

# Varianti di medio termine al PGT di Luino

## Premessa

"La città è la più grande creazione dell'uomo; è il luogo dove proiettare gli spazi che conosciamo verso scenari futuri. E' il luogo dove decenni di vita di relazione, reti di persone accumulati in anni di convivenza in uno spazio definito dovrebbero portare ad un senso di comunità, di appartenenza e di consapevolezza di un destino che comunque è e sarà comune."

La gestione urbana è fondamentale quanto lo è la questione lavoro o meglio dovremmo dire che le due questioni sono strettamente interconnesse. E' la densità degli spazi, la varietà delle culture che crea quell'imprevedibilità che si traduce in una intensità caratteristica, in una struttura sociale ed in un insieme di relazioni che definiscono la qualità di vita di una città, in altre parole la sua bellezza.

Sono gli spazi che danno un senso di identità quando sono generosi ed aperti a tutti così da diventare il luogo migliore affinché la varietà delle culture creino, e non è un paradosso ma una realtà, una identità caratteristica della città. Una città diventa viva quando una comunità permette all'individuo di essere se stesso.

Dovere civico è immaginare la città quindi è dovere di ogni cittadino ed in particolare della politica farlo.

La politica ha a che fare con gli spazi, in qualche modo il suo compito è quello di anticipare il futuro cioè creare le condizioni affinché altri, pubblico e privati, costruiscano quel futuro che hanno immaginato e successivamente delineato. Che cos'è dunque una città? Un monolite immobile o un corpo vivo sul quale non solo è possibile, ma talvolta doveroso intervenire?

La politica deve dare anche delle risposte, ma a quali domande? Se non si comprendono, si ascoltano e soprattutto non ci si pone delle domande diventa poi difficile essere efficaci nelle risposte.

## Le Varianti al PGT

Venendo a ciò che ci coinvolge nell'immediato cerchiamo di analizzare per quanto è possibile, proprio partendo da queste premesse, se queste Varianti al PGT in qualche modo cercano di andare nella direzione che abbiamo cercato di illustrare brevemente. Il principale oggetto delle Varianti sono state le Aree Centrali anche se qui mi preme ricordare che non molto tempo fa l'Amministrazione aveva promosso un concorso di idee per lo sviluppo delle Aree Centrali in occasione del quale era stato elaborato un quadro programmatico articolato e complesso, documento preliminare posto a base di un Concorso di idee. La procedura concorsuale, destando un certo imbarazzo nell'Amministrazione, non portò a risultati utilizzabili per mancata formazione di una graduatoria finale.

Ricordiamo brevemente che l'approvazione del PGT ci aveva visto molto critici proprio perché il piano presentato allora risultava per certi versi insipido, nella sua incapacità di dare una definizione e quindi una impostazione di Luino, oscillante tra un passato scomparso un presente in difficoltà ed un futuro che veniva presentato pieno di incertezze e titubanze.

ALP Transit con tutte le problematiche che avrebbe portato già si delineava all'orizzonte eppure veniva affrontato marginalmente tanto è vero che le soluzioni che poi si sono proposte per mitigare l'impatto di ALP Transit sono state tardive, insufficienti e soprattutto si preannunciano inefficaci e costose. L'arrivo di ALP TRansit su Luino è stato descritto in vari modi dall'Amministrazione, quello che ci sentiamo di dire noi è che li ha colti impreparati e pasticcioni. La relazione sull'area Ex-Svit (TRCP1) e Visnova (TRC3), che andremo qui di seguito a rivedere, non ci toglie dubbi e preoccupazioni su viabilità, sicurezza e costi che la comunità luinese dovrà affrontare.

