

# VareseNews

## “Trecentomila metri di nuova vita per la città“

**Pubblicato:** Mercoledì 26 Giugno 2019



*Un approfondimento necessario per comprendere i cambiamenti che stanno vivendo i territori. Attraverso le pagine di VareseNews, su impulso di Confartigianato Imprese Varese la scorsa settimana abbiamo raccontato in quattro tappe il Luinese, le sue eccellenze e le sue criticità.*

*Uno dei temi emersi e trattati riguardava la questione delle aree dismesse che oggi la stessa associazione offre sotto forma di focus per meglio decifrare la rotta attraverso la quale potranno passare i futuri sviluppi di questo territorio.*

*Pubblichiamo dunque di seguito l'approfondimento [disponibile nella sua versione integrale sul sito di Confartigianato](#) che rappresenta la prima puntata dell'inchiesta.*

Il Luinese alla vigilia della rivoluzione: dalle aree dismesse l'occasione per un nuovo rinascimento, basato sul lago. È la città di Luino il centro di gravità di questa «rivoluzione», come la definisce **il sindaco Andrea Pellicini**. Con oltre **280mila metri quadrati di aree interessate dal riuso e pronte per essere riqualificate**. Le premesse erano state gettate con il Pgt del 2013, che individuava **ben sei aree di trasformazione nel cosiddetto “ambito delle aree centrali”, descritto come «un complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse**, che rappresentano una risorsa strategica per la città di Luino per promuovere una riqualificazione complessiva degli spazi centrali e generare un rilancio economico, sociale ed ambientale della città».

L'Ambito comprende l'area industriale ex-Ratti, le aree pubbliche del lungolago, le aree ferroviarie (la stazione e le grandi superfici degli scali ferroviari, in parte dismessi), l'area SVIT e l'ex Visnova. Mentre l'amministrazione Pellicini ha avviato l'iter per la variante al Pgt, **l'unica area già oggetto di interventi è stata l'ex deposito ferrotramviario della Svit, demolito per ricavare posteggi. Ma nelle linee guida della variante ci sono tutti i passi per concretizzare la «rivoluzione».**



### LE INIZIATIVE IN RAMPA DI LANCIO

Tra le iniziative in rampa di lancio, il completamento del lungolago, riuso del “Palazzo Viaggiatori” della stazione, restauro architettonico e funzionale del Lido, con una ciclovia che colleghi Germignaga e l'Alto Lago, e ampliamento del Porto (l'offerta di posti barca risulta attualmente «sottodimensionata») con il coinvolgimento dei privati, oltre alla revisione della viabilità con un sottopasso per ricucire la città divisa dai binari. Sulle tre principali aree da trasformare, le idee sono chiare. **Alla ex Ratti si prevede una riqualificazione a fini in gran parte ricettivi e in parte abitativi della ex Ratti**, rigenerando la parte più rappresentativa degli opifici e mantenendo e valorizzando il polo della cantieristica navale.

Sulle aree dell'ex scalo intermodale Visnova, dove sorgeranno due insediamenti commerciali, l'amministrazione otterrà, a titolo di compensazione degli oneri di urbanizzazione, il nuovo palazzetto dello sport e un parcheggio da almeno 500 posti a servizio del centro. **Sulle aree ferroviarie, dove si punta alla conferma del “gate Luino” sia passeggeri che merci (ora solo in transito e senza scalo e movimentazione, uno degli obiettivi è la creazione di un'efficace area di interscambio ferro-gomma**, con bus e auto in condivisione, con la speranza che Alptransit non porti solo un notevole incremento di traffico merci **ma anche un rilancio della linea ferroviaria per i passeggeri, per**

## **portare i turisti sul lago.**

Allargando lo sguardo al Luinese, una delle principali occasioni di riqualificazione e sviluppo del territorio è rappresentata dal comparto delle “ex fornaci della Rocca di Caldè” nel Comune di Castelvecchana, un’area da 128mila metri quadrati che si affaccia sul lago (con un fronte di ben 1200 metri) in cui sono presenti i ruderi di vecchie cave e delle antiche fornaci, insediamenti per la produzione della calce.

Il Pgt individua per questo ambito di trasformazione un recupero a fini turistico/ricettivi, ma che sia rispettoso dell’ambiente, con una possibilità di edificazione per un volume massimo di 26500 metri cubi. **Una riqualificazione consentirebbe di ridisegnare questo gioiello anche nei suoi spazi pubblici: una passeggiata lungolago tra Porto Valtravaglia e il lido di Caldè**, una piazza di fronte alla fornace centrale e un parcheggio a servizio del lido, aree attrezzate per la fruizione del lago, nonché il recupero delle strutture di archeologia industriale delle ex fornaci per un loro riuso a fini pubblici o come testimonianza storica.

A Maccagno, dove il Pgt registra un’«esigua presenza di aree dismesse», sono due in particolare gli interventi più significativi a livello di trasformazione dell’esistente nella parte di territorio caratterizzata dal tessuto antropizzato: il nuovo complesso scolastico e il centro sportivo con parcheggio al servizio della zona in affaccio sul lago, in tutto oltre 40mila metri quadrati di riuso di aree già urbanizzate, che il nuovo documento urbanistico post-fusione con Pino e Veddasca ha stralciato come ambiti di trasformazione per inserirli nel piano dei servizi.

Si tratta di interventi volti soprattutto a qualificare gli spazi pubblici per incrementare sia la ricettività turistica che la qualità di vita dei residenti, contro la tendenza allo spopolamento e all’invecchiamento della popolazione (**1. l’inchiesta continua**)

## **LE ALTRE PUNTATE DI TERRITORI IN TOUR**

Redazione VareseNews  
redazione@varesenews.it