



Valmorea

Linee guida
per la progettazione degli
interventi all'interno del
Perimetro di progettazione
unitaria Ppu1: campi della
modificazione M9 e M10

aprile 2016



UBISTUDIO srl

Alessandro Ali
con Valentina Brambilla

Comune di Valmorea

Area tecnica
Fabrizio Donanini

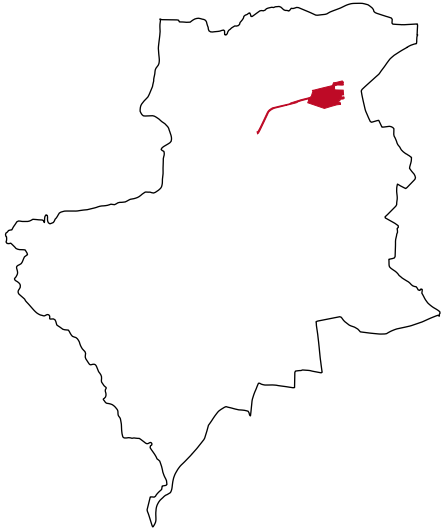
Valmorea

Linee guida
per la progettazione degli
interventi all'interno del
Perimetro di progettazione
unitaria Ppu1: campi della
modificazione M9 e M10

aprile 2016

INDICE

PREMESSA	pag. 07
1. RICHIAMI ALLA PIANIFICAZIONE	pag. 09
1.1 Documento di Piano	pag. 09
1.2 Piano delle Regole	pag. 11
1.3 Progetto strategico di Sottobacino del torrente Lura	pag. 13
2. LINEE GUIDA	pag. 15
2.1 Le relazioni con il territorio circostante	pag. 15
2.2 Impianto di progetto	pag. 17
2.3 Indirizzi per la progettazione degli spazi pubblici	pag. 19
2.4 Disposizione e articolazione degli spazi privati	pag. 23



PREMESSA

Le Linee Guida costituiscono un documento di approfondimento e di dettaglio della disciplina del PGT vigente del Comune di Valmorea. La redazione è stata ritenuta necessaria dall’Amministrazione Comunale al fine di definire aspetti di compatibilità degli interventi in considerazione del particolare valore paesaggistico e della sensibilità ambientale delle aree.

Le Linee Guida contribuiscono alla definizione di un assetto il più possibile coerente con gli obiettivi del PGT sotto il profilo edilizio, morfologico, tipologico e paesaggistico; si riferiscono tanto agli edifici che agli spazi aperti.

I contenuti del presente documento si articolano in “richiami alla pianificazione” e “linee guida”.

I primi riportano gli obiettivi e la disciplina urbanistica dell’area così come si articolano all’interno del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Le seconde contengono una serie di indicazioni con valore cogente per la redazione degli interventi e pertanto devono essere rispettate per assicurare le opportune condizioni di compatibilità con i caratteri del territorio e con gli obiettivi del PGT.

1. RICHIAMI ALLA PIANIFICAZIONE

1.1 Documento di Piano

La porzione di territorio oggetto delle presenti Linee guida ricade all'interno dell'Ambito strategico n.2 - "Le emergenze ambientali del cordone morenico" per il quale il Documento di Piano esplicita i seguenti contenuti.

Ambito strategico n.2 - Le emergenze ambientali del cordone morenico

Ambito

Il sistema ambientale definito dalle emergenze del cordone morenico, Roccolo, Ronchetto, Selva, Roccolo di Caversaccio, costituisce il limite ad est dell'edificato di Valmorea. Una serie di colline boscate, intervallate da spazi pianeggianti ad uso agricolo e sistemi lineari di edificazione su strada (tra cui quello di accesso a Valmorea dalla SP Lomazzo-Bizzarone), costituisce una naturale dorsale verde dal confine nord con Bizzarone a quello sud con Albiolo. L'ambito è parallelo al tracciato del torrente Lura ed ospita una serie di sorgenti alcune delle quali sul confine con il comune di Uggiate Trevano. Il valore paesaggistico e ambientale dell'ambito è incrementato dalla presenza di manufatti e spazi aperti che attendono la definizione di regole per la loro tutela e valorizzazione. Tra questi si segnala: un insediamento palafitticolo i cui elementi sono emersi in occasione di scavi all'interno delle torbiere presenti in località Pretappe e una zona umida caratterizzata dalla presenza di un alneto nelle vicinanze di un ramo del torrente Lura. Al confine sud, con il comune di Albiolo, l'ambito è interessato dalla zona artigianale posta in discontinuità con la sequenza di spazi verdi posti a nord e a sud del tracciato viario d'ingresso al territorio comunale dalla SP Lomazzo-Bizzarone.

