

Ambito di rigenerazione urbana “Località Fontanelle”

ARU2 - Ambito ex - Cartiera

ARU3 - Ambito in SP 233

All'interno dell'Accordo di Programma sono previsti interventi che consisteranno principalmente nella promozione di un complesso progetto di rigenerazione di un comparto industriale dismesso mediante:

1. demolizione degli attuali edifici industriali fatiscenti da lungo tempo dismessi per una superficie complessiva di 21.000 mq e conseguente bonifica delle aree finalizzata alla realizzazione di nuovi edifici commerciali e servizi pari a circa 20.000 mq di SL, finalizzata alla realizzazione di edifici commerciali.
2. rinaturalizzazione delle parti spondali del fiume Olona e torrente Quadronna adiacenti all'area;
3. trasformazione a verde di ambiti attualmente degradati e in condizione di abbandono.

L'Accordo di Programma intende realizzare gli obiettivi, mediante l'esecuzione dei seguenti interventi:

- a) realizzazione di una grande struttura di vendita non alimentare, per una superficie di vendita in riduzione rispetto a quanto assentibile a seguito della conclusione della Conferenza di Servizi, pari a mq 7.800, nell' "Ambito di trasformazione località Fontanelle - Ambito G";
- b) realizzazione di una grande struttura di vendita non alimentare, per una superficie di vendita in riduzione rispetto a quanto assentibile a seguito della conclusione della Conferenza di Servizi, pari a mq 4.200, nell' "Ambito di trasformazione località Fontanelle - Ambito H";
- c) interventi finalizzati a garantire l'accessibilità alle "Area H" e "Area G – ex Cartiera", secondo lo schema planivolumetrico riportato a seguire;
- d) interventi di carattere socio-economico, ambientale-territoriale-infrastrutturale, riferiti agli impegni derivanti dalle procedure di autorizzazione commerciale di cui alla D.g.r. X/1193/2013, e più precisamente:

Opere viabilistiche

- realizzazione di nuova rotatoria a raso in corrispondenza della Sp ex SS233 e di una serie di opere stradali che integrano e completano il quadro viario esistente e in corso di progettazione;
- realizzazione di opere integrative alla rotatoria R02 dell'intersezione del cosiddetto "Ponte di Vedano", da attuarsi su richiesta della Provincia di Varese;
- realizzazione di opere di infrastrutturazione lungo le banchine esistenti (piste ciclopeditoni e attraversamenti pedonali protetti), necessarie alla messa in sicurezza di un primo tratto di viabilità della Sp233, compreso tra il confine con il Comune di Vedano Olona e l'intersezione stradale di via Castiglioni;
- realizzazione di una porzione della viabilità locale, comprensiva delle opere d'arte di contenimento dei dislivelli mediante scarpate naturali e muri di sostegno e dei sistemi di illuminazione pubblica e smaltimento acque meteoriche;
- realizzazione di parcheggi di uso pubblico nel territorio del Comune di Lozza;

Opere ciclopeditoni

- realizzazione di porzione di viabilità ciclopeditoni extra-comparto, di interesse sovra comunale, con sviluppo sul lato est del comparto e ortogonale al tracciato principale, comprensiva del manufatto in struttura in legno lamellare a sovrappasso del torrente Quadronna e dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche;
- realizzazione di porzione di viabilità ciclopeditoni di interesse sovra comunale con tracciato parallelo al torrente Quadronna, comprensiva dei sistemi di illuminazione e smaltimento delle acque meteoriche;
- opere di viabilità ciclopeditoni nel territorio del Comune di Malnate;

