

Varese cambia prospettiva: ambiente e rigenerazione al centro del nuovo PGT

Pubblicato: Giovedì 20 Novembre 2025



La commissione urbanistica convocata il giorno dopo la pubblicazione del [rapporto ambientale della VAS](#) ha assunto un valore simbolico importante per la città di Varese: fare il punto sui progetti PNRR nel momento in cui la città ha davanti a sé tutti i documenti che fotografano lo stato attuale e le prospettive di sviluppo.

Il sindaco di Varese **Davide Galimberti** e l'assessore all'urbanistica **Andrea Civati** hanno infatti presentato, ai membri della commissione, una visione dove i due strumenti, **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza** e **Piano di Governo del Territorio**, non viaggiavano su piani diversi ma erano uno la conseguenza dell'altro. «Sebbene PNRR e PGT viaggino su binari differenti, l'amministrazione li ha sempre intesi come due ambiti strettamente collegati», ha spiegato l'assessore Civati. Il Piano Nazionale ha agito come un «embrione», i cui principi sono stati poi sviluppati nel PGT per creare una visione urbanistica organica, integrata e allargata a tutta la città. Oltre 100 milioni di euro che si sono tradotti in cinque visioni di città.

L'ambiente: no agli slogan, sì a un indice scientifico

«Il tema ambientale è quello più forte e coraggioso nel nuovo PGT», ha dichiarato l'assessore Civati. Il consumo di suolo zero non vuole restare solo uno slogan: **nel Piano di Governo del Territorio si elimina la possibilità di costruire su terreni non edificati e si concentra tutto sulla rigenerazione**

del tessuto esistente. L'approccio al PNRR ha seguito questo concetto, concentrandosi sugli immobili pubblici non utilizzati o sottoutilizzati. **Casa Frasconi** a Biumo diventa l'emblema di questo ragionamento: «Abbandonata da almeno 30 o 40 anni e prossima alla distruzione, viene riattivata, recuperando ciò che esisteva senza costruire nulla di nuovo», ha sottolineato Civati.

Il PGT inoltre: «Declina l'ambiente in modo innovativo e scientifico attraverso indici e parametri puntuali», ha spiegato l'assessore. Si basa su un indice multisistemico che misura il valore ambientale (idrogeologico, idraulico, vegetazionale ed ecosistemico) di ciascun tessuto. Questo indice diventerà un indice urbanistico che misurerà la qualità ambientale di ogni intervento, «superando la tradizionale stagione dei volumi o delle altezze e chiedendo uno sforzo ambientale in più».

Questo ragionamento si riflette nei progetti finanziati: «La de-impermeabilizzazione di Piazzale Trieste, dove una distesa di cemento è stata trasformata in piazza e spazio piantumato, la ripiantumazione e l'arricchimento del Parco di Villa Baragiola, le bonifiche del Macello che aumentano la qualità ambientale della zona».



Ex Macello: “le bonifiche innescano la rigenerazione”

«L'intervento sul Macello, che si discute in città da decenni, è strettamente collegato agli ambiti di trasformazione più significativi», ha detto il sindaco Galimberti. Le bonifiche all'interno del comparto sono iniziate e rappresentano «la parte più significativa del recupero». In passato, ha ricordato, «la mancata esecuzione delle bonifiche indeboliva qualsiasi ipotesi di rigenerazione». L'iniziativa pubblica di bonifica porterà a «una capacità espansiva di rigenerazione sugli altri comparti limitrofi, come Via Banizza, Via Montesanto, e l'intera zona del parcheggio fino al parcheggio FS».

San Fermo: dal polo educativo alla rigenerazione delle case popolari

San Fermo invece è «uno degli interventi più significativi dal punto di vista dell'investimento

economico», ha sottolineato Galimberti. Il progetto include la rigenerazione di scuole e asili e creerà «un comparto educativo e sportivo che copre l'età compresa tra 0 e 14 anni». Accordi con altri soggetti potrebbero estendere questa «curvatura sportiva» fino all'università, coinvolgendo un'iniziativa privata in partenariato pubblico-privato.

La visione del progetto include anche «La rigenerazione della parte abitativa, specialmente gli edifici di edilizia residenziale pubblica, che necessitano di riqualificazione». Per Civate, San Fermo diventerà un polo culturale aperto al quartiere, dove «bambini, mamme e anziani potranno ritirare libri» nella biblioteca rionale che sarà realizzata.