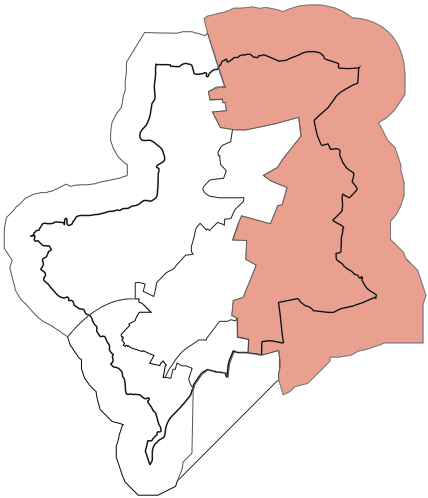
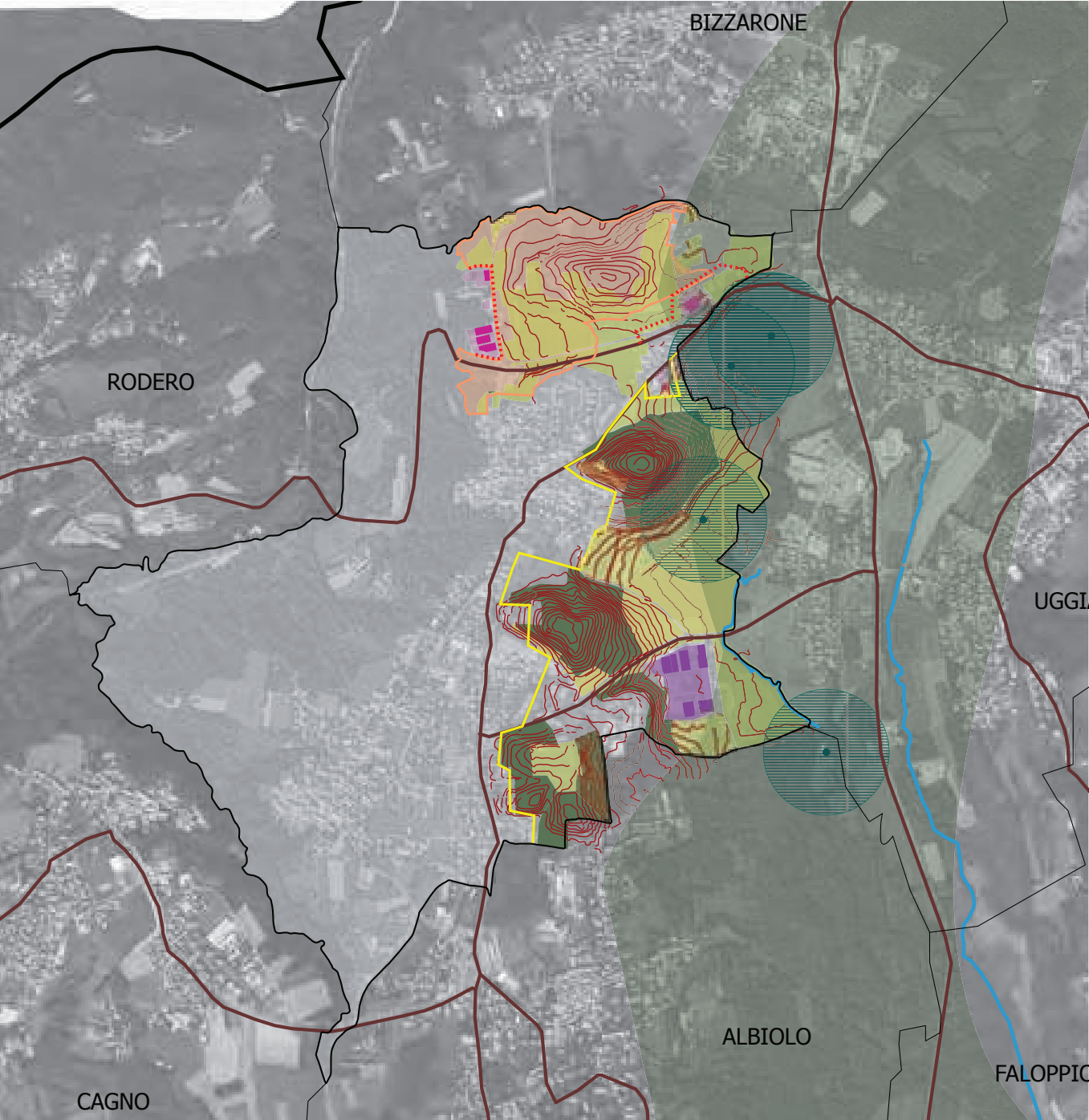
Le relazioni

