
Ambito ATS1:

Castelverde - centro allevamento al galoppo	
Compatibilità con il PTCP	Ricade in parte in ambito agricolo definito dal PTCP Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con la rete ecologica	Ricade in parte in fascia tampone e in core area di 1° e 2° livello
Classificazione geologica e sismica	2a-3e- Z4a- Z4c
Compatibilità con vincoli	Presenza di una linea elettrica passante sopra l'ambito di potenza inferiore ai 150.000V. Presenza di porzioni di boschi trasformabili ai fini agricoli
Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano	Coerente con: - l'incentivazione del settore ricettivo-turistico, non escludendo la apertura anche di strutture "agroturistiche" - la programmazione della realizzazione di nuove strutture sportive private e la riqualificazione di quelle pubbliche esistenti - la promozione sia di insediamenti ricettivi in vista di uno sviluppo del turismo, sia di attività collegate allo sport (in particolare, l'equitazione);
Superficie territoriale (St)	310.300,00 mq.
Superficie coperta massima ammessa	13.000 mq. che dovranno essere realizzati solo all'interno dell'area contraddistinta, nell'immagine seguente con un asterisco.
Attrezzature pubbliche e di uso pubblico	per tale comparto non è stata valutata la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che verrà determinata in sede di definizione progettuale
Aree per infrastrutture viarie	Vedi successivo punto 5) dei criteri di intervento
h. max	10,00 m. (2 piani f.t.)
Determinazione quota cessione da monetizzare	Da stabilire in base ai contenuti progettuali in sede di convenzione
<u>Criteri di intervento</u>	
<u>1) modalità di intervento</u>	
Gli interventi previsti dall'art. 27 della l.r. 12/05 comma a), b), c) e d) si attuano con titolo abilitativo semplice. Negli altri casi la procedura abilitativa è subordinata a Piano attuativo esteso all'intero ambito o Programma Integrato di Intervento.	

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area , oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire

Il progetto dovrà anche contenere uno studio del verde e dell'inserimento delle strutture previste nel contesto ambientale e paesaggistico di pregio che caratterizza l'area.

Considerato che tale ambito si trova in una zona non servita, gli interventi saranno subordinati alla realizzazione delle opere relative allo smaltimento e depurazione dei reflui .

2) indici e parametri edilizi ed urbanistici:

H max esistente (potrà essere derogata solo per la realizzazione di impianti tecnologici)

Parcheggi pertinenziali: da definire in sede di progetto in base anche ai parametri indicati nelle norme del piano ei servizi e delle regole

3) Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni:

Destinazioni principali:

A-attività agricola

tale destinazione principale comprende le:

A1 - residenza connessa all'agricoltura

Abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda o comunque dei soggetti aventi titolo compresi gli spazi accessori e di servizio.

A2 - attività agricola di allevamento

Attività agricole prevalentemente orientate all'allevamento ed al commercio di bestiame vivo.

A3 - attività agricola di coltivazione

Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attività accessorie d'allevamento, alla loro lavorazione, conservazione e vendita.

A4 - attività silvica

Attività prevalentemente orientata alla cura e alla gestione dei boschi

S- funzioni di servizio

tale destinazione principale comprende le:

S2 -funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale

Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e servizi pubblici

Tale destinazione comprende la realizzazione di tutte le attrezzature necessarie per la conduzione di un centro ippico di eccellenza quali:

- scuderie
- alloggi per i fantini
- alloggio custode
- mensa e servizi
- uffici al servizio dell'attività
- spogliatoi, servizi e magazzini
- attrezzature per l'assistenza il ricovero e la cura degli animali
- circuiti di allenamento

Destinazioni complementari / compatibili

R - residenza limitata a 300 mq di slp

C- attività commerciali limitate alla vendita di prodotti inerenti la funzione agricola e di allevamento cavalli

C6 - pubblici esercizi di contesto: fanno parte di questa categoria le attività di pubblico esercizio connaturate al contesto per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago e altri con capienza inferiore alle 200 persone che, generalmente, non richiedono fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati ad altri usi.