Ci saremmo aspettati qualche apertura rispetto a delle proposte che facemmo in occasione della presentazione del PGT nel 2013 che qui ricordo:

-PLIS (Parco Locale di Interesse Sovracomunale) che molte città hanno inserito nei loro Piani (anche con amministrazioni di destra!). E' uno strumento di valorizzazione del territorio, spazio di benessere e ricreazione comunitaria, attrazione turistica e miglioramento della qualità di vita. Basti fare qualche passeggiata in zona Paù Bedea Mina per comprendere la bellezza di questi luoghi così vicini a noi e l'obbligo civile e morale di conservarli e renderli fruibili ai cittadini. (Ritrovare una socialità negli spazi aperti - si veda l'esperienza di alcune città per es. la High line di New York o l'esperienza recente di Tirana-)

- In aggiunta la previsione di un campo golf scuola in quell'area appare inopportuno, fuori da ogni ragionevole lettura del territorio, anche ecologica, su un'area che per di più richiede bonifica. Scoraggiante in ogni senso!!!
- Orti urbani : di nuovo non si è compresa l'importanza di questo strumento. Non avere identificato un'area è un'altra disattenzione grave che indica una scarsa sensibilità rispetto all'interesse ed all'importanza sociale di questi luoghi. Vi inviteremmo a documentarvi sull'esperienza di queste iniziative in altre città.
  - Aree cosiddette periferiche: Creva e Voldomino. La bellezza di una città la si vede soprattutto nelle sue zone che preferiamo definire delocalizzate, non periferiche. Aree giochi per bambini non vengono previste così pure vie di collegamento ciclabili che portino verso il centro in modo sicuro e verso la ciclabile del Margorabbia. Non ci attendiamo miracoli ma l'attenzione su spazi dedicati alla socialità e ad un tranquillo relax purtroppo anche questa volta non si sono visti!

### [Area EX SVIT \(TRCP1\)](#)

La previsione /opportunità di costruire un parcheggio multipiano seppur sotterraneo nell'area appare ingiustificata. Non solo per i costi che sarebbero difficili da affrontare per una Amministrazione ma anche per un privato che non avrebbe un ritorno ragionevole del proprio investimento. Questo multipiano si troverebbe proprio su una trasversale tra via Veneto e via XXV aprile che porterebbe sia ad un incremento di traffico (cosa da evitare con la costruzione di aree parcheggio più esterne) sia ad una situazione di intasamento della viabilità data la previsione di una rotonda proprio all'uscita del parcheggio SVIT e via Cairoli da cui dovrebbe partire il sottopassaggio ferroviario per ovviare alla chiusura del passaggio a livello di via Voldomino. Per inciso al momento i costi della rotonda dovranno essere affrontati dalla Amministrazione di Luino. Resta sconosciuto il destino di via Voldomino una volta chiuso il passaggio a livello: ci sono attività commerciali in quel tratto non si è pensata una soluzione che desse respiro e continuità anche pedonale? Questa era l'occasione per pensare a delle soluzioni.....

### Area Visnova (TRC3)

Si prevede una rigenerazione pari al 70% dell'esistente senza specificare quale sia la destinazione dell'area. Si parla di un'area commerciale (un altro supermercato?!!) con relativo parcheggio per un percorso verso le aree centrali ed un "Palazzetto dello sport" da 600 posti che avrebbe un costo, in base ad una stima di un professionista incaricato dall'Amministrazione, di circa 3,5 mil. di euro. Non vogliamo in questo contesto entrare nel merito della opportunità o meno di questo edificio ma ci domandiamo di che dimensioni (metri cubi) dovrà essere il piano affinché l'operatore possa rientrare da tale investimento. E ci domandiamo: è proprio di un altro supermercato che Luino ha bisogno? Non è chiara la questione residenziale e ricettiva. Cosa è previsto, che trattative sono in corso con la proprietà? Dobbiamo poi osservare che la relazione presentata non dissipa i dubbi sull'inserimento della strada proveniente dal previsto sottopassaggio che andrebbe a finire per intasare la viabilità proveniente da Creva, Ospedale, Coop, Voldomino, via Don Folli!

