

“Lo sviluppo urbanistico di Varese e gli errori da non ripetere”

Pubblicato: Sabato 13 Luglio 2013



Il Pgt, i tempi, gli obiettivi, i contenuti. L'assessore all'urbanistica di Varese, Fabio Binelli, fa il punto sulla situazione della stesura del documento di programmazione territoriale che sostituirà il Piano Regolatore Generale. Le precisazioni di Binelli arrivano dopo [la proroga da parte della Regione sulla scadenza per la stesura del documento](#) e in seguito alle accuse sui ritardi accumulati negli anni per la pianificazione. Di seguito la lettera integrale di Binelli:

Un mercato dei diritti edificatori con apposito registro, la protezione dei "cuscinetti verdi" rimasti, l'incentivazione al recupero del patrimonio edilizio e alla riduzione dei volumi nelle aree eccessivamente urbanizzate, **sollecitando i privati a realizzare parti di città pubblica**. Sono i cardini del Piano di governo del territorio di Varese, studiato con attenzione alla realtà per ottemperare alle esigenze edificatorie e, al contempo, **alla salvaguardia della città giardino dall'erosione del verde**. Contenuti nel documento di piano presentato in Commissione IX – Urbanistica e Gestione del Territorio, rappresentano la parte più corposa dell'istituto che andrà a sostituire il Piano regolatore e contengono **strumenti finora inediti nel panorama nazionale**. La riqualificazione energetica dei fabbricati che genera diritti edificatori da utilizzare altrove, ad esempio, è una novità in termini assoluti, come lo è **la realizzazione di opere pubbliche che diventa elemento di compensazione**.

Gli errori da non ripetere

Il principio di funzionamento sta nell'equità urbanistica, correzione necessaria alla sperequazione generatasi nel recente passato e con cui i proprietari dei pochi terreni edificabili hanno assunto il ruolo di oligopolisti. Il PGT di Varese si pone invece l'obiettivo di abbattere il valore della rendita fondiaria e di recuperarne una parte per costruire la città pubblica realizzando gli obiettivi di piano. Perequazione, compensazione, incentivazione, sono alcuni dei meccanismi che consentiranno, attraverso tutti gli interventi di nuova edificazione o di trasformazione urbanistica di rilievo, di costruire la città pubblica con vantaggi notevoli per gli operatori in una fase di crisi e per i cittadini in termini di qualità della vita.

L'equità

Come nel Prg vigente, il Pgt conferma il meccanismo di perequazione "intra-comparto": i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un indice di edificabilità. A questa si affianca una perequazione "extra-comparto", innovativa rispetto al Prg: alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, sono attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune o specifico asservimento per infrastrutture destinate ai servizi o alla mobilità, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di Pgt. Con il sistema della compensazione si evita quindi il sistema dell'esproprio.

La città giardino

Sempre grazie alla compensazione sarà possibile difendere l'ambiente e il paesaggio come non è stato possibile con la precedente destinazione ad uso agricolo: la normativa nazionale infatti permette in diversi casi l'edificazione anche in queste aree. Sono state introdotte pertanto le aree denominate VCON – Verde di connessione e PAE – aree a valenza paesaggistica. Si tratta nel primo caso di "fasce-cuscinetto" tra l'edificato e le zone rurali o più spesso boschive che è stato ritenuto opportuno mantenere libere sebbene vicine all'edificato, e nel secondo caso di zone di valenza paesaggistica che appartengono al sentire collettivo della città di Varese e delle sue castellanze. Anche se precedentemente edificabili, a questi terreni privati è attribuita una capacità volumetrica solo teorica: se il proprietario vorrà, all'atto di cessione/asservimento ad uso pubblico come parco riceverà in cambio diritti edificatori da impiegarsi altrove o rivendere, sostanzialmente come fosse una perequazione.

Il patrimonio da rigenerare

Con gli interventi edilizi i privati possono partecipare agli obiettivi strategici per la città attraverso l'esecuzione (anche parziale) delle opere pubbliche indicate dal Comune, purché regolata da una convenzione. Tali interventi sono incentivati attraverso l'attribuzione di una possibilità edificatoria aggiuntiva, utilizzabile o commerciabile, concordata in precedenza e fino ad un massimo del 15% di volume aggiuntivo rispetto all'esistente. Pari premio volumetrico, sempre commerciabile, verrà assegnato agli interventi edilizi che si concludano con una elevata classificazione energetica, a quelli con almeno il 50% di edilizia residenziale pubblica, housing sociale e co-housing (esclusi quelli nelle aree di valenza storica), a quelli delocalizzazione di volumi incongrui o di diminuzione della densità edilizia.

Il decollo, l'atterraggio e il registro

Il credito edilizio che si genera dagli interventi previsti, detti aree di "decollo", può essere impiegato da chi li acquisisce oppure venduto. Perché sia possibile con l'approvazione del PGT è istituito il registro dei diritti edificatori, gestito dall'Area IX, ufficio SIT, in cui sarà registrato qualunque movimento. In tutte le AT (aree di compensazione) e le AC (aree di completamento), fatte salve diverse indicazioni, è obbligatorio procedere con una quota perequatoria minima del 30% sul totale del volume realizzato, di cui il 50% deve essere ottenuto attraverso l'acquisizione di diritti edificatori iscritti nell'apposito registro e il 50% attraverso la realizzazione di opere pubbliche.

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it