

Basta con le villette. Un progetto per la città

Pubblicato: Giovedì 1 Febbraio 2007

✖ Abbiamo cominciato a indagare dalla zona dell'ospedale, ma è una situazione che in diversa misura interessa tutta la città: Varese è piena di gru, cantieri e cambiamenti immobiliari. A partire dalle aree dismesse, arrivando alla grande distribuzione.

C'è molto da dire, ma soprattutto una cosa da registrare: il volto di Varese sta cambiando, protrebbe cambiare profondamente proprio grazie a questa nuove opere e aperture. Per provare a fare il punto della situazione in città, abbiamo provato a parlarne con **Gianpietro Ghiringhelli**, direttore dell'Associazione Costruttori varesina.

Che comincia da una premessa, di fronte alla richiesta di parlare della vivacità immobiliare di Varese: «La vivacità immobiliare vera, quella che riguarda la domanda e l'offerta di edilizia residenziale, si è celebrata nei tre – quattro anni appena trascorsi. Ora si vedono solo gli effetti».

Degli effetti che incidono sull'aspetto complessivo della città...

«Ahimè per noi, invece, non esiste un disegno urbanistico organico: innanzitutto, perché il piano regolatore che abbiamo ora è stato fatto non male, ma malissimo. Tant'è vero che l'associazione ha fatto ricorso al Tar. Quel piano non progettava nulla della città che ha invece bisogno di grande riordino urbanistico».

Adesso però è difficile fare cambiamenti sostanziali...

«Ci sono però dei segnali di novità che potrebbe renderli possibili: il primo è che sta per essere varato un nuovo strumento, il piano di governo del territorio. E con quello strumento ci si muoverà diversamente e in modo più organico. Per questo ho chiesto al nuovo sindaco di segnare il suo mandato con un'opera architettonica vera in città, non una delle solite casette tirate su in qualche modo. Basta girare un po' in Europa per vedere che le città degne di questo nome fanno ben altri sforzi urbanistici, architettonici e di stile, e non una somma di concessioni edilizie, per chiamarsi tali».

La nostra inchiesta è partita dalla zona intorno all'ospedale, dove sono aperti molti cantieri oltre a quello "istituzionale" . È d'accordo?

«L'area dei cantieri citati sta a cuore a tutti gli operatori economici: perché oltre ad essere l'area dell'ospedale di Circolo è anche l'area delle stazioni, per cui c'è il progetto di unificazione. Ne abbiamo parlato anche nel convegno da noi organizzato: l'area delle stazioni è l'ultima area urbana in città dove si può sviluppare un progetto cittadino dignitoso. Va affrontato però con un disegno urbano, un'idea complessiva. Non con il solito metodo "butta giù e poi tira su" una casa, un albergo eccetera. Lì c'è tutta una zona intorno – penso a via Bainsizza e alle piccole vie limitrofe – su cui si possono fare riflessioni strutturate: noi abbiamo proposto che diventasse un polo direzionale organico per gli uffici pubblici, che comprendesse tutti gli sportelli principali per il pubblico in un luogo facilmente raggiungibile dagli utenti proprio per la presenza delle stazioni. E nel frattempo abbiamo consigliato anche un urban center, un punto di informazione come quelli che ci sono a Milano e Roma per segnalare quali sono i lavori in corso».

Ma è vero che la principale vivacità la si può vedere in opere che hanno a che fare con

la grande distribuzione?

«Sì, c'è del vero. E glielo spiego in termini economici: tutta questa vivacità dei centri commerciali è fatta di piani attuativi, strumenti che possono essere messi in atto in deroga al prg. È un tipo di edilizia contrattuale che la legge ha consentito e che funziona così: il partner commerciale propone al Comune di risolvergli dei problemi, e in cambio "porta a casa" delle concessioni edilizie.

L'allargamento dell'Iper è andato così, per esempio. Questa edilizia contrattata è più facile da percorrere rispetto all'edilizia normale. Ma non può essere l'unico sistema».

Eppure, quando si parla di nuove opere si parla ancora di centri commerciali.

«Per le nostre analisi però il mercato dei centri commerciali a Varese è saturo: certo si sta parlando ancora della Ex Malerba che dovrebbe – sottolineo dovrebbe – andare a un supermercato, o dell'area dell'ex Aermacchi: ma lì nemmeno la proprietà ha ancora individuato cosa fare e perciò quali concessioni chiedere. Il problema però è sempre lo stesso: qualunque cosa si scelga deve essere messo in atto un discorso organico sull'aspetto della città, non affastellare occasioni singole. Sennò si torna a fare la Varese delle villette, delle micro concessioni senza una logica complessiva».

[Redazione VareseNews](#)

redazione@varesenews.it