

Zona 336, il progetto Edilmalpensa non è compatibile con il Pgt

Pubblicato: Mercoledì 17 Settembre 2014



Il Comune di Gallarate esprime parere negativo sul progetto Edilmalpensa-Milano Consulting, di edificazione sui terreni della zona tra Arnate e Madonna in Campagna, detta "area 336" perchè fiancheggiata dalla superstrada per Malpensa.

La questione era emersa a maggio, quando il [Tar della Lombardia](#) aveva dato ragione a due immobiliari (Edilmalpensa-Milano Consulting) proprietarie di terreni nella zona sud di Gallarate, che avevano proposto **un progetto che – secondo le norme per il Pgt – avrebbe dovuto essere esaminato da un specifico "Nucleo di Valutazione"**, che però il Comune non aveva mai attivato. Il tribunale amministrativo aveva quindi stabilito l'obbligo del Comune di costituire entro 30 giorni un "Nucleo di valutazione", che esprimesse un parere sulla proposta edilizia. Il Nucleo è stato costituito a giugno e ha operato soprattutto nel mese di luglio: la valutazione è stata esclusivamente tecnica, infatti **numerosi sono i riferimenti alle previsioni urbanistiche vigenti sulla zona a ridosso della 336 e al piano dei Servizi** (per esempio sulla viabilità di accesso al nuovo quartiere, dal momento che viale Milano



«presenta già oggi criticità).

Il parere espresso dagli uffici dell'Urbanistica mette in luce come l'intervento garantirebbe un "recupero frazionato e non omogeneo di aree a verde", una idea progettuale che non è conforme al Pgt vigente (che – è bene ricordarlo – è quello [approvato dall'amministrazione Mucci-Bossi](#)). Inoltre il progetto prevede una ridefinizione delle quote di residenziale e commerciale che è considerata incompatibile con la previsione sull'area (la quota di edilizia residenziale e commerciale è stato un tema a lungo dibattuto, in passato). Viene infine rilevata anche **la debolezza economica del progetto, con un Margine Operativo Lordo del 2,19%** che è considerato troppo basso per garantire «l'indispensabile elemento» economico a garanzia dell'interesse pubblico. In sostanza: un investimento troppo poco remunerativo per convincere privati ad investire e garantire la contropartita al Comune in termini di opere. Nel complesso, la proposta di Edilmalpensa e Milano Consulting viene dunque considerata dall'amministrazione «in contrasto con le previsioni urbanistiche del Pgt», sulla base di elementi

tecnici.



Il parere espresso dalla giunta è definitivo, ma non è escluso che la decisione sia impugnata anche in futuro, con un ricorso, dall'operatore. È un rischio ben presente anche a Palazzo Borghi, che vuole riprendere il percorso della Variante al Pgt oggi in vigore, che da maggio ha subito una battuta d'arresto. «**A questo punto riprendiamo il filo della Variante**, che avevamo abbandonato dopo la sentenza del Tar a giugno» commenta **l'assessore all'urbanistica Giovanni Pignataro**, che invece non rilascia dichiarazioni sulla questione Edilmalpensa. «C'è una VAS pubblicata e un iter che va portato a compimento: è il primo punto del programma elettorale del 2011, siamo nella seconda parte del mandato». L'amministrazione di centrosinistra vuole con la Variante intervenire su diversi aspetti del Piano di Governo del Territorio in vigore, quello votato dalla maggioranza a guida PdL: tra questi, c'è anche una **revisione radicale proprio delle previsioni sull'area lungo la superstrada 336, con l'eliminazione dell'edificazione sui terreni oggi verdi tra Arnate e**



Madonna in Campagna.

Il percorso, più che accidentato e guardingo visti gli interessi economici in gioco, è in corso da due anni e nel frattempo rimane in vigore il Pgt del 2011, con tutte le sue previsioni: per fare un esempio, sulla base del Pgt attuale qualche settimana fa si sono aperti i cantieri per un nuovo supermercato tra via Torino e via Checchi, ad Arnate (nella foto). Era uno dei rischi sollevati dalla Federazione della Sinistra (che è fuori dalla maggioranza e avrebbe voluto una revoca immediata del Pgt targato PdL), ma è un rischio che è ben presente anche oggi a Palazzo Borghi.

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it