentirne l'implementazione con i necessari gradi di flessibilità attuativa, anche in considerazione del differimento temporale intercorrente tra la loro individuazione e la loro attuazione. Per tale motivo è ammessa dal PTCP l'assunzione motivata di parametri di stima dell'offerta insediativa teorica differenziati rispetto a quelli degli interventi su suolo libero.

Infine, sempre per le finalità di cui sopra e ad ausilio delle azioni dei PGT, nel fascicolo "Criteri per il governo del territorio" sono fornite indicazioni orientative e criteri per la pianificazione urbanistica che, in un'ottica di attuabilità delle previsioni di rigenerazione di scala comunale, evidenziano gli opportuni livelli di qualità e sostenibilità che dovrebbero essere perseguiti nell'attuazione di tali aree.

5 SERVIZI SOVRACOMUNALI

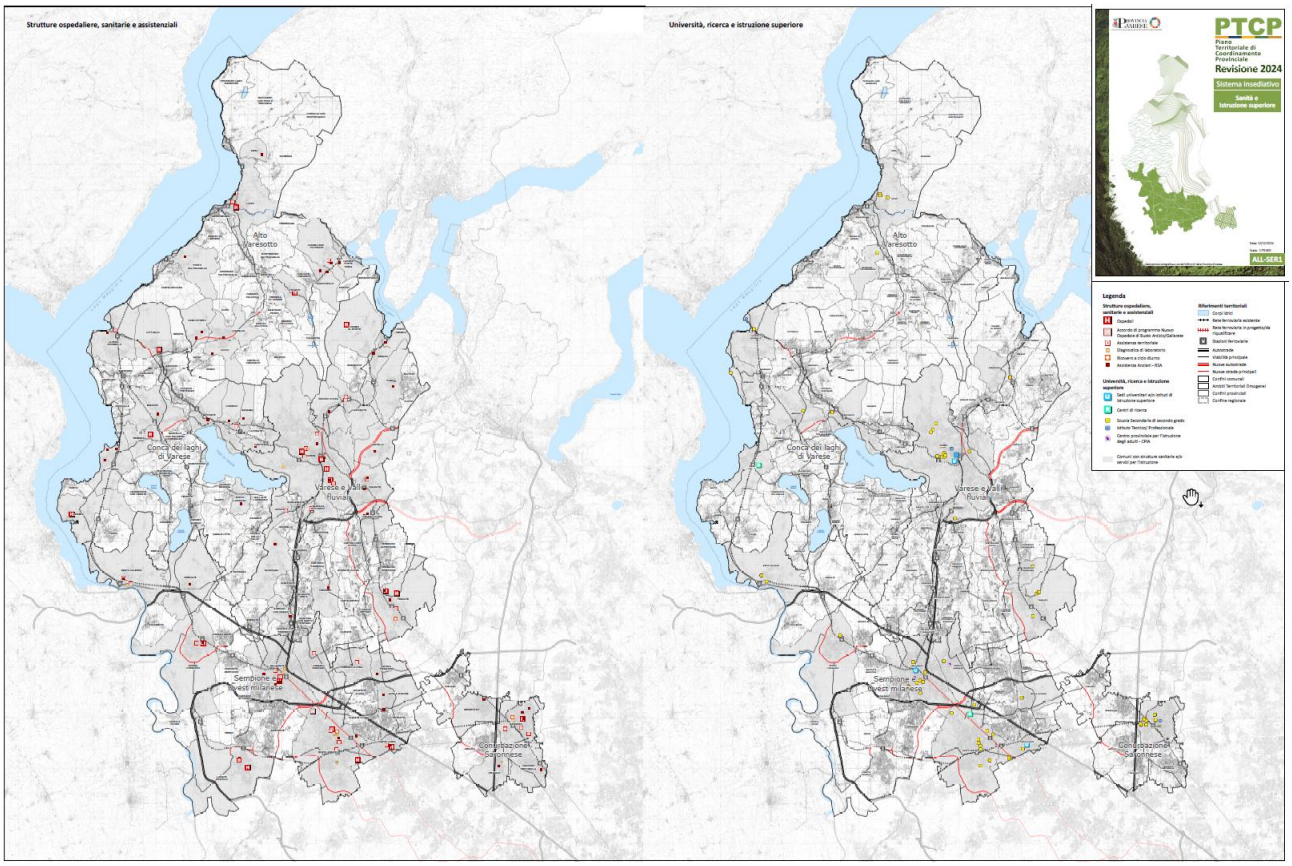
Nella sezione del Documento di piano del PTCP è descritto, per sintesi, il sistema dei servizi di rilevanza sovracomunale restituito poi dalla tavola 3 del PTCP - Localizzazione dei servizi di scala sovracomunale.

I dati utilizzati per il riconoscimento e la selezione dei servizi sovracomunali più rilevanti sono quelli sedimentati nella base conoscitiva del SIT provinciale, che però necessita, per la disomogeneità delle informazioni in ingresso, alcuni passaggi interpretativi.