Anche questo ambito territoriale si inserisce all'interno del sistema ambientale di scala territoriale. Esso infatti individua una parte del territorio di Valmorea in continuità con le parti di rilevanza ambientale

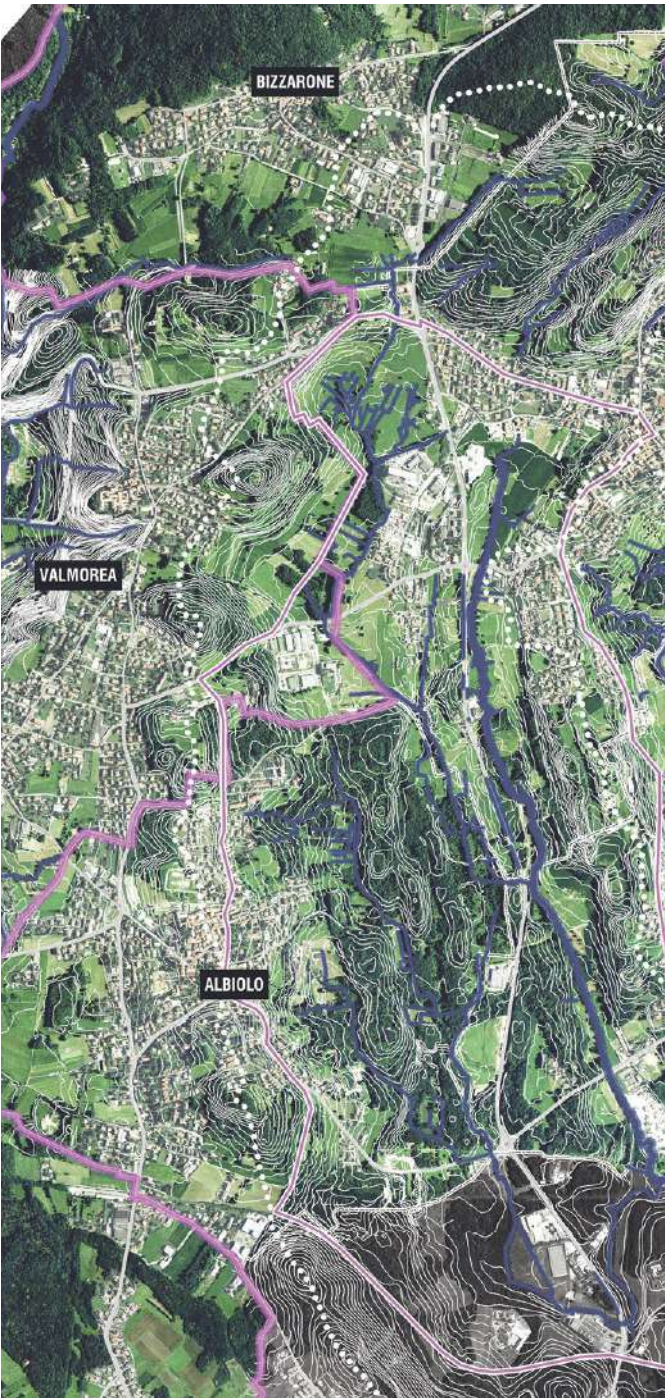
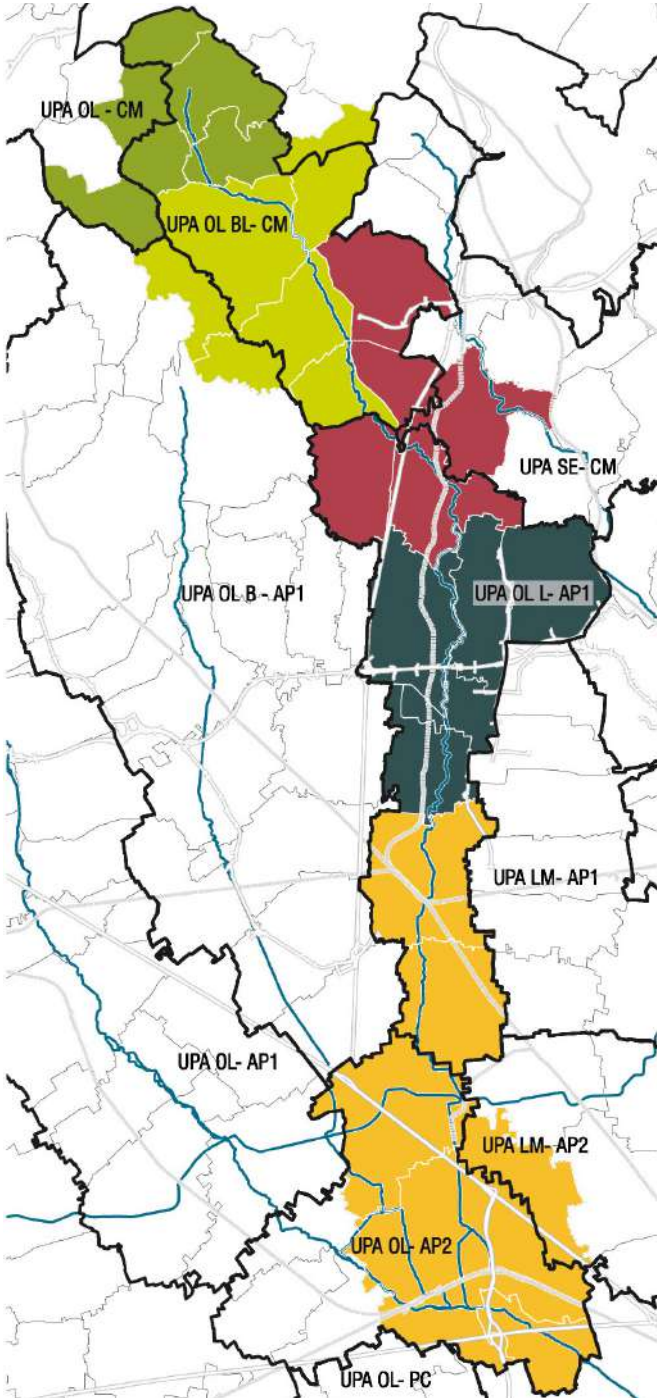
e paesaggistica interessate dal PLIS delle Sorgenti del Lura nei comuni di Uggiate Trevano, Albiolo, Olgiate Comasco, Gironico e Lurate Caccivio: questi spazi costituiscono una dorsale verde individuata dall'asse del tracciato della SP Lomazzo-Bizzarone e delimitata, per un tratto, ad ovest dal sistema degli insediamenti di Valmorea e Albiolo. Su questa dorsale nord/sud si innescano due ambiti di relazione ambientale est/ovest identificati dal PTCP provinciale come corridoi ecologici di primo livello e zone tampone: il primo è localizzato a nord del territorio comunale, a confine con il comune di Bizzarone, il secondo, a sud, a confine con il comune di Albiolo.

Gli scenari

Lo scenario per questo ambito prevede la costituzione di un ambito di rilevanza paesaggistica e ambientale che si relaziona con il confinante PLIS Sorgenti del Lura; una dorsale verde che assieme a quella della valle del Lanza definisce e contiene l'articolazione e lo sviluppo dell'edificato di Valmorea. A differenza dell'ambito della valle del Lanza, questo ha un carattere discontinuo ed ha un grado di artificialità maggiore. Gli spazi aperti con carattere naturalistico sono infatti prossimi ai bordi degli insediamenti e sono intervallati da insediamenti lineari con uso residenziale, artigianale e per servizi. Rispetto a questo ambito, il bordo degli insediamenti può rappresentare, in alcuni punti, occasione di degrado soprattutto nelle parti in cui si localizzano le previsioni inattuate del piano urbanistico pre-vigente. Il Documento di Piano prevede che gli eventuali interventi di completamento delle frange edilizie esistenti salvaguardino il carattere dell'ambito, rafforzino i corridoi ambientali est/ovest di relazione tra il PLIS della valle del Lanza e il PLIS sorgenti del Lura. La presenza dei manufatti e degli spazi aperti con valore ambientale, paesaggistico e archeologico richiedono interventi di messa in relazione (percorsi, aree a servizi, segnaletica) con le aree dei due PLIS della valle del Lanza e delle sorgenti del Lura.



