

AMBITO TR3 : via Boffalora**Inquadramento**

Trattasi di ambito posto a nord-ovest del tessuto urbano consolidato residenziale.

Dati dimensionali

Superficie complessiva dell'ambito 18595,00 mq con destinazione agricola.

Destinazione da P.R.G. vigente

L'ambito risulta nella parte nord ricompreso in zona "E1 – agricola di coltivazione / edificazione"; all'interno dell'ambito è individuata una porzione dei fabbricati esistenti con il simbolo "R", edificio residenziale, per il quale è ammesso un incremento una-tantum a prescindere dalla verifica volumetrica sull'insediamento agricolo.

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area risulta interessata da problematiche inerenti la presenza di inquinanti sul suolo e/o sottosuolo.

A seguito dell'avvio di procedura sanzionatoria sono stati eseguiti puntuali accertamenti e riscontri che hanno portato alla redazione di "piano per la messa in sicurezza permanente" dell'area ai sensi D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i.

Il piano per la messa in sicurezza è stato approvato favorevolmente, con condizioni, dalla Conferenza dei Servizi prevedendo la possibilità di eseguire interventi di "capping".

Gli interventi così proposti, ed approvati, comporterebbero sì la messa in sicurezza del sito, ma nel contempo potrebbero portare all'indefinita spaziale dell'intera area, avulsa rispetto alle preesistenze edificate riscontrate e soprattutto rispetto al sistema ambientale territoriale.

Con le stesse motivazioni/presupposti la proprietà ha depositato istanza di revisione sulle modalità di recupero dell'area, attivando la procedura di revisione sulle modalità di caratterizzazione e conseguente bonifica, secondo quanto disposto dal sopravvenuto D.M.161/2012.

Con questi presupposti l'approfondimento progettuale, in sede di pianificazione generale, si pone come obiettivo la ricerca di soluzioni specifiche che sinergicamente possano ricondurre l'ambito all'interno del sistema territoriale di appartenenza, rendendolo fruibile quale risorsa ricettiva e di servizio per il territorio.

Dal punto di vista territoriale l'ambito è collocato all'interno della fascia prettamente naturale che contraddistingue la dorsale ovest del territorio comunale; altresì l'ambito risulta incastonato nella dorsale principale che contraddistingue il corridoio della rete ecologica "Campo dei Fiori-Ticino" di cui alla D.G.P. 56del5/3/2013.

Nell'analisi dei sistemi territoriali presenti e negli scenari che contraddistinguono la maglia della Rete Ecologica Regionale, Provinciale e Comunale, l'ambito può assumere una valenza particolare quale polo di riferimento per le attività ricettive e ricreative.

Ammettendo la trasformazione dell'ambito ai fini ricettivo non alberghieri, sarà quindi possibile da un lato rendere disponibile e fruibile l'area esente da problematiche ambientali, dall'altro dotare il territorio di una struttura ricettiva ed aggregativa all'interno del sistema naturale in area vasta.

La trasformazione dell'ambito potrà avvenire con ricorso a pianificazione attuativa convenzionata.

Preliminarmente all'attivazione delle trasformazioni la proprietà dovrà procedere alla bonifica dell'area secondo quanto contenuto e prescritto negli atti di cui alla Conferenza dei Servizi dell'11 aprile 2008, ovvero dovrà procedere al recupero ambientale dell'area secondo le procedure ammesse da sopravvenute disposizioni normative (D.M.161 del 10 agosto 2012).

Ad avvenuto ripristino ambientale, ovvero ad intervenuta ridefinizione delle modalità di ripristino ambientale, sarà possibile procedere alla trasformazione dell'Ambito, la quale potrà avvenire con ricorso a pianificazione convenzionata o permesso di costruire convenzionato, perseguendo le seguenti finalità di interesse generale:

- Adeguamento della viabilità di accesso (via Boffalora) dal punto di innesto con il contermino territorio di Galliate Lombardo;
- Realizzazione di area a parcheggio di attestamento ed interscambio, di uso pubblico;
- Eventuale creazione di area per attività ricreative all'area aperta da convenzionare all'uso pubblico.

MODALITA' ATTUATIVE

La trasformazione dell'ambito deve avvenire previo redazione di progetto planivolumetrico complessivo; la sua attuazione potrà avvenire con permessi di costruire convenzionati estesi a sub ambiti a condizione che venga garantito l'assetto funzionale sia delle aree ricettive che quelle per i servizi e le attrezzature generali e secondarie come indicate negli indirizzi progettuali.

In sede di definizione planivolumetrica potranno essere apportate modificazioni funzionali rispetto a quanto esposto negli indirizzi progettuali, previo assenso motivato dell'Amministrazione Comunale, fatte salve le prescrizioni sui rapporti minimi e massimi previsti.

Le aree costituenti le pertinenze indirette devono essere cedute al Comune, sulle stesse potranno essere eseguite opere di interesse generale con modalità edificatorie e gestionali che verranno pattuite negli atti convenzionali.

Ricadendo l'area all'interno della "rete ecologica Campo dei Fiori-Ticino", di cui alla Del.G.Prov.Varese n°56 del 5 marzo 2013, per la sua ridefinizione si dovrà fare riferimento ai criteri applicativi di cui all'allegato 2 della delibera sopra citata.

Nel caso in cui la proposta progettuale preveda la realizzazione di edificazioni esclusivamente nella parte Nord dell'area vale l'assenso contenuto nella valutazione di incidenza rilasciata dall'Amministrazione Provinciale in data 18 novembre 2013; inversamente se l'edificazione dell'area si allinea alle previsioni plani volumetriche contenute nella scheda di trasformazione i progetti di opere ed edifici nel TR3 sono assoggettati a nuova e specifica Valutazione di Incidenza.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Indici

STO – Superficie Territoriale Omnicomprensiva	mq. 18595,00
Di cui:	
S.T. – superficie territoriale mq.	mq. 17995,00
S.F. – superficie fondiaria mq.	mq. 17995,00
SrP – superficie per servizi mq.	mq. 600,00

DESTINAZIONI D'USO

L'ambito ha vocazione ricettiva non alberghiera;

- Destinazione principale ricettiva di cui al T.U. R.L. 15/2007 e R.R. n°2/2011;
- Destinazioni complementari:
 - o Residenza per gestore/custode
 - o Attività di servizio per la ricreazione
 - o Attrezzature per ricovero animali, escluse attività di allevamento.

CAPACITA' EDIFICATORIA

ITO – Indice Territoriale Onnicomprensivo	mq/mq 0,12
IT – Indice Territoriale	mq/mq 0,106
IF – Indice Fondiario	mq/mq 0,106
RC – Rapporto di Copertura	20%
Hm – Altezza massima	
Per gli spazi ricettivo e di servizio.....	m.8,50
Per le attrezzature	m.4,50
IP – Indice Premiale massimo	10% di ITO
dc – Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, ½ dell'altezza	minimo 5 m
ds – Distanza dei fabbricati dalle strade.....	minimo 5 m
d.f. – distanza tra i fabbricati	
distanza tra i fabbricati con destinazione residenziale –ricettiva e quelli per le attrezzature di ricovero animali minimo mt.20,00	

Gli spazi residenziale del gestore, custode e/o guardiania devono essere contenuti entro il limite di 300 mq. di Superficie Lorda di Pavimento (s.l.p.).