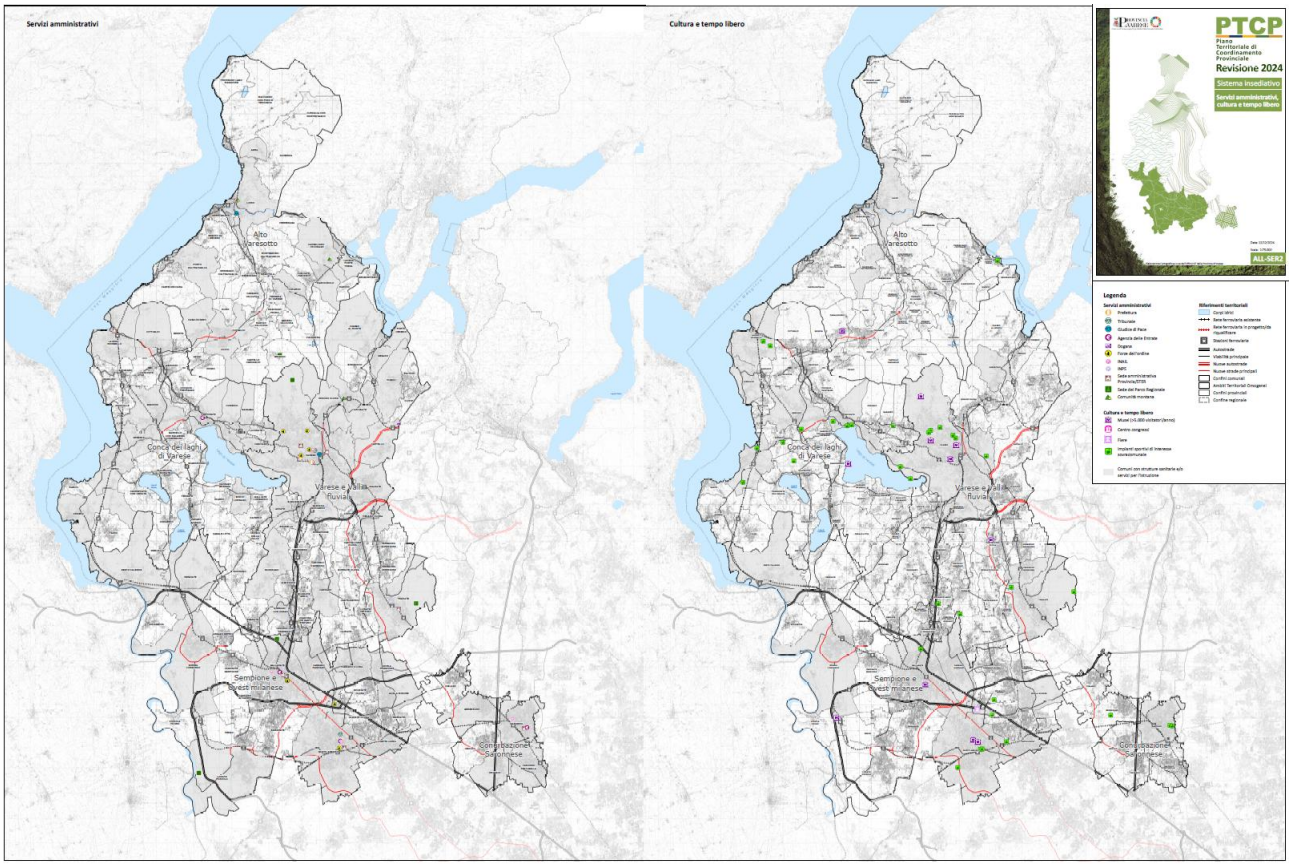
Passaggi interpretativi che possono essere anche condizionati da letture territoriali non sempre precise, stante in alcuni casi l'estrema polverizzazione del dato; si citano ad esempio le informazioni relative alle strutture sportive o ai musei, caratterizzati (rispetto alla specifica tipologia) da una forte diffusione territoriale, all'interno della quale non sono sempre e univocamente individuabili le gerarchie do sovracomunalità presenti.

Come indicato anche nel Documento di piano, l'eventuale presenza di servizi di rilevanza sovracomunale eventualmente non intercettati dalla maglia interpretativa utilizzata non inficia il processo di piano, che consente comunque ai Comuni di approfondire in sede di PGT il rango specifico dei servizi presenti sul territorio comunale, anche al fine di accedere ad eventuali forme premiali del Piano.

Gli allegati grafici al presente paragrafo (**ALL- Ser1 e ALL-Ser2**) consentono una più ampia comprensione del quadro strategico dei servizi sovracomunali rilevati sul territorio provinciale.