Estratto Documento di Piano:
GLI AMBITI TERRITORIALI STRATEGICI
LE EMERGENZE AMBIENTALI DEL CORDONE MORENICO



Estratto “Progetto strategico di sottobacino del torrente Lura”

Art.32 - Ambito paesaggistico del cordone morenico – sorgenti del Lura

L'ambito è costituito da parti contigue al PLIS Sorgenti del Lura, esterno ai confini comunali.

Gli obiettivi per gli interventi sugli edifici e gli spazi aperti sono:

- il mantenimento della tradizione locale dell’architettura rurale per gli interventi di nuova costruzione ove ammessi;
- la salvaguardia dell’identità delle emergenze moreniche, poiché costituiscono elementi simbolici di valore ambientale nell’ambito del contesto paesaggistico circostante;
- il mantenimento dei terrazzamenti esistenti;
- il mantenimento e il recupero delle strade poderali attraverso materiali ambientalmente compatibili e poco impattanti;
- la limitazione della costruzione di recinzioni e, dove necessarie, la loro realizzazione con elementi in legno o metallici conficcati nel terreno con la giustapposizione di barriere vegetali;
- il mantenimento delle servitù di passaggio a livello di sentieri comunali, intercomunali e quelle consortili;
- l’applicazione per le parti interessate dall’ambito fluviale del torrente Lura degli indirizzi di tutela e promozione dettati dal Contratto di Fiume Olona-Bozzente-Lura della Regione Lombardia (Accordo Quadro di sviluppo Territoriale – LR 14 marzo 2003 n.2);
- l’individuazione e la salvaguardia delle parti di territorio interessate da ritrovamenti archeologici;
- il divieto all’apertura di nuove cave, alla modificazione delle condizioni naturali del terreno, alla realizzazione di strade per il transito di autoveicoli non agricoli, ad interventi di modificazione del sistema delle strade vicinali e poderali che possano rappresentare barriere per la percorribilità ciclopedonale.

1.3 Progetto strategico di Sottobacino del torrente Lura

Il territorio comunale di Valmorea è interessato dal Progetto di sottobacino del torrente Lura approvato dalla Giunta Regionale (DGR n.X/3902 del 24/7/2015).

Il Progetto trae le sue origini dal Programma d'azione dell'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale “Contratto di Fiume Olona Bozzente Lura”, con il quale si è avviata, a partire dal 2011, un’attività pilota

finalizzata alla condivisione con gli attori locali di uno strumento volto alla riqualificazione del territorio del sottobacino del Torrente Lura che, esaminati nel dettaglio gli elementi di pregio e di degrado del territorio, portasse all’individuazione di un corpus molto articolato di misure, finalizzate a raggiungere tre macro- obiettivi:

- miglioramento della qualità dell’ambiente acquatico e peri-fluviale;
- diminuzione del rischio idraulico;
- miglioramento della qualità del rapporto uomo/fiume.

