

Protocollo

OSSERVAZIONE N. \_\_\_\_\_ ( riservato all'Ufficio )

Al **Signor Sindaco**  
del Comune di Varese  
Via Sacco 5  
21100 VARESE

**Oggetto: OSSERVAZIONI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

*PRESENTAZIONE OSSERVAZIONI – ART.13, c.4 L.R. 12/2005 e s.m.i.*

Visti gli atti del Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 21/12/2013 esecutiva nei termini di Legge.

<b>Cognome</b>	MAZZA	<b>Nome</b>	CARLO		
<b>Nato a</b>	MILANO	<b>Prov.</b>	MI	<b>il</b>	09 08 1936
<b>Codice Fiscale</b>	MZZCRL36M09F205G	<b>(obbligatorio ai sensi della L. 311/2004)</b>			
<b>Residente a</b>	VARESE	<b>Prov.</b>	VA	<b>C.A.P.</b>	21100
<b>Via/Piazza</b>	VIA LIMIDO	<b>n.</b>	2		

in qualità di:

<input type="checkbox"/> proprietario	<input type="checkbox"/> comproprietario <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> usufruttuario	<input type="checkbox"/> amministratore
<input type="checkbox"/> legale rappresentante della ditta/società <sup>2</sup>			
X <input type="checkbox"/> altro ( <i>specificare</i> ): PRESIDENTE DELLA SEZIONE DI VARESE DELL' ASSOCIAZIONE ITALIA NOSTRA ONLUS, con sede in Via Cairoli 14, 21100 Varese			

**PRESENTA**

**La seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)**

**Osservazione di carattere generale**

<sup>1</sup> Compilare in ogni sua parte la "tabella A", allegata alla presente.

<sup>2</sup> Compilare la "Tabella B" allegata alla presente.

La Sezione di Varese dell'Associazione Italia Nostra, in linea con lo scopo statutario di concorrere alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e naturale della Nazione avendo esaminato gli elaborati del P.G.T. comunale, presenta le proprie osservazioni allo strumento urbanistico adottato.

Apprezziamo il notevole sforzo di analisi dello stato di fatto dei vari ambiti e sistemi che costituiscono l'aggregato urbano, in linea di massima condividiamo i principi e gli obiettivi strategici enunciati nei vari documenti.

Questi però, a nostro parere, spesso non trovano conferma nelle previsioni insediative e nelle relative norme di attuazione.

In generale, non pare di ravvisare nel PGT scelte innovative di indirizzo per la città, ma nel Piano dei Servizi o nelle direttive di alcune Aree di Trasformazione si prende atto dell'esistente, si confermano scelte già prese in passato, che alla luce della crisi economica con cui ancora ~~per~~ anni saremo probabilmente costretti a convivere, darebbero luogo a previsioni verosimilmente irrealizzabili od a cantieri perenni (ad esempio progetto Area Stazioni o piazza Repubblica).

Il riuso del patrimonio edilizio esistente, secondo noi, andrebbe maggiormente incentivato, in modo da densificare zone già urbanizzate, se necessario secondo le previsioni, senza intaccare le aree rimaste libere nelle zone di completamento.

Non potendo in questa sede analizzare in modo puntuale tutti i complessi aspetti e ~~setto~~ inseriti nel PGT, ci limiteremo ad osservazioni riguardanti il recupero e la conservazione del patrimonio edilizio esistente ed altri temi che competono maggiormente alla nostra Associazione.

1. I documenti che riguardano i "Nuclei di Antica Formazione" (Elab. 22 e l'Elab. 32 "Dossier su Centri Civici" del DdP) si limitano a dare una datazione di periodo agli edifici ed a classificarli per stato di conservazione, con scarsa documentazione fotografica e nessuna previsione progettuale di recupero o almeno una specifica sui gradi di intervento ammessi per ogni singolo edificio, che possano prevedere anche interventi non di mera conservazione dell'esistente.

La documentazione ad oggi prodotta risulta secondo noi inadeguata. A nostro avviso, si sarebbe già dovuto individuare in modo dettagliato e completo tutti gli edifici, classificandoli accuratamente, in tutte le aree NAF, con adeguate restituzioni cartografiche, per costituire un efficace strumento di supporto alla pianificazione e progettazione.

Si condividono il principio di conservare l'esistente e le prescrizioni di tutela previste.

Tuttavia non tutti gli edifici all'interno dei NAF mantengono i caratteri originari, in molti casi hanno subito pesanti alterazioni negli anni '50 e '60, non avere la possibilità di demolizioni parziali anche di piccola entità potrebbe compromettere la qualità di un progetto correttamente impostato.

