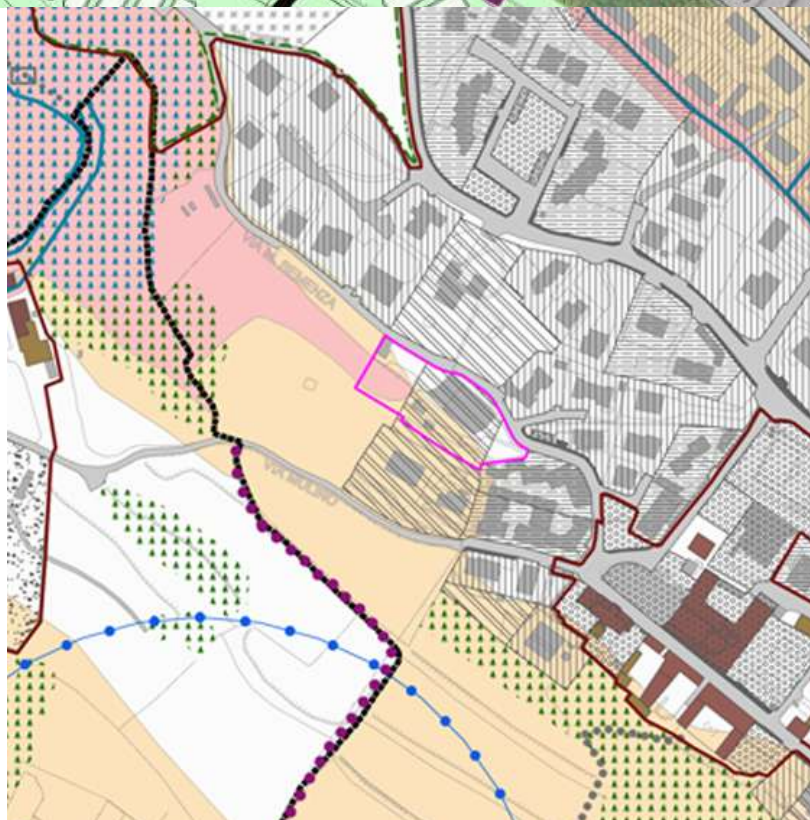
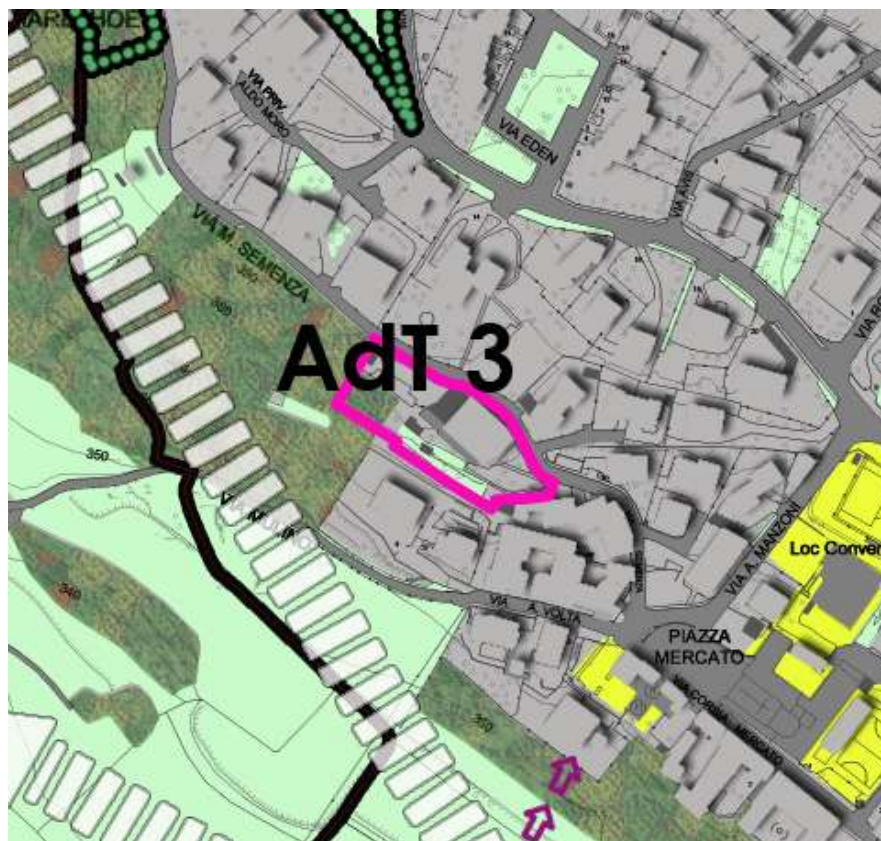


