

## Come il Pdl vede il Pgt

**Pubblicato:** Martedì 6 Novembre 2012

*Riceviamo e pubblichiamo un comunicato stampa del Pdl malnatese riguardo all'adozione della variante al Pgtr vigente toccando i punti critici di discussione, quali Folla, Gere, Cava Cattaneo e viabilità.*

Considerazioni e proposte sulla VARIANTE 2012 del PGT 2009

### PREMESSA

È indubbio che il comune di Malnate abbia subito dagli anni '70 uno sviluppo abnorme soprattutto di edilizia residenziale, di tipo popolare (villaggi) e urbano (grossi condomini).

I servizi per i cittadini sono rimasti però inadeguati a questo sviluppo residenziale, ed il risultato è che il paese risulta fortemente dipendente da Varese e da altri comuni vicini, magari più piccoli ma meglio sviluppati, per quanto riguarda ogni necessità di servizi.

Il principale intento perseguito dal PDL, prima con la stesura del PGT 2009, ora con proposte alla VARIANTE 2012, rimane quello di adottare una nuova filosofia di sviluppo affinché anche Malnate possa dotarsi nei prossimi anni di tutte quelle infrastrutture che ora mancano: socio-sanitarie, sportive, scolastiche, ricettive, di aggregazione, che porteranno come ulteriore beneficio la creazione di nuovi posti di lavoro e l'incremento delle entrate tributarie a favore del Comune.

Il PDL pertanto, oltre che partecipare con critiche costruttive e indicazioni alternative alle proposte della Maggioranza, intende inserire nella VARIANTE 2012, che si verrà a realizzare, alcune tematiche non sufficientemente sviluppate dal PGT 2009.

### Zona Folla ex Siome

La logica che governa lo sviluppo di questo tipo di aree è sempre una sola: ottenerne il recupero a fronte della concessione al proprietario di ricavarne un utile. Sta all'Amministrazione Comunale trovare il punto di equilibrio tra interesse pubblico e privato.

Nulla di ostativo alla diminuzione dei volumi edificabili proposta dalla Maggioranza, a patto che non scoraggi la realizzazione dell'intervento privato. Rimaniamo in attesa di conoscere le indicazioni che l'amministrazione riceverà in tal senso dalla proprietà.

Siamo senz'altro favorevoli alla destinazione a polo tecnologico, come proposto dal Sindaco durante la campagna elettorale.

Non ci trova d'accordo invece la rinuncia all'area museale: riteniamo che l'idea non debba essere lasciata cadere, anche per la possibilità di trovare alternative al museo dei trasporti, ad esempio un museo sull'archeologia industriale della Valle Olona.

### Area Gere

Considerati la difficoltà di accesso e il contesto territoriale e climatico (probabilmente questa è la località più malsana di Malnate), riteniamo poco percorribile la proposta della Maggioranza di mantenere in loco l'edificabilità, ma proponiamo, a vantaggio della naturalità dell'area, di trasferire i diritti all'area ex Siome, come nel PGT 2009, o in alternativa all'area adiacente la rotonda, compresa tra il fiume Lanza e la strada per Cantello.

L'area delle Gere potrebbe essere in gran parte destinata a verde attrezzato per la fruizione naturalistica ed il tempo libero, una volta demoliti gli edifici esistenti.<sup>2</sup>

### Ex cava Cattaneo

L'intento del PGT 2009 è favorire l'interesse pubblico (piscina) con concessione di un limitato diritto edificatorio al privato, mantenendo in capo al Comune il controllo sulle scelte che possono seguire da questo atto.

Riteniamo che si persegua l'intento sopra esposto anche con la proposta alternativa contenuta nella VARIANTE 2012: a compensazione della cessione gratuita al Comune dell'area, possono essere attribuiti aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su altre aree. È vincolante che si possa avere la piscina, indipendentemente dal luogo ove essa sorgerà.

È però fondamentale che la zona della ex cava Cattaneo venga attrezzata e mantenuta ad uso pubblico a carico del privato, al fine di evitare che la stessa rimanga in stato di degrado, perché le difficoltà economiche presenti renderebbero difficoltosa la cura da parte del Comune.

Non riteniamo praticabile la destinazione agricola, di fatto compromessa, a torto o a ragione, dall'esistenza della discarica sotto il nuovo terreno.

Prati di via Caprera e via Colombo a Gurone

Nel PGT 2009 la possibilità edificatoria di queste aree è strettamente subordinata al verificarsi di un pubblico servizio: il Comune ottiene gratuitamente l'area di via Caprera per ampliare il parco 1° Maggio ed un'altra, altrettanto gratuita in via Colombo.

La VARIANTE 2012 mantiene i diritti edificatori senza ottenere il beneficio contenuto nel PGT 2009

Riteniamo che si possa raggiungere tale beneficio applicando gli stessi meccanismi già visti per l'area ex cava Cattaneo, trasferendo i diritti edificatori anche su altre aree da individuare e non necessariamente sull'area di via Colombo.

Strutture socio assistenziali e sanitarie

Si sono voluti identificare gli effetti di questo intervento esclusivamente con l'area di Monte Morone, esso riguarda invece anche altre aree (ad esempio la Novella).

Il PGT 2009 consente interventi molto limitati sia nell'estensione sia nella tipologia: non è ammessa edilizia residenziale, ma solo strutture di tipo sociosanitario (ospedaliero, riabilitazione, ricovero ed assistenza anziani e disabili) che dovranno avere convenzioni con ASL, accreditamenti e convenzioni con il Comune.