Opere ambientali e di mitigazione

- realizzazione di interventi di natura ambientale e paesaggistica compensativi di sostituzione e integrazione delle superfici boscate oggetto di trasformazione in conformità allo strumento urbanistico vigente
- realizzazione di interventi di natura ambientale di trasformazione della superficie a bosco trasformabile, identificato dalla cartografia provinciale PIF;
- recupero a livello paesaggistico a favore del Comune di Vedano Olona, mediante demolizione e smaltimento del manufatto in disuso della torre piezometrica interessante l'area urbana comunale;
- a favore del comune di Vedano Olona, messa a disposizione gratuita alla clientela di colonne per la ricarica dei mezzi a trazione elettrica, con la riserva di posti auto nei pressi dell'ingresso del punto di vendita;
- interventi di ripristino ambientale del sito (ex-cartiera), attraverso opere di bonifica;
- Interventi di carattere socio-economico
- attivazione di un progetto pluriennale di collaborazione con i comuni e le associazioni imprenditoriali di categoria interessati, a sostegno delle attività del commercio del territorio.

All'interno dell'AdP, la realizzazione delle opere indicate in precedenza viene assunta come impegno da parte dei soggetti attuatori.

L'Accordo di Programma prevede, al fine di bilanciare il diritto alla mobilità con l'esigenza di ridurre l'inquinamento, la congestione del traffico e l'incidentalità, prevede lo sviluppo di una rete ciclopedonale attraverso l'implementazione di quella esistente, lungo la dorsale del torrente Quadronna, su proposta dell'Amministrazione Comunale di Vedano Olona, coerentemente alle previsioni del sistema ciclopedonale di rilevanza provinciale/regionale.

La progettazione delle infrastrutture viabilistiche e ciclopedonali dovrà:

- a) essere sviluppata in coerenza con i vincoli paesaggistici e ambientali insistenti sulla zona, nonché con le previsioni dei piani e dei programmi di tutela e sviluppo territoriale sovraordinati;
- b) assicurare un'elevata qualità ambientale delle opere, al fine di agevolarne il corretto inserimento nel contesto di riferimento, il contenimento del consumo di suolo e l'esecuzione di opere di mitigazione naturale ed artificiale nei confronti dei territori circostanti;
- c) coordinarsi con le altre opere infrastrutturali, in particolare ambientali-forestali e idraliche, che saranno in corso di progettazione e/o realizzazione intorno al comparto, così da garantire un contesto territoriale complessivo coerente, assicurando un'analisi generale sulle ricadute rispetto ai territori coinvolti, anche con la collaborazione degli Enti istituzionalmente a ciò preposti.

La realizzazione delle suddette infrastrutture dovrà avvenire in coordinamento temporale con la realizzazione delle opere previste dai Piani Attuativi e l'entrata in esercizio delle suddette infrastrutture costituisce in ogni caso condizione vincolante all'attivazione delle superficie di vendita oggetto dell'Accordo di Programma.

ARU3 - Ambito SP 233

PREVISIONI

Obiettivo dell'intervento

L'intervento si propone di completare lo sviluppo urbanistico di un ambito collocato in un importante nodo viabilistico di livello sovracomunale, contiguo ad un'area dismessa, anch'essa interessata dall'insediamento di attività commerciali, recuperando aree a parcheggio, in precedenza utilizzate dall'ex-cartiera. A ciò si aggiunge la possibilità di incrementare la dotazione di infrastrutture di interesse pubblico (pista ciclopedonale, aree a verde, parcheggi e viabilità).

Dimensionamento

ST - Superficie territoriale	33.013	mq
IT - Indice di edificabilità territoriale	0,35	mq/mq
SLmax - Superficie lorda massima edificabile	7.500	mq
Altezza dell'edificio	12,00	m
IC - Indice di copertura (% della SF)	Si rimanda al piano attuativo	%
IPF - Indice di permeabilità (% della SF)	Si rimanda al piano attuativo	%
Destinazione d'uso prevista	Commerciale - Grande struttura di vendita no food; Terziario - Direzionale; Pubblici esercizi; Servizi alla persona	
Dotazione aree di interesse pubblico	200% della SL per la destinazione commerciale - grande struttura di vendita no food. 100% della SL per le altre destinazioni	
Quantità minima di aree di interesse pubblico previste	16.578, cui si aggiungono le aree per la viabilità	mq

