



Coordinamento Cittadino di Malnate (VA)

MALNATE 29/10/2012

Ai componenti la COMMISSIONE TERRITORIO

All'assessore GIUSEPPE RIGGI

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.

Documento preliminare di variante DdP0.0

Innanzitutto un suggerimento per favorire la consultazione dei documenti.

Nel documento preliminare di variante (DdP00.0) rivedere gli elenchi denominati "effetti operativi", dove si fa riferimento ai documenti del PGT 2009: per rendere immediata la conoscenza del testo modificato, si propone di indicare i riferimenti ai nuovi documenti della VARIANTE 2012. In questi ultimi si riportino poi, nelle note in calce, il riferimento al documento 2009 che è stato oggetto di modifica.

Allo stesso scopo si chiede di numerare i documenti modificati con lo stesso numero dei corrispondenti 2009, specificando meglio la modifica con una sigla (ad esempio: DdP16a.0mod1)

AdP1: 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, ponendo in atto gli incentivi e i vincoli necessari alla buona riuscita del piano, per concedere

all'investitore privato la possibilità di realizzare quelle attività economiche che gli consentano di coprire i costi dell'intervento.

I principali parametri, imposti dalla VARIANTE 2012 proposta dalla Maggioranza, sono i seguenti:

- diminuzione delle superfici di pavimento concesse
- diminuzione delle altezze degli edifici
- obbligo di celare alla vista i parcheggi delle auto (quest'ultima clausola è stata ribadita verbalmente dall'assessore, perché nel testo disponibile non appare ancora specificata)

Nulla di ostativo a queste proposte, a patto che non risultino troppo limitative dell'intervento privato, tali da scoraggiarne la realizzazione. Rimaniamo in attesa di conoscere le indicazioni che l'amministrazione riceverà in tal senso dalla proprietà.

Siamo senz'altro molto favorevoli all'introduzione della destinazione d'uso produttiva, ove questa significhi la realizzazione del polo tecnologico proposto dal Sindaco durante la campagna elettorale.

Non ci trovano invece d'accordo i seguenti punti della VARIANTE 2012:

- la rinuncia a riservare un'area alla realizzazione di un museo: 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.
- la soppressione, tra le destinazioni d'uso ammesse, della "direzionale e terziaria minuta", da non vietare a priori;
- la soppressione, tra le destinazioni d'uso ammesse, della "ricettiva", come meglio specificato nel successivo paragrafo relativo alla zona AT2 delle Gere.

AT2: Gere

Riteniamo condivisibile la proposta della VARIANTE 2012 di riconoscere diritti edificatori per soli 4.000 mq, anziché per i 5.500 previsti nel PGT 2009.

Osserviamo che l'entità delle opere stradali necessarie per favorire l'accesso e il contesto territoriale e climatico del sito lo renderanno poco appetibile ad un operatore del settore alberghiero (probabilmente questa è la località più malsana di Malnate).

Considerato anche il grave stato di abbandono degli edifici esistenti, certamente non recuperabili, non condividiamo la proposta della maggioranza di mantenere in loco l'edificabilità, ma proponiamo il trasferimento dei diritti, come previsto nel PGT 2009, a vantaggio della naturalità dell'area in questione.

Proponiamo il trasferimento dei 4.000 mq di superficie prioritariamente in zona Folla, o all'area AdP1, oppure 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.

AT5: ex cava Cattaneo

L'edificabilità consentita nel PGT 2009 è di 8.500 mq di superficie lorda di pavimento, che corrispondono ad una superficie coperta di 4.250 mq in un edificio di 2 piani: poiché l'intero comparto di Cava Cattaneo occupa 87.300 mq, la superficie coperta risulta meno del 5% del totale.

Le tipologie di edificio realizzabili possono avere solo le seguenti destinazioni d'uso:

- albergo / residence
- piccolo commercio
- studi professionali
- strutture sanitarie
- strutture ospedaliere
- strutture socioassistenziali e simili

rimangono escluse destinazioni ad uso edilizia residenziale, industriale, grande commerciale o altro.