Rimangono inoltre in vigore sull'area i vincoli più importanti, di competenza provinciale, regionale e nazionale, quali il vincolo monumentale, paesaggistico ed idrogeologico.

Riteniamo un errore la soppressione di questo articolo del PGT 2009: l'edificabilità che concede è minima, i vincoli ed il controllo da parte non solo dell'amministrazione comunale sono massimi, i vantaggi per la collettività indubbi. Solo una poco lungimirante ed estremistica concezione del rispetto del verde possono giustificare la rinuncia.

Riduzione delle volumetrie

La riduzione degli indici di edificabilità degli ambiti T3 e T4, voluta dalla VARIANTE 2012, è una scelta politica volta alla diminuzione del consumo di suolo, scelta condivisibile in linea di principio ma la cui applicazione si presenta alquanto demagogica: le aree libere cui si riferisce non sono poi così estese, l'intervento non è uniformemente distribuito e sarebbero penalizzati solo pochi.

Rimangono anche perplessità riguardo il momento storico in cui tale scelta avviene.

L'attuale situazione di stallo dell'attività edilizia, tra i principali motori dell'economia del nostro territorio, rischia di essere ulteriormente penalizzata da questo intervento, che potrebbe frenarne la ripresa ancora per i prossimi anni. Il risultato sarebbe una diminuzione delle opportunità di lavoro e di conseguenza di creazione di benessere sul territorio.

Altra sgradevole conseguenza sarebbe anche la diminuzione degli introiti dovuti agli oneri di costruzione e alle imposte sugli immobili: si impone pertanto, fin da ora, che la Maggioranza indichi quali strade intende percorrere per compensare il prevedibile disavanzo.<sup>3</sup>

Premialità

Il PGT 2009, a seguito di interventi virtuosi in campo ambientale e sociale, prevede incrementi di edificabilità (cosiddette premialità). Non condividiamo la riduzione di queste, operata dalla VARIANTE 2012: temiamo possa vanificare il raggiungimento degli obiettivi che le premialità medesime persegono.

Viabilità

Un argomento pressoché ignorato dal PGT 2009 è la viabilità interna, con particolare riguardo al traffico veicolare che grava su Malnate, causato dalla Statale Briantea che ne attraversa tutto il

centro. Questo problema potrebbe essere risolto definitivamente solo dalla realizzazione di una circonvallazione del paese, quale potrebbe essere il famoso “peduncolo”, che esula dal potere dell’amministrazione comunale, ma dipende da scelte a livello superiore.

Al momento attuale la realizzazione di tale opera appare però molto lontana nel tempo.

È quindi necessario che il Comune di Malnate trovi al suo interno quelle soluzioni che possano se non annullare, almeno mitigare la pesante situazione esistente.

Chiediamo pertanto di inserire nella VARIANTE 2012 la previsione di realizzare alcuni interventi di viabilità interna che favoriscano questa mitigazione.

Gli interventi che suggeriamo di valutare, elencati di seguito, sono proposte scaturite da incontri effettuati nel corso della passata amministrazione con i gruppi consiliari, le consulte di zona, i professionisti operanti sul territorio, ma naturalmente non si ritengono esaustivi del problema.

? Allargamento del viale delle Rimembranze.

? Nuova strada di accesso al cimitero, dalla curva dei Vagunei, attraverso la riva sotto la chiesa di S. Matteo e la via Gramsci.

? Allargamento dello sbocco di via Gramsci sulla Briantea.

? Corsia centrale di svolta a sinistra all’incrocio Briantea – via Gramsci.

? Intervento sulla viabilità del centro storico da e verso la chiesa: doppio senso di circolazione in via Brusa e ZTL nella zona delle vie Volta e Sanvito.

? Rotatorie su tutti gli incroci della Briantea, in particolare in piazza Vittorio Veneto.

? Corsie centrali di svolta a sinistra all’incrocio delle vie Bernasconi – Martiri Patrioti – Diaz.

? Pista ciclopedinale da via Kennedy a San Salvatore lungo la Briantea.

? Allargamento stradale o realizzazione di rotatoria davanti al centro commerciale di San Salvatore

? Strada di collegamento tra la zona industriale di Gurone e la zona delle Fontanelle.

? Raccordi di uscita ed ingresso verso Gurone dalla tangenziale di Varese in corrispondenza del sovrappasso di via Mulini.

? Collegamento di via Verdi con via Cairoli attraverso la ex cava Ottolini.

Baraggia

Pressoché ignorata dal PGT 2009, ma anche in precedenza del resto, è la zona della Baraggia: di scarsa densità abitativa, periferica e lontana dai servizi che il centro offre. Per questo motivo merita attenzione, al fine di dotarla di servizi in loco.

Un servizio importantissimo che non esiste è la fognatura.

Sarebbe anche auspicabile studiare una viabilità adatta a consentire l’arrivo dello scuolabus, altro servizio ancora inesistente.

Suggeriamo di inserire tra le compensazioni richieste a chi recupererà l’area ex Siome della Folla l’obbligo di eseguire opere in tal senso.

Riteniamo inoltre che sia da intraprendere un’indagine tra gli abitanti della zona al fine di valutare possibili scenari di sviluppo urbanistico diversi da quello puramente agricolo, attualmente in essere, magari in collaborazione con la vicina Folla. La consultazione di zona Centro potrebbe essere d’aiuto in questo compito: ricordiamo che negli incontri tenuti nella passata legislatura gli abitanti di Baraggia e Folla dimostrarono interesse e partecipazione.

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it