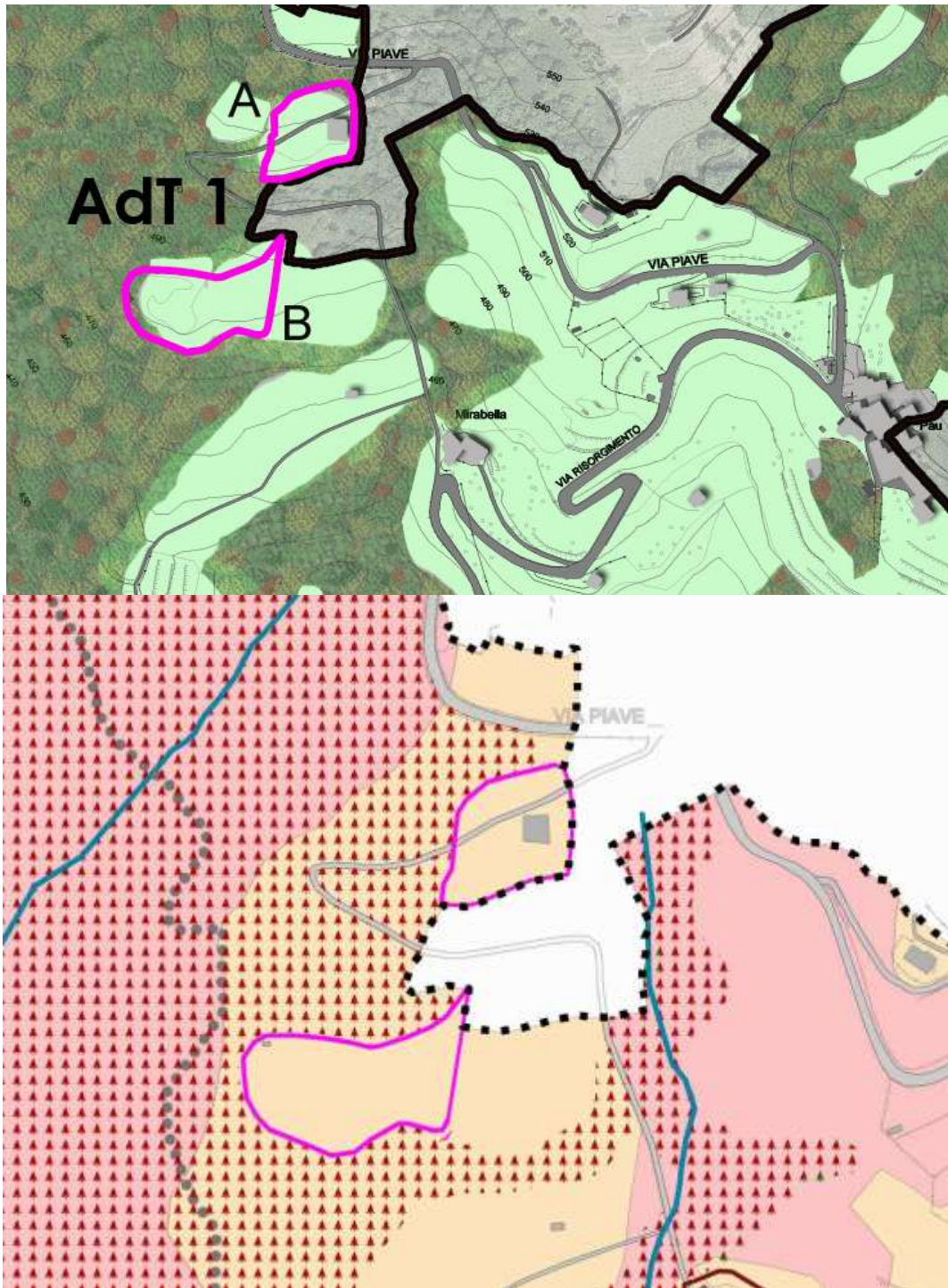


AdT 1 - Torcello

Localizzazione: località Torcello

Stato dei luoghi

L'ambito comprende ~~un~~ 2 lotti di terreno di proprietà della azienda agricola posti a nord del territorio del comune di Santa Maria Hoè, con accesso da via Piave. Sono presenti i ruderi di un edificio oggi crollato denominato "Torcello"



Stralcio della Tav 13 del PdR

Il progetto urbanistico

L'azienda agricola Torcello, con certificazione biologica, è proprietaria dell'ambito, ed intende potenziare la propria attività imprenditoriale. L'ambito è finalizzato alla ricostruzione del rudere del vecchio edificio "Torcello" e alla realizzazione di un nuovo volume per la residenza dell'imprenditore agricolo e per lo sviluppo agriturismo dell'azienda. E' prevista inoltre la possibilità di realizzare strutture accessorie necessarie alla coltivazione di fondi.

Si è scelto con la proprietà, di sottoporre l'edificabilità del comparto ad Ambito di Trasformazione per poter concertare nelle diverse fasi del progetto le migliori soluzioni praticabili per il raggiungimento degli obiettivi pubblici e di una elevata qualità paesaggistica degli interventi.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento

Realizzazione e completamento della rete ciclo pedonale comunale, con particolare riferimento alla rete sentieristica del versante collinare del Torcello.

