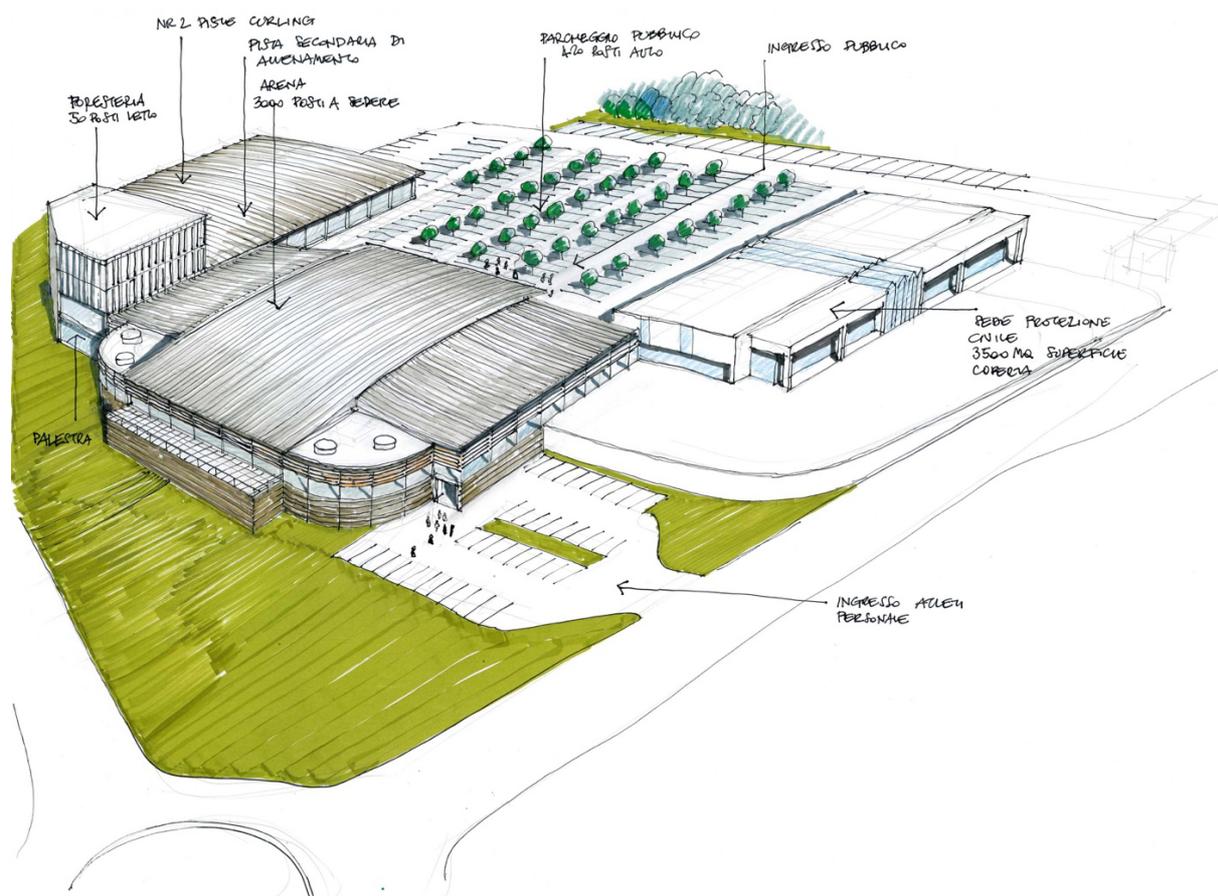


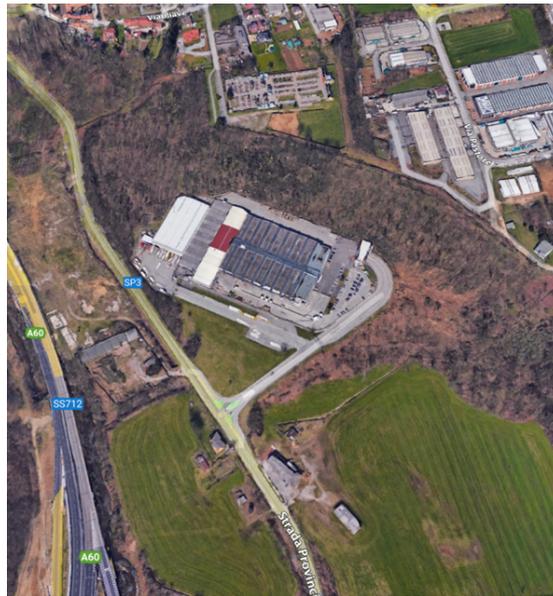
Centro Tecnico Federale degli Sport del Ghiaccio

= Località Fontanelle =

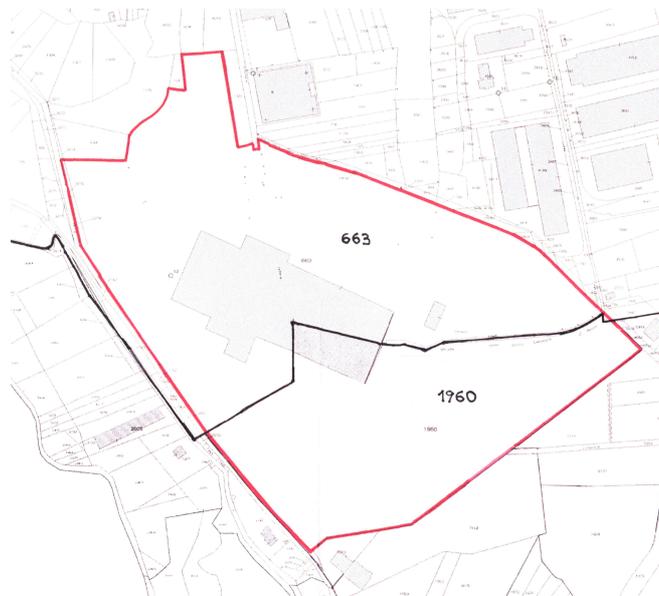


a) La proprietà del sito

Le aree ed i relativi edifici sui quali si intende sviluppare il Centro Tecnico Federale degli Sport del Ghiaccio sono collocate in località Fontanelle in parte sul Comune di Malnate ed in parte sul Comune di Veduggio Olona e sono di proprietà della “Società Patrimoniale della Provincia di Varese srl” il cui capitale è interamente detenuto dalla Provincia di Varese.



Individuazione del sito



Individuazione catastale del sito

b) Il progetto di riqualificazione CPE Fontanelle in corso e l'intervento del Centro Tecnico Federale

Fra la Regione Lombardia, la Provincia di Varese e la Società Patrimoniale della Provincia di Varese srl è stata perfezionata una convenzione avente ad oggetto la determinazione dei reciproci impegni in ordine agli interventi per la realizzazione del centro polifunzionale di emergenza provinciale di protezione civile in località Fontanelle (CPE Fontanelle) e più specificatamente riguardanti le opere di adeguamento tecnologico ed impiantistico e le opere di manutenzione straordinaria. Tale convenzione, tra l'altro, determina un vincolo di destinazione d'uso.

E' tuttavia intenzione della Provincia di Varese rivedere gli spazi da destinare al CPE fermo restando l'obiettivo della funzionalità del CPE Fontanelle stesso. Ovvero: viene mantenuto e riqualificato l'edificio ad uso uffici esistente, lo spazio a parcheggio antistante e viene riqualificato integralmente parte dell'edificio a magazzino per circa 2.500 mq. Questo potrà avvenire in accordo con Regione Lombardia nel rispetto degli obiettivi del Fondo "Interventi per la ripresa economica" di cui all'art.1 della Legge 4 maggio 2020 n.9.