T1 - attività terziarie di contesto

Attività terziarie connaturate al contesto e connesse con l'attività

Destinazioni non ammissibili:

- le destinazioni complementari/compatibili eccedenti alle limitazioni quantitative ammesse;
- tutte le altre destinazioni d'uso
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente, attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

4) dimensionamento della dotazione dei servizi pubblici

La superficie da destinare a servizi (standard) non può essere inferiore al 50% della SLP prevista (con esclusione degli spazi per l'assistenza e il ricovero degli animali) verificata sull'intero complesso previsto.

5) prescrizioni particolari

Le aree boscate, presenti all'interno dell'ambito, dovranno essere tutelate, nel rispetto delle prescrizioni del PIF in fase di approvazione.

Nell'ambito della costruzione delle strutture previste deve essere valutata una variante alla viabilità esistente, al fine di non creare disturbo con il passaggio di mezzi all'attività di allenamento dei cavalli.

Dovrà essere creato un tratto stradale, parzialmente esterno al perimetro della proprietà, che non interrompa la percorribilità della strada consortile sotto le Motte Ronco che conduce alla zona industriale di Besozzo. Tale tratto in sede di convenzione dovrà essere ceduto alla amministrazione comunale e tutto il percorso che perimetra la proprietà, dovrà essere sistemato con funzione di pista ciclabile e percorso per mezzi agricoli e/o traffico limitato.

Gli interventi previsti in tale ambito devono rispettare:

- Vista la presenza di un linea elettrica passante sopra l'ambito di potenza inferiore ai 150.000V.. devono essere rispettate le relative fasce di rispetto, in base alla l.r. n. 52 del 16.08.82.
- Considerato che trattasi di un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nella perimetrazione definita dalla Regione, (Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della l.r. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione "della Relazione del documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 per cento del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità

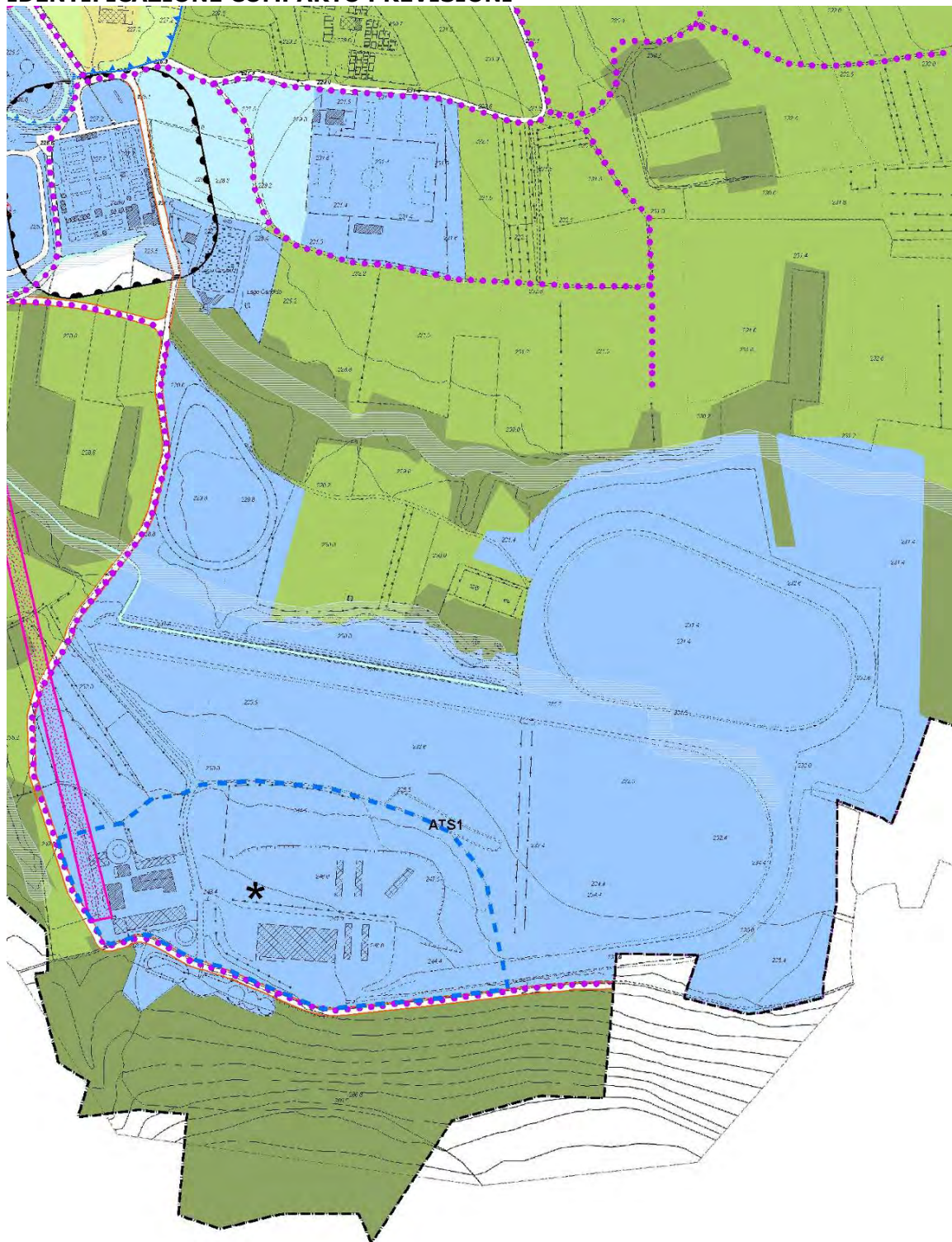
Oltre alle prescrizioni riportate nella presente scheda d'ambito si introducono le seguenti voci mitigative:

-
- **Curare l’inserimento paesistico degli interventi** di recupero degli edifici esistenti e degli edifici di nuova realizzazione ponendo particolare attenzione alle forme e agli elementi matrici da utilizzare; in particolare si ritiene necessario privilegiare la **formazione di muretti a secco** secondo il paesaggio tradizionale esistente;
 - Per consentire il transito della piccola fauna **le recinzioni dovranno essere sollevate da terra almeno 10-15 cm** e potranno essere affiancate da una siepe arbustiva che potrebbe contribuire a migliorare l’aspetto sicurezza e visto il contesto, lo steccato in legno rappresenta una alternativa preferibile;
 - **Evitare la trasformazione delle superfici boscate che, nella zona verso il Viganella sono alnete**, habitat considerati protetti e livello comunitario dalla Direttiva Habitat; eventuali piantumazioni, da localizzare verso sud, alle spalle degli edifici, devono privilegiare l’utilizzo di **specie autoctone** evitando in ogni caso l’utilizzo di specie di cui alla *“Lista nera delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento ed eradicazione”* (Allegato E della DGR 24 luglio 2008 num. 8/7736);
 - Particolare attenzione dovrà essere fatta nella scelta delle **illuminazioni esterne** delle eventuali insegne luminose; i corpi illuminanti dovranno cautelativamente essere compatibili con le norme regionali (LR 17 del 27 marzo 2000) di illuminazione in aree protette, con particolare riferimento alla norma UNI 10819 (come norma di riferimento per i flussi dispersi verso l’alto), considerando che l’inquinamento luminoso arreca danni al popolamento faunistico soprattutto per ciò che concerne gli invertebrati e i cicli vitali (es: riproduzione, migrazione) di numerose specie (es: rettili, lepidotteri, uccelli).
 - Visto il contesto ambientale di particolare pregio, dovrà essere **vietato l’insediamento di attività particolarmente rumorose** in orario notturno, come del resto previsto dal piano di azionamento acustico (classe III per l’area urbanizzata, classe II per la restante porzione di territorio).
 - I parcheggi dovranno essere realizzati minimizzando l’impermeabilizzazione del suolo, **privileggiando la formazione di parcheggi verdi**.

