

VareseNews

Tutti i progetti del “nuovo” commercio varesino

Pubblicato: Lunedì 5 Marzo 2007

Metà dei “grandi progetti da grande distribuzione” varesini è ormai alla fase esecutiva, l'altra metà sarà oggetto dei dibattiti in consiglio comunale dei prossimi mesi. Abbiamo provato a destreggiarci tra le novità con l'aiuto dell'assessore Binelli. Con l'avvertenza che nella fase esecutiva ci sono l'ex Bottinelli di Via Lazio, l'area ex Bulgheroni, la Coop di Casbeno, mentre oggetto di discussione sono l'area Skf, l'area dell'ex Aermacchi, l'ex Malerba, lo Stadio. Proviamo ad affrontarle con lui una per una.

I CANTIERI: BOTTINELLI, BULGHERONI, COOP

Ex Bottinelli

«La Bottinelli è stata gestita dalla vecchia amministrazione – ricorda Binelli – . Le dimissioni di Fumagalli però hanno lasciato quel progetto in una situazione in cui era già approvato dalla giunta ma non ancora firmato: a farlo, infatti, è stato poi il Commissario. Quel progetto prevede due edifici distinti di 2000 metri quadri in via Cadore, più 4100 metri quadri di fabbricato residenziale dalla parte di via Lazio. Si tratta di un condominio con sette piani di alloggi e due piani interrati per le auto: un piano con 78 posti auto per chi alloggerà lì, e un piano ancora inferiore con 201 posti auto a uso pubblico. La richiesta di inserimento commerciale è per una media distribuzione di vendita, che avviene per trasferimento di altra licenza. Il richiedente non è direttamente Tigros (Come del resto capita di solito, quando viene consegnata una richiesta, ndr) ma si parla del Tigros che attualmente è in via Salvore. Impresa edile coinvolta è la Morosolo Prima. Oneri di urbanizzazione richiesti sono stati innanzitutto quei 200 posti auto pubblici, a disposizione della cittadinanza in una zona che risente fortemente non solo del fatto che verrà introdotto un supermercato, ma anche della grande vicinanza con l'ospedale. Poi l'allargamento della via Lazio e la realizzazione di un marciapiede lungo tutto il perimetro del lotto.

Ex Bulgheroni

«Anche questa scelta è stata adottata dal consiglio comunale precedente e poi approvato dal Commissario – precisa l'assessore – L'insediamento commerciale, di quasi 2500 metri quadri, è riferito a una media struttura di vendita, subordinato alla realizzazione di un trasferimento di una licenza già esistente: oneri di urbanizzazione richiesti sono la rotatoria al posto del semaforo che va verso l'Ippodromo, e l'allargamento dell'asse viario. C'è da segnalare però che “l'eventuale insediamento di nuova struttura di vendita superficie superiore ai 250 metri è ammessa solo per merci ingombranti, mobili o una concessionaria auto”. Il che significa che non sarà un supermercato a spostarsi lì»

Ex Agricola Varesina (Coop di Casbeno)

«Chissà perché – dice maliziosamente Binelli – della Coop, quella che sorge sull'ex Agricola varesina, se ne dimenticano tutti. La licenza commerciale della Coop è quella relativa alle corti, una dimensione che consente un supermercato come l'Esselunga di viale Borri. Poi però è possibile fare un accorpamento di licenze o realizzare gallerie commerciali come quella del nuovo Iper, perché i vincoli sui negozi di piccolo commercio praticamente non ci sono. Insomma, con questo espediente, il centro commerciale può diventare molto più grosso. Tant'è vero che su questa questione, ricordo, Gs ha già presentato ricorso contro i trasferimenti».