La parte residua della proprietà, viene messa a disposizione per l'insediamento del Centro Tecnico Federale degli Sport del Ghiaccio. Più specificatamente: gli edifici esistenti, datati ed ormai abbandonati da anni, saranno abbattuti per fare posto alla Nuova Costruzione che sarà di ca 10.000 mq di superficie coperta.

c) La compatibilità urbanistica

L'area oggetto di intervento insiste su 2 Comuni:

- per quanto riguarda il Comune di Malnate vengono individuate come "F7 – Area di trasformazione AT7 – la cui scheda prevede la funzione "servizi di interesse generali". Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere adottato previsto Accordo di Programma (o atto analogo) con il Comune di Vedano.

Le aree che insistono sul Comune di Malnate sono pari a ca 80.000 mq mentre le aree idonee all'uso insediativo sono pari a 66.400 mq; su tale quantità si applica il diritto edificatorio attribuito dal Documento di Piano per le aree monofunzionali produttive (in quanto assimilabile all'area in oggetto) che determina una potenzialità edificatoria pari a 33.200 mq;

- Le aree che insistono sul Comune di Vedano Olona, pari a ca 45.000 mq, sono anch'esse edificabili e sono individuate come "Tessuto Urbano con presenza di attività terziarie/direzionali commerciali e produzione di servizi".

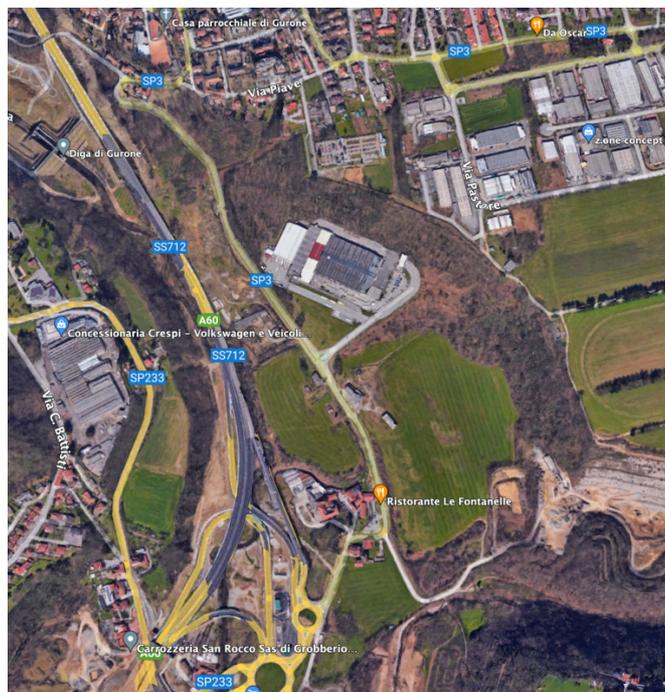
E' quindi possibile procedere con un Piano Attuativo Sovracomunale che in parte mantenga i contenuti della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 23/02/2023 ed in parte introduca la nuova destinazione d'uso sulle aree oggetto di intervento del Centro Federale Tale destinazione è compatibile con quelle previste a livello dei PGT.

d) L'accessibilità al sito

L'accessibilità al sito dal punto di vista viario è garantita dall'attuale sistema viabilistico che è in grado di sopportare i nuovi flussi di traffico in particolare nei picchi di accesso durante le manifestazioni.

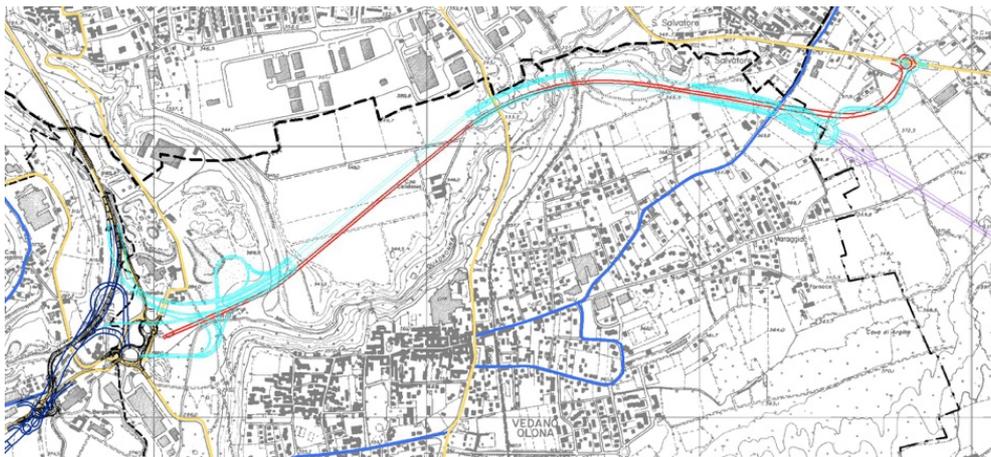
Si prevede la sostituzione dell'attuale incrocio a "T" con una rotatoria per favorire l'inserimento dei flussi delle auto e dei bus in ingresso/uscita dal Centro Federale e dalla sede della Protezione Civile.