### Area Ratti (TRC1)

L'area si presta a diverse immaginazioni sul suo futuro. Non c'è cittadino luinese che guardando a quella parte della riva non si ponga delle domande, non immagini delle soluzioni e soprattutto non ritenga che questa area possa rappresentare una opportunità economica, ambientale e paesaggistica per Luino.

Noi riteniamo che proprio per la sua rilevanza non possa essere racchiusa in queste poche righe ma prevedere un lavoro che sia il più trasparente possibile con i possibili operatori e che sia impostato non solo su una questione volumetrica (i metri cubi possono essere tanti o pochi a seconda di come sono posizionati rispetto agli spazi e a seconda della qualità del paesaggio che viene creato e del beneficio pubblico che ne dovrebbe derivare).

L'impostazione indicata ci vede piuttosto perplessi. Si parla di area cantieristica, ricettiva e residenziale ma indicando modalità e strumenti in gran parte superati anche dalla legge regionale 18 del novembre 2019. Noi riteniamo che una base di partenza dovrebbe partire da questi capisaldi:

- BONIFICA non è possibile accettare che tale area sulla quale è stata insediata per anni una fonderia, con tutto ciò che comporta, non sia bonificata. La vicinanza al lago ed al fiume Tresa non consente deroghe e ritardi. Il costo sarebbe notevole data la vastità dell'area occorre quindi lavorare con forza e serietà per arrivare a finanziamenti regionali ed europei.
- Foce del fiume e sue rive. Rappresentano zone di importanza ecologica riconosciuta ed importante. Diversi esperti si sono già espressi su questa rilevanza. Non si può definire un piano in maniera generica se non si tiene conto di questo, il rischio è che poco a poco venga sminuita la sua importanza e limitato ad una piccola gabbia ecologica di pura ed inutile testimonianza
- Verde Pubblico, passeggiata a lago e ciclabile, collegamento ciclo pedonale con il Parco Boschetto di Germignaga con ponte dedicato.
- Partecipazione, Trasparenza ed Informazione: l'area è così sensibile e cruciale per il futuro di Luino che ogni passaggio importante richiede una informazione costante alla popolazione per evitare ogni fraintendimento o peggio.....

(Si consiglia la lettura del libro "Milano si alza: Porta Nuova un progetto per l'Italia" fatte le dovute proporzioni suggerisce e propone idee interessanti)

### Area Scalo ferroviario (TRC2)

L'area in oggetto è di circa 100.000 mq. L'area, che comprende i binari principali funzionali al passaggio dei treni e quelli secondari utilizzati per lo smistamento dei treni stessi, è collocata in posizione centrale rispetto al tracciato delle viabilità principali, fra la città industriale e la città novecentesca centrale, ma non dispone di collegamenti diretti al circuito alle gronde interne. Il proposito dell'Amministrazione è "L'attuazione delle aree centrali di Luino come opportunità per completare il disegno urbanistico della città recuperando spazi e luoghi oggi dismessi verso nuovi scenari urbani e di sviluppo".

Questi scenari urbani su quest'area appaiono piuttosto vaghi se non confusi:

L'area comprende l'edificio della stazione, gli edifici denominati rispettivamente V locale e Parigine più altri di minore importanza o strettamente collegati all'utilizzo del materiale ferroviario (per es. la struttura per l'inversione di marcia delle locomotive). Chiediamo se in merito a questi edifici l'Amministrazione comunale prima di redigere la Variante al PGT abbia effettuato i seguenti procedimenti:

1. Richiesta alla sovrintendenza di Interesse Culturale, cercare di capire se esistano requisiti di culturalità descritti in varie pubblicazioni fino ad arrivare ad accertare se vi sia una possibilità di arrivare ad una dichiarazione d'interesse. Sarebbe una motivazione pensata e pertinente - la stazione in particolare si tratta di un edificio storico che trasmette e rappresenta i valori architettonici di una particolare architettura tardo ottocentesca, oltre ad essere stato scalo ferroviario e doganale di rilevante importanza. Il procedimento una volta avviato su richiesta dell'Amministrazione dalla Sovrintendenza previa comunicazione al proprietario legittimo (RFI o una delle altre società dell'universo ferroviario) in applicazione dell'art. 14 del Codice dei Beni Culturali. Si precisa inoltre che i beni presenti nell'area non risultano in nessun elenco quali Mibact a livello nazionale o soprattutto il Sirbec a livello regionale.
2. Se vi siano state riunioni, manifestazioni di interesse atti ad investimenti sull'Area in oggetto da parte di RFI (o altre società del gruppo) oltre a quelli riguardanti l'area (non ancora chiarita peraltro) riguardante il progetto Park & Ride di cui si parla nella delibera di giunta del 18/06/2019
3. Se RFI abbia manifestato ipotesi di valorizzazione per es. maggior valorizzazione del Museo ferroviario esistente, del materiale ferroviario d'epoca posizionato in uno dei manufatti adiacenti la V locale, ristrutturazione dell'edificio "Parigine", bonifica dell'area e rimozione dei binari inutilizzati etc.
4. Se "Obiettivo delle trasformazioni è procedere ad un progressivo riassorbimento nel tessuto urbano di aree, spazi, luoghi e volumi ferroviari dismessi o dismettibili, agevolando l'integrazione trasportistica con il riposizionamento di terminal bus, la formazione di parcheggi di attestazione e miglioramento del sistema viabilistico di cintura esterna." Quindi si lascia intendere che esista una qualche idea ed un qualche interesse pubblico sull'area; allora non si comprende che idee ci siano in mente se "la destinazione d'uso è Mix residenziale e attività compatibili" con "Recupero per attività ricettive o di servizi dell'ex deposito denominato V locale; in caso di rinuncia al recupero e riuso di tale immobile l'attuazione deve prevedere l'impegno surrogatorio del Comune mediante cessione gratuita dell'immobile." **Il tutto per così dire "condito" con una premialità per l'area pari ad una quota di rigenerazione del 90% del volume esistente !!**
5. Quali sono le ragioni di questa valutazione, di questa abbondanza? Immaginate ora quanto verrà rivalutata quest'area, un regalo a RFI che potrebbe mettere in difficoltà anche l'Amministrazione qualora volesse mettere in atto i propositi sopra descritti o per es. se decidesse di trasferire per es. in quell'area le scuole medie (che avrebbero bisogno di una nuova sede!) o altri edifici o altro di

interesse collettivo. L'Amministrazione dovrebbe negoziare per un area che, dopo questa premialità, assumerebbe un valore molto diverso, costringendo ad accantonare tutti gli strumenti legislativi che in questi casi potrebbero favorire l'interesse ed il bene pubblico.

6. Un'ultima cosa che vi invitiamo ad osservare, sempre che non vi sia sfuggito o l'abbiate peggio ancora sottovalutato. Vi mostriamo un annuncio pubblicato sul sito [www.investinitalyrealestate.com](http://www.investinitalyrealestate.com), società del gruppo RFI che illustra chiaramente le loro intenzioni!

**E' PER QUESTE RAGIONI CHE VI CHIEDIAMO VIVAMENTE DI AVERE IL CORAGGIO DI RIVEDERE LE VARIANTI PRESENTATE RITIRANDOLE E RIPROPONENDOLE DOPO UNA OPPORTUNA VERIFICA. SPERO CHE VI RENDIATE CONTO CHE CIO' CHE STATE PROPONENDO SI TRAMUTEREBBE IN UN DANNO PROBABILMENTE IRREPARABILE PER LA CITTA'.**

Luino, 21 aprile 2020

I consiglieri comunali "L'Altra Luino"

Enrica Nogara - Giovanni Petrotta