I PROGETTI: SKF, MALERBA, AERMACCHI E STADIO

Da notare: i progetti, cioè le opere non ancora approvate, si dividono in progetti già in avanzato stadio di discussione e su cui non si prevedono cambiamenti sostanziali (Malerba e Skf) e quelli invece più discussi e discutibili in consiglio, L'ex Aermacchi e lo Stadio

Ex Riv – Skf

«Non dovrebbe avere grossi problemi l'approvazione di questo progetto, soprattutto per il basso impatto che ha – confida Binelli – Qui è prevista infatti un'area commerciale di 1500 metri quadri, cioè media distribuzione, più alcuni negozi più piccoli e anche residenze e uffici. Qui sarebbe previsto lo spostamento del Lidl, con tutta la politica commerciale che il Lidl si porta dietro: per esempio, niente parcheggi interrati perchè la politica della Lidl è di averne solo di esterni. All'operatore sono stati chiesti solo dei soldi, perché si è ritenuto che quell'area fosse già adeguata dal punto di vista infrastrutturale. Così, i soldi che ci arriveranno da lì serviranno a finanziare la parte comunale della tangenziale»

Ex Malerba

«Intorno ad una superficie di vendita di 5000 metri quadri è stata fatta una richiesta urbanistica di 8000 metri quadri: più o meno le dimensioni dell'Esselunga di Masnago – precisa l'assessore – Ma ciò che si insedierà nell'ex malerba avrà impatti enormi, con grandi oneri di urbanizzazione richiesti: i richiedenti le autorizzazioni realizzeranno infatti per metà la bretella Gasparotto- Borri, che i tecnici hanno evidenziato come essenziale per decongestionare il traffico creato dall'impatto del nuovo centro commerciale. So del fatto che tutti parlano dello spostamento dell'Esselunga di viale Borri a qui.: ma va segnalato che fino ad ora non c'è stata richiesta di spostamento commerciale di quella licenza, ma che anzi la licenza commerciale “abbinata” alla ristrutturazione della ex malerba riguarda una licenza non alimentare di prima degli anni 80. Procedendo per ipotesi, si possono avanzare due possibilità: che Esselunga abbia intenzione di accorpare due licenze, la sua e quella su cui è stato chiesto l'intervento alla Malerba, oppure che il possessore della licenza la stia trattando con il migliore offerente. Naturalmente, sto parlando solo di ipotesi»

Ex Aermacchi

«In questo caso è stata richiesta una superficie commerciale consistente da parte dell'operatore, cosa che provocherà molta discussione – prevede Binelli – Per l'ex Aermacchi per esempio si richiede una superficie di 33000 metri quadri... tanto per intenderci, è il doppio della superficie dell'Iper. Ed è già un ridimensionamento, perché il primo progetto presentato era di 50mila metri quadri: ma questo è stato già bocciato. Il progetto è però concepito come un'area polifunzionale la cui parte commerciale richiesta è di 5000 metri quadri: si tratta comunque di grande distribuzione, ma vedrà affiancato un centro congressi e delle residenze alberghiere. Se vuole un parere personale, io ritengo ancora interessante quello che era previsto dal PRG: un complesso con centro congressuale e altre funzioni di natura residenziale e commerciale. Tra il primo e il secondo progetto l'operatore ha parzialmente recepito questo consiglio, ma ha spostato il centro congressuale a colle Campigli, lasciando all'area Aermacchi la parte commerciale. Parte che non si capisce ancora bene a chi dovrebbe andare, visto che sia chi gestisce l'area Aermacchi che Sogliano che gestisce il progetto stadio, hanno detto che nel loro progetto verrà ospitato il Gs. Più concretamente io penso che la Carrefour, proprietario di GS ,si sposterà nel luogo in cui verrà effettivamente realizzato qualcosa »

Stadio

Sullo stadio Binelli è quasi telegrafico: «Innanzitutto, urbanisticamente non è stato depositato niente: le superfici richieste io le so di straforo. Poi si parla di project financing, ma di fatto è un progetto privato su di un terreno pubblico, che tra l'altro non comprende solo l'area dello stadio ma si estende fino agli uffici del nostro assessorato. Non so altro, di ufficiale» Sembra evidente quindi che di quest'ultimo progetto c'è ancora molto da discutere...

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it