L'inserimento sulla viabilità veloce è garantito dallo svincolo di Vedano Olona sulla Tangenziale di Varese che permette di collegarsi a nord alla Svizzera ed a sud con l'autostrada Milano-Varese e conseguentemente con l'aeroporto di Malpensa che è raggiungibile in meno di mezz'ora d'auto.



Accessibilità al sito

Da anni si parla della formazione del così detto “peduncolo di Malnate e Vedano” che permetterebbe di facilitare l’accesso anche dalla Provincia di Como. A tale proposito si evidenzia l’importante e sinergico lavoro attualmente in corso e portato avanti da parte della Provincia di Varese in accordo con il competente assessorato alle Infrastrutture di Regione Lombardia che ha di recente portato alla richiesta di inserimento di tale opera nel contratto di programma di ANAS finalizzato al completo finanziamento dell’importante intervento.



Ipotesi “peduncolo di Malnate e Vedano”

Ulteriori accessibilità verrà garantita dall’incremento del servizio pubblico locale (TPL) che verrà rafforzato attraverso collegamenti con le stazioni di Varese e di Malnate.

e) Il Nuovo Edificio

Il Nuovo Edificio occuperà in parte lo spazio antistante la struttura esistente per utilizzare la differenza di quote in essere in modo da contenere l’impatto fuori terra e migliorando lo stato di fatto piuttosto invasivo sul resto del contesto.

La vista dell’attuale muro di contenimento con soprastante i capannoni, edificati in periodi diversi e con tipologie edilizie diverse, viene sostituito dalla vista del Nuovo Edificio.

La struttura esistente verrà abbattuta, salvo la zona che viene mantenuta a servizio della Protezione Civile, e sullo spazio che si andrà a liberare verranno collocati i parcheggi per le manifestazioni per circa 13.000 mq.

Il pubblico potrà accedere al Nuovo Edificio dal Parcheggio e questo potrà avvenire alla quota più alta delle tribune; entrando avranno la completa vista dell’Arena.

Gli atleti e gli addetti ai lavori potranno utilizzare un parcheggio di servizio che da accesso diretto agli spogliatoi ed alla palestra e che viene collocato a sinistra della strada di accesso.

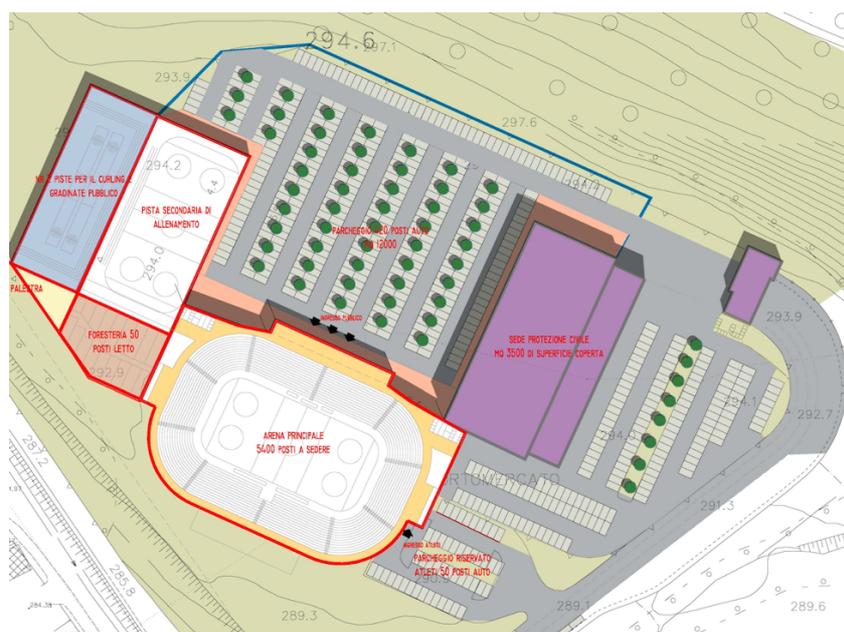
Il Nuovo Edificio si compone funzionalmente di 4 blocchi:

- A) **Arena principale** con una pista 30x60 e che prevede la possibilità di avere 5.400 posti per il pubblico. L'ingombro complessivo è 60x100;
- B) **Palestra e Foresteria**: la Palestra è posta alla stessa quota degli spogliatoi e dell'ingresso atleti ed ha una superficie di 1.050 mq. La Foresteria è posta sopra la Palestra e si sviluppa per ulteriori 3 Piani fuori terra. L'accesso potrà avvenire dalla stessa quota dalla quale si accede all'Arena Principale. Foresteria 830 mq x 3 piani = 2.490 mq.
- C) **Pista Secondaria per allenamento** con un ingombro 36x70. E' adiacente all'Arena ed è accessibile sia dal Parcheggio Principale che dal blocco spogliatoi. Anche in questo caso la pista è collocata a un livello più basso rispetto all'accesso del pubblico;
- D) **Curling**: è posto in adiacenza alla Pista Secondaria; è accessibile sia dal Parcheggio Principale sia dalla quota spogliatoi. L'ingombro dell'edificio è 30 x 80.

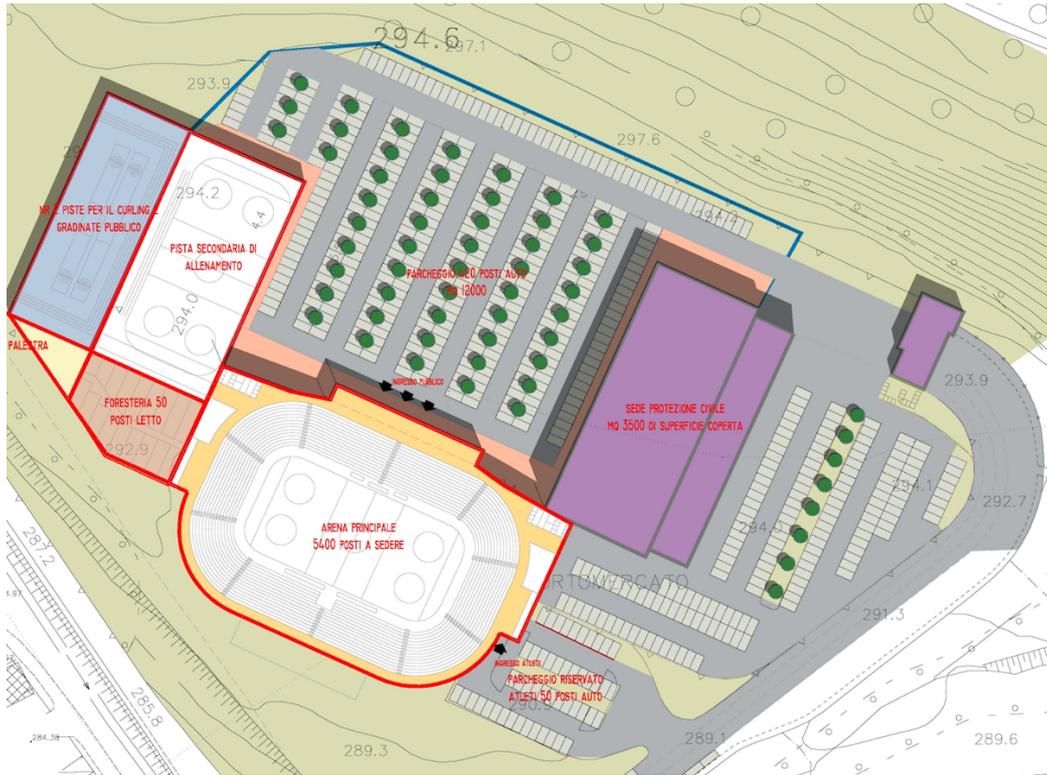
Vista la dimensione della area è possibile individuare una serie di percorsi esterni per favorire momenti di allenamento anche all'aperto.