Asili, mense e scuole: la scelta politica sull'educazione

Il sindaco ha evidenziato che «una scelta politica precisa ha concentrato gran parte dei fondi PNRR sull'ambito educativo per potenziare i servizi di cui la città ha bisogno». L'asilo delle Costellazioni è diventato un modello: «ha attivato percorsi educativi non solo per bambini e maestre, ma anche per i genitori e la famiglia in generale, inclusi i nonni, trasformando lo spazio in un luogo per la famiglia». Sono state completate o sono in corso di attivazione diverse mense, «Per rispondere alla forte richiesta delle famiglie di spazi dove i bambini possano trascorrere più tempo in attività extrascolastiche».

La scelta di intervenire su specifici edifici scolastici è frutto di «un pensiero basato su atti preliminari, consultati anche con il Politecnico e l'Università dell'Insubria, per potenziare l'offerta formativa in luoghi che necessitavano di una spinta», come la scuola Don Bosco in Via Busca, che ha visto «una crescita esponenziale dell'utenza».

Lo studentato di Biumo e Villa Baragiola: recupero e sicurezza

Sul progetto dello **studentato di Biumo**, Galimberti ha spiegato che «il finanziamento PNRR è limitato, essendo in parte basato su un precedente finanziamento statale, ma la quota PNRR aggiunta è legata all'intervento del Macello per aumentare la concezione di rigenerazione».

Con quel progetto: «Si mira a recuperare edifici abbandonati da decenni, riportandoli a una vita reale e aumentando la sicurezza del quartiere». secondo la relazione, l'offerta abitativa sarà aumentata, destinando spazi sia agli studenti sia all'edilizia residenziale tradizionale.

Villa Baragiola prevede il recupero di un edificio storico vincolato che «mette in connessione il parco di Villa Baragiola, Masnago e il Castello di Masnago». L'area è alle spalle del complesso sportivo (stadio e palazzetto), che rientra negli ambiti strategici pubblici. Il recupero, con finalità culturale e in parte abitativa, con spazi dedicati agli artisti, «rende l'attuazione del comparto sportivo un valore aggiunto, creando continuità con il quartiere di Masnago».

La città dei 15 minuti: i servizi vanno verso i cittadini

«Avvicinare i servizi ai cittadini, anziché far avvicinare i cittadini ai servizi», ha sintetizzato Civate presentando uno degli aspetti più forti del PGT. Si traduce in investimenti su autobus elettrici, mobilità elettrica, il nuovo bus terminal, marciapiedi e nuove piazze.

Villa Baragiola nel quartiere di Masnago diventa «l'emblema di questo ragionamento», dove si insedieranno abitazioni, servizi ambulatoriali per la medicina di base e servizi culturali, «applicando il concetto di città dei 15 minuti».

Nel Piano delle Regole «saranno previsti forti sostegni economici per coloro che insediano servizi educativi, sociali, relazionali e, in particolare, servizi abitativi». Il PNRR, in linea con questo obiettivo, prevede «l'insediamento di almeno un centinaio di appartamenti a prezzi agevolati o convenzionati».

Gli sport “minori” come elemento di attrattività

Il concetto è «valorizzare la città attraverso i suoi sport, considerati minori, come fonte di attrattività», ha detto Civati. Il PNRR si concretizza nella realizzazione della palestra di arrampicata e negli interventi nei parchi cittadini per fini ludici e sportivi. Il nuovo PGT supporta e promuove anche sport come canottaggio, ciclismo e arrampicata, oltre all'attività sportiva amatoriale e ludica, attraverso la riscoperta di percorsi e sentieri urbani.

Nella chiusura del suo intervento, l'assessore Civati ha evidenziato il meccanismo virtuoso che l'amministrazione intende innescare: «Gli investimenti in scuole, studentati, cultura e sport fanno sì che tornino a vivere negozi, attività produttive, laboratori artigianali e quant'altro, che rappresentano il cuore produttivo e commerciale della città».

Interventi come Villa Baragiola e il polo scolastico-sportivo di San Fermo puntano a portare maggior movimento nei quartieri, riattivando i negozi di vicinato dismessi o inutilizzati, come nell'area di Piazza Ferrucci a Masnago e Biumo Inferiore.