Riqualificazione del sistema di raccolta delle acque meteoriche.

Si riportano le priorità del PROGRAMMA DI SVILUPPO RURALE 2014 – 2020 di Regione Lombardia

Incentivare l'uso efficiente delle risorse e il passaggio a un'economia a basse emissioni di carbonio e resiliente al clima nel settore agroalimentare e forestale

Potenziare in tutte le regioni la redditività delle aziende agricole e la competitività dell'agricoltura in tutte le sue forme e promuovere tecnologie innovative per le aziende agricole e la gestione sostenibile delle foreste.

Elementi costitutivi del paesaggio (DgR 2727/2011)

L'ambito si caratterizza per una elevata valenza paesaggistica, in particolare per la morfologia dei luoghi che attribuiscono alla trasformazione una elevata visibilità. Deve essere riqualificato il paesaggio dei cigli e dei terrazzamenti, caratteristico dei luoghi.

Opere di compensazione e mitigazione paesaggistico ambientale

Le opere di mitigazione e compensazione dovranno essere concordate al momento della presentazione degli strumenti attuativi. Si fa riferimento all'ABACO degli interventi di mitigazione e compensazione allegato al PGT come base di partenza per la progettazione.

Misure preferenziali:

C7: fitodepurazione

C6: ingegneria naturalistica

M6: permeabilizzazione delle recinzioni

Modalità attuative

Piano attuativo/permesso di costruire convenzionato

Destinazione d'uso ammesse

Agricolo –agrituristico

Tipi edilizi

Le tipologie costruttive dovranno essere coerenti con il paesaggio rurale

Dimensionamento

Superficie territoriale area	7.105 mq
Indice di edificabilità	Lotto A: Recupero edificio storico il Torcello, rispettando forma e sagoma dell'edificio preesistente Nuova volumetria assegnata = 1.000 mc. per uso residenza dell'imprenditore agricolo e agriturismo Lotto B: Eventuali interventi per la realizzazione di strutture utili alla conduzione dei fondi dovranno essere realizzate secondo quanto prescritto dall'art. 59 e 60 della L.R. 12/2005 s.m.i.
Altezza massima	2 piani fuori terra
Servizi alla residenza (Indicativi)	1.000 mc./150 = 6,70 abitanti 6,70 x 26,50 = 177,55 mq.

Ambito di Trasformazione 1: Località Torcello

FORZA (Strengths)	DEBOLEZZA (Weakness)
- Area di proprietà di un'azienda agricola con certificazione biologica; - elevata valenza paesaggistica dell'area.	- Presenza di versanti acclivi; - l'abbandono delle pratiche agricole tipiche (viticoltura) ha permesso l'avanzamento del bosco (classificato come <i>non trasformabile</i> nel PIF vigente); - carenza di sottoservizi
OPPORTUNITÀ (Opportunities)	MINACCE (Threats)
- Presenza dei ruderi di un edificio oggi crollato denominato "Torcello"; - riqualificazione dei terrazzamenti naturali (ciglioni), tipici dell'originario paesaggio agricolo della Brianza lecchese (coltivati a vite); - realizzazione e completamento della rete ciclo pedonale comunale, con particolare riferimento alla rete sentieristica del versante collinare del Torcello. - riqualificazione del sistema di raccolta delle acque meteoriche. - progettazione di qualità degli interventi edilizi; - creazione di un punto attrattivo dal punto di vista turistico-ricettivo.	possibili ricadute paesaggistiche a seguito della trasformazione

Prescrizioni

L'eventuale struttura agrituristica dovrà prevedere adeguati spazi di sosta degli autoveicoli, progettati con le dovute mitigazioni paesaggistiche e ambientali.

Quadro riepilogativo degli aspetti ambientali (Prescrizioni: 1 Provincia – 2 ARPA)

Aspetto ambientale	Valore	Prescrizioni
Fattibilità geologica	Classe 3a	Caratterizzazione idro-geologica e geotecnica come da norme geologiche di Piano.
Adeguatezza rete fognaria	Da verificare in sede di progettazione	La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere concordata con il Soggetto Gestore e comunque ai sensi delle disposizioni di legge vigenti. Da valutare la possibilità di dispersione su suolo o negli strati superficiali. ⁽²⁾
Adeguatezza rete acquedotto	Da verificare in sede di progettazione	La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere concordata con il Soggetto Gestore e comunque ai sensi delle disposizioni di legge vigenti. ⁽²⁾
Zonizzazione acustica	Classe 3	Necessità di valutazione previsionale di clima acustico (dest. residenziale) e di impatto acustico (destinazioni non residenziali). Prevedere, in base a tali valutazioni le più opportune misure di mitigazione. ⁽²⁾
Requisiti minimi energetici	Classe C	Si faccia riferimento al PTC di Lecco (proposta del luglio 2013), <i>Documento Tecnico 1 – Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi</i> . ^(1,2)

Immagine a supporto dell'idea di sviluppo agricolo dell'ambito:



Per il territorio di Santa Maria Hoè è stato possibile reperire una serie di immagini contenute nell'archivio dell'Istituto Geografico Militare, di cui se ne riporta una in particolare datata 1954. La localizzazione riguarda il territorio a ovest della frazione di Paù nel comune di Santa Maria Hoè. Il paesaggio risulta interamente interessato dalla coltivazione della vite.