

Via Casteldebole 31

Realizzazione di un impianto sportivo equestre finalizzato alla pratica di attività rieducative e riabilitative (ippoterapia) e promozione di attività sportiva dilettantistica

Localizzazione



Consistenze

Lotto di pertinenza: circa 40.000 mq

Stato di conservazione

L'area si presenta priva di qualsiasi manufatto, dal momento che l'edificio dell'ex centro di formazione Galileo è già stato demolito. Si riconosce, per quanto in uno stato piuttosto compromesso, l'area del vecchio parcheggio.



Nella parte bassa della fotografia si riconosce il lotto in oggetto

Disciplina urbanistica

Ambito agricolo di rilievo paesaggistico n° 172

Tutele da Psc:

Area di ricarica della falda – Settore B

Fascia di tutela fluviale

Viabilità storica di tipo II

Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Zona di media potenzialità archeologica

Vincoli da Psc:

Gasdotti

Aeroporto – superficie conica pendenza 1:20

Emittenza radiotelevisiva 1

Elettrodotti ad alta e media tensione e relative fasce di rispetto

Area con divieto di localizzazione di impianti fissi di telefonia mobile

Cabine a media tensione

Elementi individuati da Rue:

Attrezzatura socio-sanitarie di proprietà pubblica ed uso pubblico

Tipologie di intervento ammesse:

Nuova costruzione

Destinazione d'uso

Uso previsto: 6b – servizi ricreativi spettacolo sport cultura tempo libero in piccole e medie strutture di capienza <400 utenti.

Si prevede la realizzazione di un centro di ippoterapia per la riabilitazione di persone portatrici di handicap, anziani ed ex-tossicodipendenti, per la predisposizione di percorsi rieducativi per minori a rischio sociale e per promuovere l'equitazione a scopo ludico e ricreativo nelle scuole. Si praticherà anche l'equitazione sportiva.

Interventi

Nel rispetto della massima cubatura edificabile, pari a 7.000 mc, in linea di massima si può ipotizzare la realizzazione dei seguenti manufatti:

- maneggio coperto di circa 1000 mq
- scuderia di circa 350 mq
- fienile di circa 70 mq
- abitazione e servizi di circa 200 mq

cui si aggiungeranno gli interventi per la predisposizione di strutture a cielo aperto quali:

- letamaia
- paddock
- tondino
- maneggio scoperto

Il progetto, anche tenendo conto dei forti vincoli presenti sull'area derivanti dall'attraversamento della stessa da parte di un elettrodotto d'alta tensione, nel rispetto delle necessità funzionali dovrà realizzare i manufatti evitando di disperderli all'interno del lotto e utilizzando il più possibile gli spazi aperti esistenti.

L'intervento dovrà prevedere anche il ripristino/ridisegno del parcheggio, che funzionerà non solo a servizio del centro ippoterapico ma anche come "porta" di accesso all'intero parco città-campagna di villa Bernaroli. A tal fine si dovrà individuare e predisporre anche uno specifico percorso, integrato con gli altri ovvero completamente autonomo, per veicolare i potenziali fruitori del parco dal parcheggio fino all'estremo angolo nord-ovest del lotto, dove inizieranno i percorsi del parco città-campagna.

Particolare attenzione andrà anche posta alla verifica delle essenze arboree ed arbustive presenti nel lotto, al fine di tutelare gli esemplari di maggior pregio eventualmente presenti.

Ipotesi economica per il recupero del complesso

Si può ipotizzare un intervento i cui costi complessivi potrebbero aggirarsi attorno ad una cifra minima pari ad € 750.000-850.000.