La sostituzione edilizia risulta ammessa previa presentazione di un piano attuativo, però *"in questo caso i limiti di densità edilizie, le altezze e le distanze saranno quelle prescritte dal DM 1444/1968..."* (cfr. art. 25 delle Norme di attuazione del PdR). Questo metodo prefigura un tessuto edilizio del tutto estraneo a quello dei nostri centri storici.

Paradossalmente, ciò potrebbe ammettere sventramenti di interi isolati, mentre si proibiscono piccole demolizioni di superfetazioni edilizie o di elementi incongrui

2. Per evitare il proliferare di abbaini o l'allargamento delle aperture sulle facciate, sarebbe opportuno prevedere delle deroghe ai rapporti aerouilluminantio abbassare il rapporto da 1/8 a 1/10.
3. L'identificazione acritica di tutti gli edifici localizzati fuori dai NAF secondo soglie storiche ante 1934 e ante 1953 da assoggettare alla normativa dei NAF, dando al proprietario l'onere di documentare il valore storicoartistico dell'edificio o la sua insussistenza, ci pare un metodo che può dare adito a contenziosi e non degno di un PGT che ha richiesto numerosi anni per la sua elaborazione. Il PGT, a nostro avviso, avrebbe già dovuto individuare e classificare accuratamente gli edifici meritevoli di tutela, con adeguata restituzione cartografica.

Si apprezza la possibilità data ad Associazioni, cittadini o per procedura d'ufficio, di segnalare edifici anche post 1953 meritevoli di tutela, sebbene l'iter burocratico prescritto risulti piuttosto lungo e complesso.

4. Nel DdP Elab. 32 "Dossier Centri Civici" si sono individuati percorsi ciclopeditoni i cui tracciati, a nostro avviso, andrebbero del tutto rivisti, perché non corrispondono alla situazione reale (non si prendono in considerazione quelli esistenti già frequentati dagli abitanti).
5. Rimanendo in tema di percorsi e di connessioni tra i vari ambiti, si dà molta importanza al rapporto ambientale tra il monte ed il lago, si è prodotta una tavola (DdP Elab. 28 Tav C04 Ambito Strategico AS3 "Asse di connettività ecologica") in cui si riportano gli elementi ambientali esistenti, si enunciano strategie e obiettivi che il piano dovrebbe perseguire, senza che dall'elaborato si riescano ad individuare gli elementi fisici di progetto attraverso i quali ottenere i risultati auspicati.
6. Per quanto riguarda la "Perequazione" con l'acquisto di diritti edificatori, ci pare eccessivo il ricorso a questo tipo di strumento in modo generalizzato a tutti i tipi di intervento. Sarebbe opportuno modulare questo strumento in funzione dell'entità dell'intervento edilizio, ad esempio escludendolo per interventi di piccoli ampliamenti dell'esistente in modo da favorirne il recupero, riservandolo invece ad interventi di nuova costruzione superiori ai 600 mc.. Il PGT risulterebbe così anche più equo da un punto di vista sociale.

Nel merito del Documento di Piano Elab. 02 "Linee guida, direttive e prescrizioni" in generale, si riscontra una carenza di visione strategica e di indirizzo urbanistico, poiché il documento individua in molti casi le "Aree di Trasformazione" senza indicare indirizzi specifici delle stesse, ed a nostro parere, sebbene ammesso dalla normativa regionale, ciò costituisce una significativa lacuna.

Circa le Aree di Trasformazione formuliamo le seguenti osservazioni:

7. Per la zona **AT01 Iper – via Peschiera** ci sembra eccessivo concedere un incremento volumetrico di 30.000 mc. ad un centro commerciale che già occupa un volume di 237.000 mc.. Il PGT potrebbe rivedere questa decisione visto che tra gli obiettivi

enunciati si intende favorire il commercio di vicinato a scapito delle grandisuperfici di vendita.

8. Per la zona **AT05 Area ex-Aermacchi** il piano prevede una volumetria di 114.000 mc. in sostituzione dei capannoni esistenti. Il volume pare eccessivo visto che non viene indicata alcuna destinazione urbana specifica che richieda una tale mole di costruzioni. Come si può conciliare una tale previsione con l'obiettivo enunciato della *"Valorizzazione della connessione ecologica NordSud e della connessione ecologica Est-Ovest finalizzata al recupero del torrente Vellone e al ripristino dell'alveo"*? Si dovrebbe almeno prevedere una maggior concentrazione dei volumi lasciando i piani terra liberi e la zona circostante a verde. Oppure, vista la localizzazione strategica dell'area situata sull'asse urbano principale, si potrebbe prevedere l'insediamento di qualche funzione urbana di tipo superiore.
  