Il Nuovo Edificio sarà progettato per avere prestazioni energetiche tali da contenere i costi di gestione; la struttura sarà concepita come un involucro edilizio estremamente efficiente per limitare al massimo la dispersione del freddo dall'interno all'esterno. Verrà dotato da pannelli fotovoltaici di ultima generazione che saranno integrati con un impianto di geotermia.

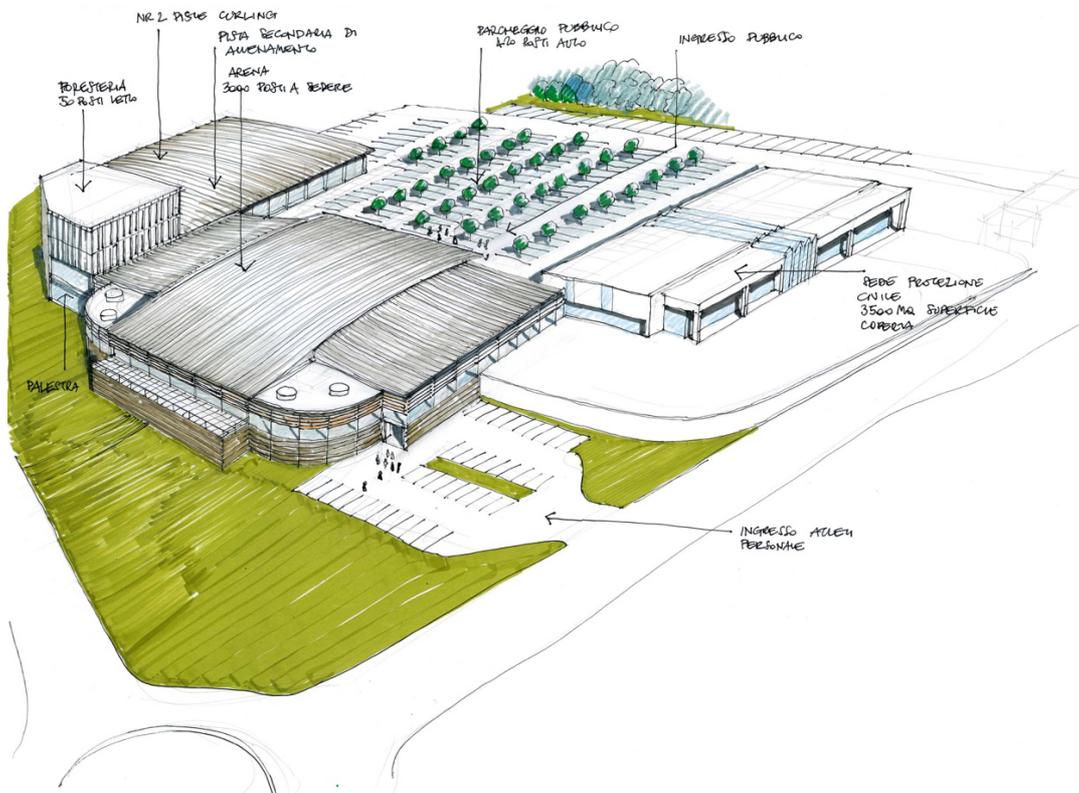
Vi sarà inoltre un impianto solare termico per produrre l'acqua calda sanitaria.