AdT 3 – via Semenza

Localizzazione: via Semenza

Stato dei luoghi

L'ambito comprende un comparto produttivo esistente, inserito in un contesto prevalentemente di residenze e servizi.



Stralcio della Tav 13 del PdR

Il progetto urbanistico

L'ambito di trasformazione è finalizzato alla riqualificazione del comparto, attraverso la demolizione della struttura produttiva e della costruzione di un nuovo edificio residenziale.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento

Riqualificazione degli spazi ad uso pubblico del centro di Santa Maria Hoè, sia esterni che interni al Municipio.

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.

Opere di compensazione e mitigazione paesaggistico ambientale

L'abito localizzato su un versante presenta un'area boschiva degradata a contorno con un bosco misto di latifoglie invaso da rovi e numerose essenze esotiche. Si propone pertanto la realizzazione di uno o più lotti di intervento per il ripristino del bosco attraverso interventi di miglioria e ripiantumazione di essenze autoctone.

Opere compensative da ABACO

Miglioria forestale sulla riva (C4)

Modalità attuative

Piano Attuativo/Permesso di costruire convenzionato

Destinazione d'uso ammesse

Residenza

Tipi edilizi

Coerenti con il contesto

Dimensionamento

Superficie territoriale area	3.516 mq.
Indice di edificabilità	0,8 mc/mq
	Volumetria in progetto = 2.812,80 mc.
Altezza massima	2 piani fuori terra
Servizi alla residenza (Indicativi)	2.812,80 mc./150 = 18,75 abitanti 18,75 x 26,50 = 495,87 mq.

Ambito di Trasformazione 3: via Semenza

FORZA (Strengths)	DEBOLEZZA (Weakness)
• Accessibilità (area prossima al centro storico di Santa Maria Hoè).	• Degrado paesaggistico generato dal sito artigianale dismesso e dalla vegetazione infestante che ha colonizzato in modo diffuso l'intero versante a valle di via Semenza; • zona ad alta visibilità.
OPPORTUNITÀ (Opportunities)	MINACCE (Threats)
• Presenza di un ambito produttivo inattivo inserito in un contesto residenziale in prossimità del centro storico; • elevata valenza paesaggistica dell'ambito, particolare per la morfologia dei luoghi che attribuiscono alla trasformazione una elevata visibilità; • riqualificazione paesaggistico-ecologica dell'area, comprendendo un settore del versante a valle di via Semenza.	• Progressivo degrado derivante dall'abbandono dell'insediamento artigianale; • l'abbandono del sito artigianale, comporta l'insorgenza di fenomeni di degrado e di criticità ambientali (ammaloramento delle strutture e delle coperture); • progressivo degrado paesaggistico generato dal sito artigianale dismesso e dalla vegetazione infestante che ha colonizzato in modo diffuso l'intero versante a valle di via Semenza.

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

Aspetto ambientale	Valore	Prescrizioni
Fattibilità geologica	Classe 2 – 3a – 4	Caratterizzazione idro-geologica e geotecnica come da norme geologiche di Piano. Inedificabilità nelle zone in classe 4. ⁽²⁾
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. ⁽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 Fasce DPR 142/04 (pertinenza SP58)	Necessità di valutazione previsionale di clima acustico tenendo in considerazione le fasce di pertinenza della SP58 (dest. residenziale). ⁽²⁾
Piano di caratterizzazione	Necessario	Caratterizzazione di suolo, sottosuolo e acque sotterranee ai sensi del D.Lgs. 152/06 s.m.i. Le aree da cedere alla Amministrazione Comunale devono essere cedute bonificate ai sensi delle disposizioni di legge vigenti. ⁽²⁾
Requisiti minimi energetici	Classe C	Si faccia riferimento al PTCP 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)