9. Per la zona **AT07 Zona stazioni** si apprezza il ridimensionamento volumetrico rispetto alle ipotesi precedentemente formulate anche se si prende atto che dalle schede del PGT si fa sempre rimando al Masterplan dell'Accordo di Programma, da cui si evince che non è il PGT a definire le linee di sviluppo di quest'area all'interno del quadro urbanistico generale della città, ma piuttosto il contrario, è il PGT che si è adeguato alle scelte attuate in precedenza confermandone l'impostazione. Ribadiamo le nostre considerazioni già espresse in sede di VAS dell'Accordo di Programma e cioè che si ritiene necessario l'accorpamento delle due stazioni ma che per non incidere negativamente sul paesaggio le volumetrie previste debbono essere contenute al massimo puntando sulla qualità. La nuova architettura dovrà inserirsi coerentemente e rispettosamente nel contesto esistente, riqualificandolo, dovrà realizzare connessioni di ricucitura prevalentemente pedonale con le aree limitrofe della città, porre maggiore attenzione al verde pubblico, quasi assente nella proposta, ed alle aree pedonali attrezzate per permettere una maggiore fruizione pubblica degli spazi. E' probabile che il traffico indotto dalle nuove funzioni aggraverà i problemi di congestione viabilistica sulle strade di penetrazione della città se non si studiano altri provvedimenti che possano incidere sulla diminuzione dei flussi automobilistici.
  
10. Per la zona **AT23 Majocchi** nella scheda non si fa riferimento al volume esistente, ma si concede una volumetria di circa 30.000 mc. con possibilità di sostituzione dell'esistente, senza indicare dove questa volumetria debba essere concentrata, visto che il comparto si compone di due aree distinte di cui una edificata e l'altra, che dà su via Astico e via Toce, che risulta completamente libera e costituita da un bel prato coltivato che nel precedente PRG era destinata a **Verde urbano attrezzato, giardini pubblici - FH 2** costituendo uno standard di una zona di EEP. Per tale area dovrebbe essere previsto il mantenimento a verde o dovrebbe essere stralciata dal comparto.

#### 11. **AT12 Biumo Superiore Ville Ponti**

La previsione di realizzare una nuova grande struttura ricettiva (hotel di circa 90 stanze) sullo storico colle di Biumo Superiore, ci pare immotivata ed inopportuna. L'area prevista, situata all'interno, e parzialmente all'esterno del parco di Ville Ponti, è di grande valore ambientale e paesaggistico, oltre che storico, ed è caratterizzata dalla presenza di essenze arboree d'alto fusto pregiate. Si tratta inoltre dell'unico versante

del colle non edificato verso viale Valganna. Il comparto sarebbe significativamente alterato nei suoi valori ambientali se il nuovo edificio fosse costruito.

Ricordiamo la presenza a breve distanza di un altro grande albergo di buon livello, l'AtaHotel, dotato di 220 camere e di un ampio centro congressi che si compone di una sala plenaria da 650 posti, una sala riunioni fino a 180 posti oltre a sei sale meeting da dieci a 60 posti. L'occupazione delle sue camere, secondo alcuni recenti dati, risulterebbe mediamente del 10%.

Non vi è alcuna esigenza oggettiva di una nuova struttura collocata a così breve distanza, anche in vista di Expo2015. L'edificio dell'AtaHotel, costruito nel 2008 in occasione dei mondiali di ciclismo in deroga alle previsioni del PRG allora vigente, situato direttamente sull'ippodromo e la conca che lo circonda, ha alterato negativamente il cono visuale sul paesaggio che si poteva ammirare dalle Bettole.

Alla luce delle argomentazioni sopra espresse, chiediamo quindi che il piano sia modificato prima dell'approvazione definitiva.

Cordiali saluti

**Note:**

- ❖ **La presente osservazione è stata redatta in base alle disposizioni riportate nel foglio informativo relativo alla compilazione del presente modello e avendo cura di inserire tutte le necessarie informazioni obbligatorie**

Varese, 21/03/14

Firmato Il presidente  
Ing. Carlo Mazza



**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Informativa ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 sulla tutela dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito e in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati verranno trattati per le finalità connesse alla valutazione dell'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Varese e il Responsabile dei dati è il Dirigente Capo Area IX – Gestione del Territorio – Arch. Gianluca Gardelli.

Il sottoscritto/a presta il proprio consenso al trattamento dei dati forniti nel rispetto della normativa sulla privacy (D. Lgs. 196/2003).

Varese, 21/03/14

Firmato Il presidente