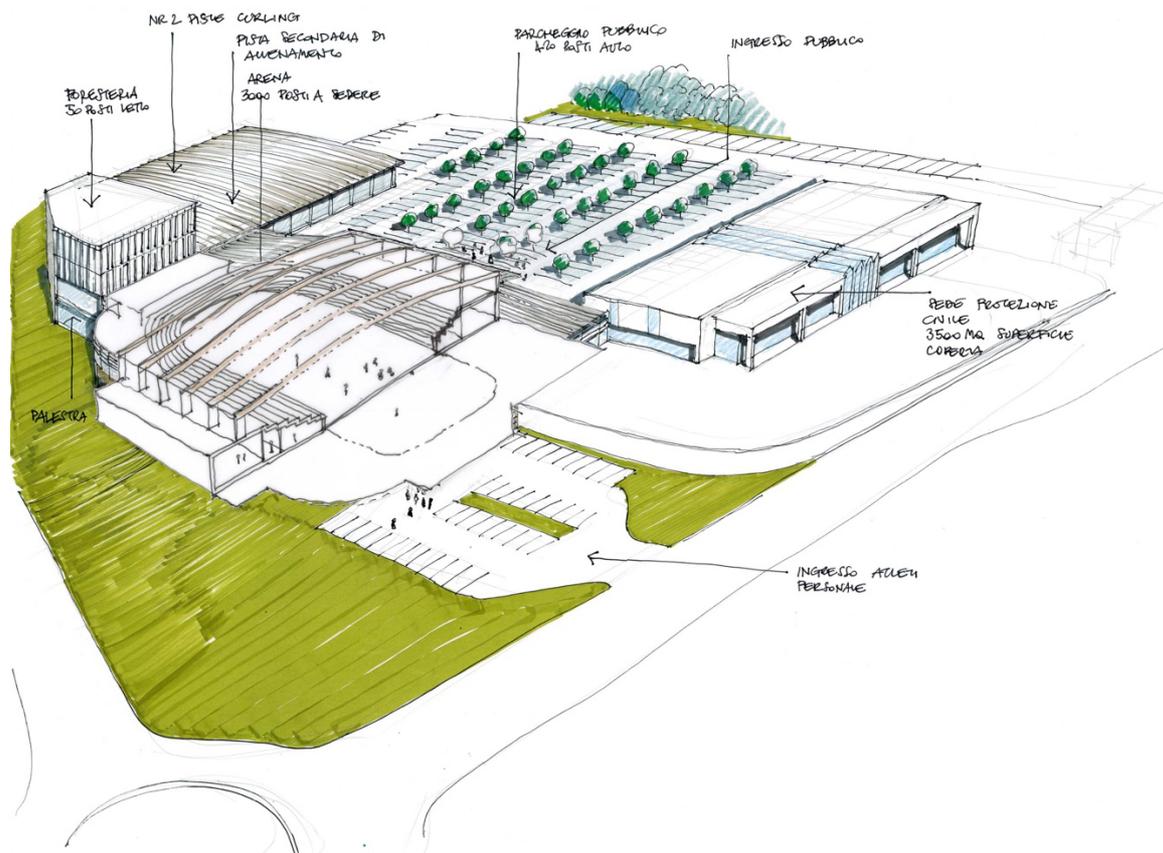
Planivolumetrico generale ed individuazione del Nuovo Edificio



Nuovo Edificio



Vista Prospettica



Sezione prospettica

f) Sinergie tra il CPE ed il Centro Tecnico Federale

Per garantire un numero adeguato di posti auto durante le manifestazioni si prevede la formazione di un parcheggio (Nuovo Parcheggio) su di un'area di ca 13.000 mq posta sul retro del Nuovo Edificio. Tale parcheggio sarà collocato alla stessa quota del piazzale esistente e degli edifici del CPE e permetterà l'accesso diretto alle gradinate dell'Arena.

A sua volta il Nuovo Parcheggio potrà essere utilizzato per le esercitazioni che caratterizzano parte dell'attività della Protezione Civile.