Prescrizioni particolari

- La superficie di vendita massima da realizzare è pari a 4.500 mq, come da nullaosta regionale, ridotta a 4.200mq in sede di Accordo di Programma, su richiesta dell'operatore.
- L'attuazione dell'intervento dovrà rispettare i contenuti della delibera di consiglio comunale di adozione del piano attuativo n° 5 del 18 marzo 2014, ovvero i contenuti della delibera definitiva di approvazione del piano attuativo e, in ogni caso, il piano attuativo dovrà essere conforme alle indicazioni conclusive di cui all'Accordo di Programma.
- L'intervento dovrà rispettare lo schema di viabilità di progetto rappresentato nella planimetria generale di progetto, allegata all'Accordo di Programma, approvato dal C.C. con delibera n°19 nella seduta del 6 settembre 2018.
- L'approvazione finale dei Piani Attuativi è subordinata all'approvazione regionale e provinciale della sistemazione viabilistica proposta e delle fasce di rispetto previste per la salvaguardia dei futuri tracciati infrastrutturali.
- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla conclusione delle operazioni di demolizione dei fabbricati industriali esistenti sull'ambito ARU 2, compresa la bonifica e/o messa in sicurezza dell'area, nel rispetto delle norme vigenti.
- L'attuazione dell'intervento è vincolato alla realizzazione delle piste ciclabili individuate dall'Amministrazione e rappresentate nella planimetria generale di progetto allegata all'Accordo di Programma approvato dal C.C. con delibera n°19 nella seduta del 6 settembre 2018 e riportata nelle pagine precedenti. L'opera è da considerarsi aggiuntiva rispetto alla quota di standard obbligatoria.
- La trasformazione prevista è subordinata alla redazione di uno specifico **studio di sostenibilità idrologico - idraulica** che tenga conto:
 - dell'analisi dei suoli
 - della valutazione della sufficienza delle reti di collettamento esistenti
 - degli interventi necessari a garantire che la trasformazione stessa rispetti il principio dell'invarianza idraulica.
- In sede attuativa, dovrà essere definito apposito accordo con Amministrazione Comunale di Vedano e Provincia di Varese al fine di rispettare quanto previsto dal previgente PGT per ciò che riguarda la compensazione a seguito della trasformazione di aree attualmente boscate. La quantificazione delle aree boscate di compensazione, prevista anche per l'ambito ARU2, assomma ad una superficie minima di 22.520 mq, aree che dovranno essere individuate puntualmente all'interno dall'accordo da sottoscrivere.
- All'interno dell'ambito di rigenerazione urbana "Località Fontanelle" è ammesso l'utilizzo della perequazione di comparto, di cui all'art.11, comma 1 della L.R. n° 12/05 e s.m.i., esteso alle due aree di rigenerazione urbana.
- Entro 30 mesi dall'entrata in vigore del PGT, a fronte della non attuazione degli interventi previsti dalla scheda, ovvero la mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di rivedere i contenuti della suddetta scheda.

- Ai sensi dell'art.94, comma 3 del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., la zona di tutela assoluta (Z.T.A.) del pozzo pubblico "Fontanelle 4" dovrà essere adibita esclusivamente alle opere di captazione ed alle relative infrastrutture di servizio. La medesima dovrà essere recintata e possibilmente idoneamente impermeabilizzata (vedi punto 2.1 della DGR n° VI/15137 del 26 giugno 2006) e dovrà comunque essere garantito un agevole accesso al pozzo, anche per eventuali interventi di manutenzione straordinaria.
- All'interno della Z.R. di opere di captazione ad uso idropotabile, l'attuazione degli interventi dovrà rispettare il disposto della DGR n° VIII/12693 del 10 Aprile 2003 ed è inoltre vietato l'insediamento di centri di pericolo di cui all'art.94 del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., tra cui si segnalano "dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali e strade" e "pozzi perdenti".