La costruzione della piscina è vincolante per ottenere il permesso di costruire qualsiasi altra struttura.

È chiaro l'intento del PGT 2009 di 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: cioè l'applicazione del comma 3 dell'art. 11 della LGT.

È vincolante che si possa avere la piscina, indipendentemente dal luogo ove essa sorgerà.

Riteniamo però fondamentale che la zona della ex cava Cattaneo venga attrezzata e mantenuta ad uso pubblico a carico del titolare dei diritti edificatori, al fine di evitare che la stessa rimanga in stato di degrado, in conseguenza delle difficoltà economiche presenti, che renderebbero difficoltosa la realizzazione delle opere necessarie da parte della pubblica amministrazione. Non riteniamo praticabile la destinazione agricola, di fatto compromessa, a torto o a ragione, dall'esistenza della discarica sotto il nuovo terreno.

AT6: zona industriale Briantea-FNM (ex cava Macecchini)

Siamo favorevoli ai meccanismi introdotti dalla VARIANTE 2012 di agevolazione di attività virtuose e penalizzazione di attività meno convenienti per la collettività. Proponiamo che gli stessi vengano estesi a tutte le aree destinate alle attività produttive (area monofunzionale AMF1).

AT8: prati di via Colombo e via Caprera a Gurone

Nel PGT 2009 si ripropone la stessa situazione della ex cava Cattaneo. La possibilità edificatoria di queste aree è strettamente subordinata al verificarsi di un pubblico servizio: il Comune ottiene gratuitamente un'area da destinare a verde in via Colombo ed un'altra, altrettanto gratuita, in via Caprera per ampliare il parco 1° Maggio.

- si consente di trasferire il diritto edificatorio dell'area di via Caprera sull'area di via Colombo;
- l'area di via Caprera diventa tutta gratuitamente di proprietà comunale, per ampliare il Parco 1° Maggio;
- 2.700 mq (come minimo) dell'area di via Colombo diventano gratuitamente di proprietà comunale, per uso pubblico di quartiere (alberature, aree di sosta, attrezzature per il gioco);
- diventano edificabili i restanti 9.500 mq di proprietà privata dell'area di via Colombo;
- su questi ultimi si usufruirà di una superficie lorda di pavimento di 4.000 mq (questo significa che una costruzione di due piani occuperà una superficie coperta di 2.000 mq, 16% del totale);
- la superficie che rimarrà libera, non edificata, sarà di circa 7.500 mq e sarà anche possibile al Comune entrare in possesso di una parte di questa, in seguito alla trattativa che dovrà essere obbligatoriamente richiesta dal privato.

La VARIANTE 2012 non elimina i diritti edificatori, ne sancisce di limitati (ambito T5), senza ottenere il beneficio contenuto nel PGT 2009 (acquisizione gratuita delle aree suddette da parte del Comune).

Riteniamo che si possa raggiungere tale beneficio applicando gli stessi meccanismi (comma 3 dell'art. 11 della LGT) 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.

PdS 07.0 art. 16 ter: strutture socio assistenziali e sanitarie

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

Il PGT 2009 consente interventi molto limitati sia nell'estensione sia nella tipologia:

- la superficie lorda di pavimento massima costruibile è di 6.000 mq: questo significa che una costruzione di due piani occuperà una superficie coperta di 3.000 mq, cioè, per riferirci a Monte Morone, lo 0,75% dell'intera area.
- 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.

Per costruire queste strutture si dovrà chiedere parere di conformità per quanto riguarda la compatibilità ambientale, e confrontarsi con l'Amministrazione comunale per trattare con essa convenzioni e modalità di erogazione dei servizi a favore dei cittadini.

