

Masterplan delle stazioni: va al voto la Varese che verrà

Pubblicato: Lunedì 29 Giugno 2020



E' stato presentato in una prima commissione urbanistica, poi in una video conferenza con i soggetti potenzialmente coinvolti e infine discusso nella commissione del 29 giugno.

Il **masterplan della zona stazioni** comincia a evocare in maniera precisa **la Varese che verrà**, o che si vorrebbe far emergere nei prossimi vent'anni: e questa visione futura andrà in votazione tra due giorni.

Una **Varese** che vuole sostituire alle ampie aree industriali dismesse ai bordi del centro città un parco che recuperi l'alveo di un torrente, il **Vellone**, che da cent'anni è nascosto. E che vuole creare un **"boulevard"** alla francese, un viale alberato pensato innanzitutto per i pedoni, che attraversi una nuova area urbana, con tanto verde ma animata da un tessuto urbanistico che comprende sia una zona residenziale che commerciale e di uffici, senza troppa prevalenza per questi ultimi. **Un'area di oltre 100mila metri quadri**: quella che sta tra le stazioni, la ferrovia, viale Belforte, l'ex macello e il quartiere Lazzaretto.

«Come per ogni masterplan, si tratta non di progetti pubblici già definiti, ma di una suggestione per i privati che avessero intenzione di investire in un'area ora fortemente degradata ma potenzialmente centrale per la città, dopo i lavori del piano stazioni – Ha spiegato l'assessore all'urbanistica **Andrea Civati** – Il masterplan non è il libro dei sogni, ma non è nemmeno un progetto: è una visione di lungo periodo che diventa concreta grazie alle iniziative dei privati».

UN MASTERPLAN PER ELIMINARE LA FERITA DELLA FERROVIA

La zona così come concepita dal masterplan vuole permettere di: «Superare l'isolamento che ha causato a quella zona la ferrovia – spiega **Civati**, che per illustrare il progetto anche in questi tempi di emergenza ha realizzato un vero proprio “**tour virtuale**” con tutti i potenziali soggetti interessati, in incontri aperti ai cittadini sul [canale YouTube del Comune di Varese](#) – In questo le indicazioni del progetto sono precise, come quando si profila una “apertura urbana” tra piazzale Kennedy e via Monte Santo per sostituire lo stretto ponticello ora presente con uno spazio che renda più visibile e aperta la zona. Ma anche quando si ipotizza un sottopasso in via Bainsizza verso via Ledro, che sostituirà totalmente l'attuale passaggio a livello»

GLI “INNESCHI”: OPERE PUBBLICHE PRIORITARIE CHE AIUTANO A SVILUPPARE IL COMPARTO

La rivoluzione del quartiere parte da due “**inneschi**”: punti specifici del piano che rappresentano delle aree fondamentali per permettere lo sviluppo delle zone adiacenti.

«I due “inneschi”, i punti su cui è necessario lavorare fin da subito, sono l'**area di via Bainsizza/monte Santo** e di **via Carcano-Cairolì**, entrambe fondamentali per lo sviluppo del comparto – spiega l'assessore – La prima è fondamentale per lo sviluppo dell'area degradata dietro le stazioni e dell'ex macello, la seconda è fondamentale per Biumo inferiore e per lo sviluppo del piano stazioni»

Punti in cui il comune spera che le opere pubbliche vengano realizzate molto prima della **prospettiva naturale del Masterplan, che è di circa 10-20 anni** «Speriamo che per le opere pubbliche più fattibili e più importanti la prospettiva possa essere, se non di mesi, di pochi anni».

Quali opere sono di maggiore urgenza, per dare il via a un circolo virtuoso che cambi quella parte importante di città? Per recuperare la zona di via Bainsizza, il piano prevede la nascita di un viale, il famoso “Boulevard” che ora non esiste e verrà ricavato in un'area parallela a via Monte Santo. «Il boulevard è parte integrante e sostegno alla realizzazione di una adiacente **parco del Vellone**, che vuole valorizzare il torrente che attraversa Varese al di sotto delle strade della città e torna libero proprio in quella zona. E dell'altra area verde, chiamata “spina verde”, che connette il nuovo parco al Lazzaretto e al colle di Giubiano» Oltre alla parte verde, di primaria importanza per cambiare prospettive e aspetto della zona c'è anche l'allargamento già descritto del ponticello tra piazzale Kennedy e via Cimone, in un'area molto più ampia: che trasformi una cesura della città in una grande finestra.

Le opere pubbliche, tra strade, parchi e altre infrastrutture, hanno un costo stimato pari a **19 milioni di euro**: un costo che però non è a carico del Comune, ma dei privati che decideranno di investire in quell'area, come opere perequative.



l'assessore Andrea Civati

COSA POTRANNO FARE I PRIVATI

Ai privati, dunque, spetterà il finanziamento di queste opere pubbliche: ma in cambio di questa collaborazione non verrà approvato loro qualsiasi tipo di progetto.

«**Abbiamo definito dei parametri che vogliono evitare la “monofunzione”**– solo commerciale, solo residenziale, solo uffici – degli edifici – spiega ancora Civati – In particolare, abbiamo suddiviso in due sezioni verticali i progetti che ci verranno presentati. Da zero a sette metri e mezzo da terra i locali dovranno avere funzioni vitali: commerciale, somministrazione, servizi e sportelli. Tenzialmente, a terra e fino a quella altezza non ci dovrà essere più del 30 per cento di edifici residenziali. E' una scelta che impedisce la realizzazione della villetta, ma anche del supermercato, dell'azienda o del magazzino. Al di sopra dei 7 metri e mezzo di altezza, si ragionerà al contrario: qui ci sarà una prevalenza di residenziale, con la possibilità di mettere anche della parte non residenziale, come terziario o uffici».

Saranno premiati con incentivi, inoltre, i progetti che al loro interno hanno infrastrutture pubbliche che creano dinamiche virtuose: «**Strutture che aiutano gli studenti, social housing per anziani**» esemplifica. Benvenuti anche portici e piazzette per socializzare.

Parcheggi a raso, al contrario, saranno disincentivati: «**Aree di sosta a raso non devono essere più ampie di 500 metri quadri, cioè circa 20-25 posti auto**: al di sopra di 500 metri quadri le infrastrutture di sosta vanno realizzate o nel sottosuolo o in struttura».

LA COMMISSIONE VOTERÀ IL MASTERPLAN IL PRIMO LUGLIO

L'ultima presentazione del masterplan, in ordine di tempo, è stata quella che l'assessore Civati ha fatto ai **membri della commissione urbanistica lunedì 29 giugno alle 18**: si trattava però solo di una commissione “consultiva”, fatta per analizzare più nel merito il progetto.

Una commissione durata ben due ore solo su questo punto, e quasi integralmente occupata dalla relazione dell'assessore.

Ma dopo questa seduta ne è prevista un'altra tra soli due giorni: **il primo luglio**. E il primo punto all'ordine del giorno è l'**approvazione del masterplan presentato oggi**, così da poterlo **discutere al consiglio comunale del giorno dopo, il 2 luglio**.

Un tempo giudicato troppo stretto da alcuni consiglieri di minoranza, in particolare dal rappresentante della Lega – ed ex assessore all'Urbanistica- **Fabio Binelli**, considerata anche la mole di materiale che è stata loro consegnata loro pochi giorni fa sull'argomento. La seduta dell'1 sarà quindi occasione per esprimere domande e obiezioni, prima che il piano venga affrontato in consiglio comunale.

[Stefania Radman](#)

stefania.radman@varesenews.it