È la stessa visione espressa dal sindaco: «L'amministrazione, in carica dal 2016, ha sostenuto che una forte iniziativa di rigenerazione pubblica innesca immediatamente attività di rigenerazione di carattere privato». Il vecchio obiettivo di rigenerare un'area dismessa all'anno è stato «ampiamente superato, raggiungendo oltre 20 rigenerazioni».

Galimberti ha concluso richiamando una richiesta di ANCI: «Nella programmazione europea ci sia un'assegnazione diretta di finanziamenti, soprattutto legati al tema dell'abitare, ai comuni». L'attuale strumento urbanistico è «idoneo a far sì che queste risorse, qualora arrivassero, possano essere attuate in interventi di recupero e rigenerazione di spazi della città». Tutti i lavori citati sono in corso di esecuzione o completati e stanno procedendo regolarmente, con l'obiettivo di completarsi entro le tempistiche dettate dall'Unione Europea.

Le osservazioni della commissione: tra grandi progetti e manutenzione ordinaria

Il dibattito in commissione ha fatto emergere alcune questioni che attraversano la città. Il consigliere **Luca Paris** (Gruppo misto – 5 Stelle) ha sottolineato l'importanza di «riannodare i fili» tra i vari interventi PNRR e il PGT, lanciando anche una proposta: applicare la formula del “tre, 30, trecento” dell'ex vicesindaco Daniele Zanzi, ovvero «tre alberi visibili da ogni finestra, 30% di superficie alberata per ogni quartiere di Varese, 300 metri di distanza di ogni casa da un parco pubblico».

Eugenio De Amici (Fratelli d'Italia) ha portato sul tavolo il tema della manutenzione ordinaria: «Quello che la città chiede è ripartire dal basso». Ha citato esempi concreti come gli allagamenti delle cantine di via Bainsizza irrisolti da mesi da Alfa o le condizioni di degrado di alcuni plessi scolastici. «Io li ho visti i progetti, sono progetti interessanti, ma tutti hanno avuto qualche criticità. Mi sarebbe piaciuto che da parte dell'amministrazione ci fosse un'autocritica su quelli che sono i punti che magari vanno corretti», ha detto, chiedendo all'amministrazione di «ascoltare la città».

Sul tema della mobilità è intervenuto **Franco Formato** (Varese Ideale), che ha evidenziato un possibile «conflitto tra la mobilità dolce, quindi le piste ciclabili, e il traffico veicolare». Camminando per la città, ha osservato, «le piste ciclabili vengono percorse praticamente solamente dai rider, ci sono pochissimi ciclisti». Ha poi sollevato il tema delle castellanze: «Sono nuclei storici che creano situazioni dove lo sviluppo del PGT diventa un pochetto più problematico».

Mariagrazia D'Amico (Progetto Concittadino) ha invece apprezzato «il riferimento all'indice ecosistemico, perché leggere una città nei termini della qualità dell'ambiente, della tutela dell'ambiente,

di interventi urbanistici che possano portarsi dietro un'attenzione sotto questo profilo sia una grande sfida, una bella sfida».

Domenico Esposito (Forza Italia) ha portato le preoccupazioni degli operatori immobiliari: «Loro sono molto preoccupati per questo nuovo PGT, dicono che trovano molti vincoli. Dicono che potrebbero non venire più a costruire a Varese se le cose non cambiano».

Il sindaco Galimberti, in risposta alle osservazioni, ha spiegato che **il PNRR non sostituisce la spesa corrente per le manutenzioni** e può persino accentuare il problema. Citando i convegni ANCI, ha ricordato che **l'Europa ha finanziato le opere, ma ora servono risorse nazionali per garantirne la gestione futura**. L'amministrazione, ha aggiunto, ha cercato di rendere sostenibili gli interventi tramite partenariati pubblico-privati, come nel caso della palestra del polo sportivo. Rispondendo alle critiche sul PGT «calato dall'alto», l'assessore Civati ha rivendicato invece il percorso partecipativo: incontri con consigli di quartiere, categorie professionali, Camera di Commercio e Unione Industriali. Ha sottolineato che la VAS è pensata per favorire un processo aperto e che ora spetta agli altri attori contribuire nell'interesse della città. I prossimi 90 giorni, ha concluso, sono quelli previsti dalla legge per la partecipazione.

[Stefania Radman](#)

stefania.radman@varesenews.it