ALL-Ser1 – Sanità e Istruzione superiore



ALL-SER2 – Servizi amministrativi, cultura e tempo libero

Inoltre, nel seguito, è restituita, con spirito ricognitivo, la più ampia individuazione dei servizi di rilevanza sovracomunale registrati nei diversi comuni della provincia, comprensiva di quelli non elencati nella restituzione sintetica del Documento di piano.

	ISTRUZIONE				SOCIO-SANITARI			CULTURA E TEMPO LIBERO				AMMINISTRAZIONE PUBBLICA							MOBILITA'	
Comune	Istruzione superiore	Formazione professionale	Università	Centri di ricerca	Ospedale	RSA	Distretti ATS	Musei e raccolte	Centri Congressi	Fiere	Centri sportivi	INPS	INAIL	Tribunale	Prefettura	Provincia	UTR	Comunità Montana	Stazioni	Porti
Polarità principali																				
VARESE	***	**	*		**	**	*	***	***		***	*	*	*	*	*	*		***	
BUSTO ARSIZIO	***	**	*	*	*	**	*	**	*	*	*	*	*	*					***	
GALLARATE	***	**	*		*	**	*	***			*	*	*						**	
SOMMA LOMBARDO	**	*			*	*	*		*										*	
CASTELLANZA	***	*	*		*	*	*				**								**	
LAVENO MOMBELLO	*					**	*												**	*
CITTIGLIO					*						*								**	
SARONNO	***				*	**	*	*	*				*						***	
LUINO	***	*			*	**	*					*						*	*	*
GAVIRATE	**					*					***								**	
TRADATE	***	*			*	*	*				**	*							**	
SESTO CALENDE	**					*	*	*			*								*	
Centralità territoriali																				
ISPRA				**		**			*										*	*
ANGERA					*			*	*											*
VENEGONO INFERIORE	*																		*	
VERGIATE					*						*								*	
SOLBIATE OLONA									**		**									
altri comuni																				
ARCISATE							*											*	*	
BESOZZO	*					*														
BISUSCHIO	**								**										*	
BREBBIA					*						*									
CADEGLIANO - VICONAGO						**												*		
CASALZUIGNO						*		*												
CASCIAGO						*													*	
CASSANO MAGNAGO	*					*	*													
CUVEGLIO						*												*		
GAZZADA SCHIANNO	**						*				*								*	
GERENZANO						*					*								**	
GORLA MINORE	**					**					*									
INDUNO OLONA						*													*	
LEGGIUNO	*																		*	*
LONATE POZZOLO						*	*				**									
MALNATE						**	*												**	
MARNATE											***									
PORTO CERESIO						*													*	*
PORTO VALTRAVAGLIA						*													*	*
VEDANO OLONA						**													**	

Comune	ISTRUZIONE				SOCIO-SANITARI			CULTURA E TEMPO LIBERO				AMMINISTRAZIONE PUBBLICA						MOBILITA'	
	Istruzione superiore	Formazione professionale	Università	Centri di ricerca	Ospedale	RSA	Distretti ATS	Musei e raccolte	Centri Congressi	Fiere	Centri sportivi	INPS	INAIL	Tribunale	Prefettura	Provincia	UTR	Comunità Montana	Stazioni	Porti
ulteriori individuazioni di minor concentrazione dei servizi sovracomunali																				
AGRA						*														
AZZATE							*													
BARASSO						*													*	
BESANO						*														
BIANDRONNO								*												
BODIO LOMNAGO						*														
BRISSAGO - VALTRAVAGLIA	*																			
CAIRATE											*									
CANTELLO						*														
CARNAGO						*														
CARONNO PERTUSELLA						*													*	
CASTIGLIONE OLONA								*												
COMERIO						*	*													
CUASSO AL MONTE					*															
CUNARDO					*															
CUVIO						*														
FAGNANO OLONA							*													
GORLA MAGGIORE						*														
INDUNO OLONA						*													*	
LAVENA PONTE TRESA						*					*									
JERAGO CON ORAGO						*														
LUVINATE											*									
MARCHIROLO						*														
OLGIATE OLONA											*									
ORIGGIO						*					*									
SOLBIATE ARNO											*									
SUMIRAGO						*														
TRAVEDONA											*									
VIGGIU'						*														

6 CARTOGRAFIA ALLEGATA

Ai fini della comprensione dei temi trattati nel presente Approfondimento tematico, sono state redatte alcune cartografie alle quali si rimanda.

ALL-ATO	Sistemi territoriali di riferimento
ALL -COM1	Caratteri insediativi del sistema commerciale
ALL -COM2	Grandi e Medie strutture di vendita
ALL-COM3	Densità della superficie delle grandi e medie strutture di vendita
ALL-COM4	Distretti del commercio
ALL-RIG	Incidenza delle aree dismesse su superficie urbanizzata
ALL-SER1	Sanità e Istruzione superiore
ALL-SER2	Servizi amministrativi, cultura e tempo libero