Inoltre, ad esempio nel caso di Monte Morone, mentre ora non è assolutamente accessibile al pubblico perché proprietà privata, edificando la struttura sociosanitaria, questa sarebbe dotata di un notevole parco, del quale potrebbero usufruire i degenti, i loro visitatori e, grazie alla negoziazione, anche tutti i cittadini, mentre i costi di gestione di questo parco resterebbero a carico del privato.

Non sono infine da disprezzare i posti di lavoro diretti ed indotti dovuti alla struttura sociosanitaria e le entrate fiscali conseguenti alla stessa.

In seguito a questi ragionamenti, riteniamo un errore la soppressione di questo articolo del PGT 2009: l'edificabilità concessa 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.

Ambiti Territoriali T3 e T4

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.

Inoltre il risultato di questa riduzione sarebbe comunque di consumare una maggior quantità di aree, riducendo la frazione in stato di naturalità: minore è l'indice edificatorio, maggiore sarà la superficie necessaria a parità di volume da costruire.

Rimangono anche perplessità riguardo il momento storico in cui questa riduzione 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 frenare 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 oneri edilizi e delle imposte sugli immobili: le aliquote IMU dovranno essere diminuite, e probabilmente qualcuno presenterà ricorso, avendo già versato importi calcolati con le aliquote attualmente in vigore.

Si impone pertanto, fin da ora, che la Maggioranza indichi quali strade intende percorrere per compensare il prevedibile disavanzo.

Suggeriamo di adottare correttivi che consentano di annullare tale riduzione per mezzo delle premialità, come suggerito nel successivo paragrafo.

Parimenti richiediamo di riconsiderare la trasformazione da ambito T3 ad ambito T5 dei lotti adiacenti la via Cadorna, in quanto appare eccessivamente penalizzante, considerata la contemporanea discontinuità di ambito comunque presente tra costruito e non costruito e considerata la riduzione del diritto edificatorio a cui detti lotti verrebbero comunque sottoposti, rispetto al PGT 2009, anche rimanendo in ambito T3.

Criteri di premialità e perequazione

Non ci trova concorde la riduzione operata dalla VARIANTE 2012 su tutti gli incrementi percentuali stabiliti dal PGT 2009. Temiamo che si possano così vanificare il raggiungimento degli obiettivi che le premialità medesime perseguono.

Riteniamo auspicabile che le premialità consentano di riportare gli indici di edificabilità degli ambiti T3 e T4 ai valori stabiliti dal PGT 2009, compensando le riduzioni degli stessi apportate dalla VARIANTE 2012.

ASR: aree speciali di riqualificazione urbana

Si ritiene opportuno rivedere il criterio adottato dalla VARIANTE 2012, che impone di raggiungere gli standard qualitativi richiesti dalle premialità, senza assegnare gli incrementi previsti degli indici di edificabilità.

Un limitato aumento dell'edificabilità, così come stabilito dai criteri di premialità, non comporta un ulteriore consumo di suolo, che in quelle zone è già in pratica del tutto attuato, comporta aumenti volumetrici più che compatibili con il profilo degli edifici esistenti, e può favorire ulteriormente gli interventi di recupero.

Si propone pertanto di assegnare effettivamente gli incrementi delle quantità edificabili stabiliti dalle premialità.

Vincolo monumentale sulla villa comunale di piazza Vittorio Veneto

Assodato che tale vincolo sia imposto dalla normativa vigente in materia, si raccomanda di cautelarsi fin da ora sulla facoltà di demolire, senza problemi burocratici, la parte di edificio nel cortile retrostante la villa, un tempo sede degli uffici tecnici.

Tale intervento, già programmato dalla precedente amministrazione, risulta anche contemplato dai programmi di quella in carica.

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, a causa della situazione politico-economica contingente.

È quindi necessario che il Comune di Malnate trovi al suo interno quelle soluzioni che possano se non annullare, almeno mitigare la grave 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-Kennedy-Martiri Patrioti-Diaz.
- Pista ciclopedonale 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 consulta 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.

Consigliere Umberto Bosetti

Dr. Arch. Adriano Veronesi

Dr. Arch. Alessio Radaelli