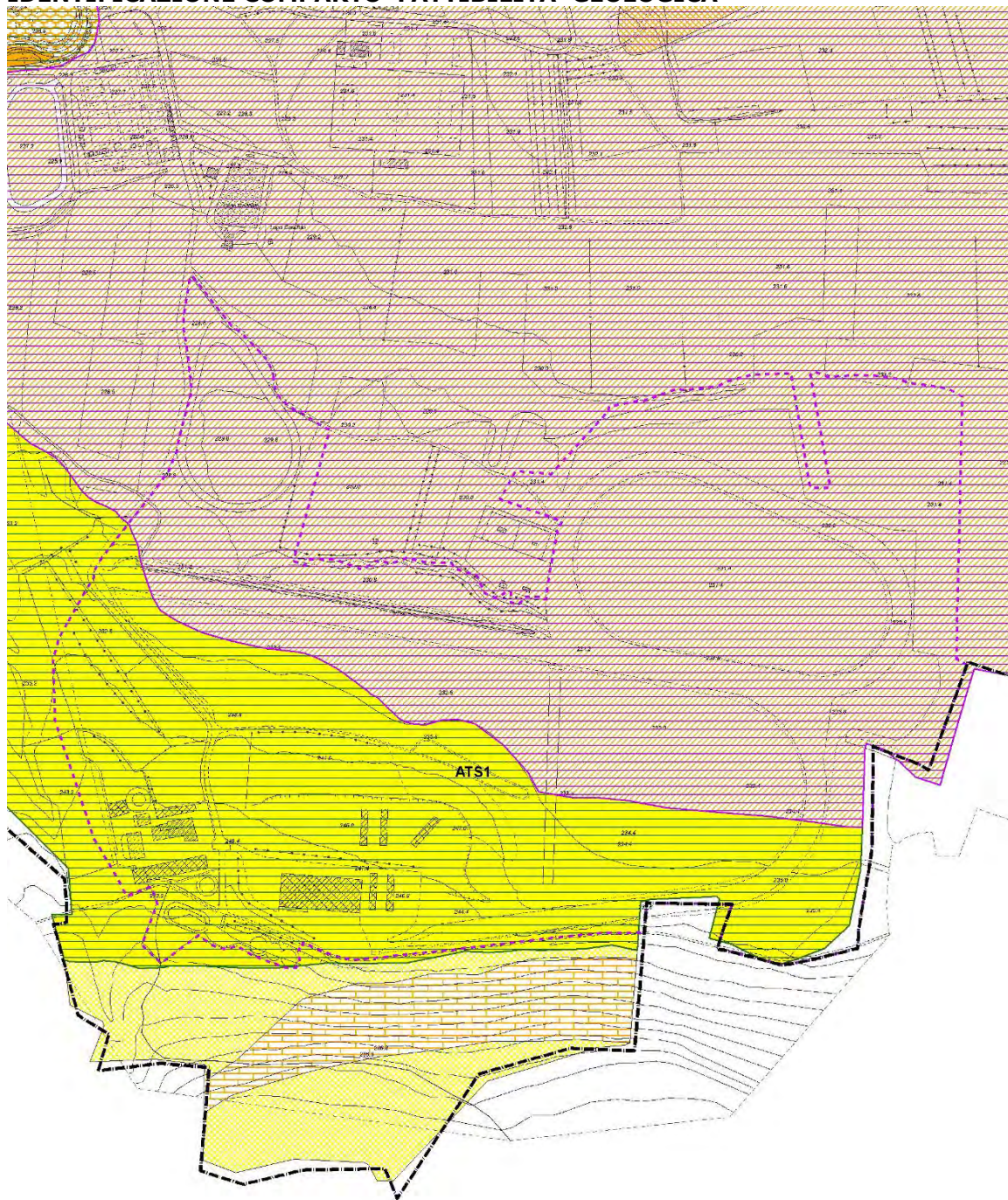
IDENTIFICAZIONE COMPARTO ORTOFOTO



IDENTIFICAZIONE COMPARTO PREVISIONI



IDENTIFICAZIONE COMPARTO FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

2A
2B
2C
3A

3B 3G
3C 3H
3D 3I
3E 3J
3F 3K

4A
4B

CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA

Z1A
Z1B

Z4A
Z4B
Z4C