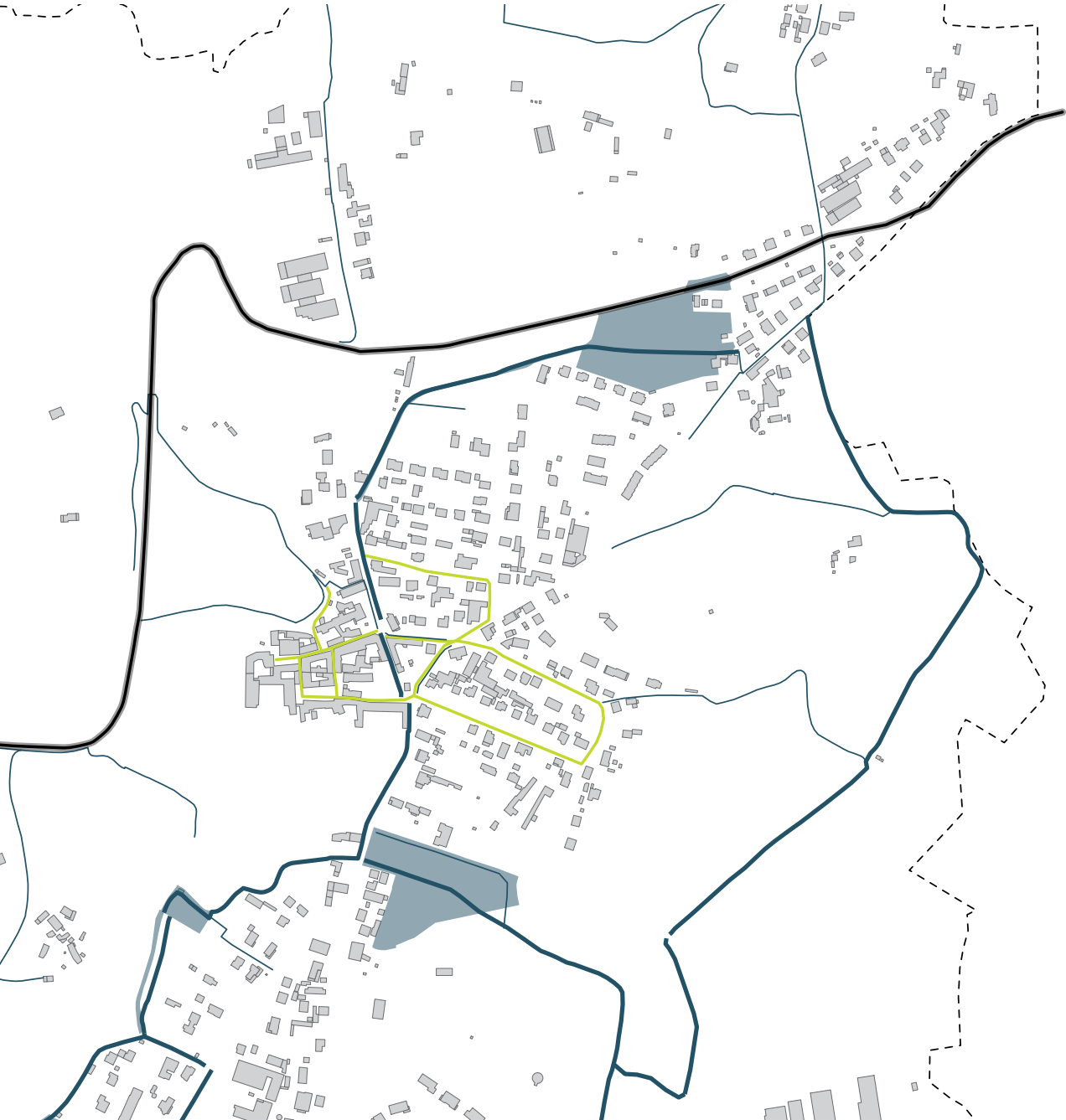
Tale documento, chiamato “Progetto strategico di sottobacino del Torrente Lura” si qualifica come proposta di Piano stralcio territoriale del Piano di bacino del Po e in tal senso svolge in modo integrato le funzioni di piano di dettaglio del Piano di Gestione del Distretto idrografico (PdGPo) e di progetto strategico di sottobacino come previsto dalle normative regionali (art. 55 bis l.r. 12/2005).

Il Progetto, in qualità di allegato di dettaglio del Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Po (PdGPO), nonché di allegato tecnico del Programma di Tutela ed Uso delle Acque di Regione Lombardia (entrambi attualmente in revisione) sarà un elemento di riferimento imprescindibile per le politiche che avranno in qualsiasi modo impatto sulla qualità delle acque.

Inoltre, in veste di progetto strategico di sottobacino di cui all’art. 55 bis della legge regionale n. 12/05, esso costituisce riferimento unitario della programmazione regionale e per la pianificazione comunale e provinciale.

Il Progetto di sottobacino del Lura fa riferimento alle Linee guida del Progetto per l’acqua europeo The Water Blueprint highlights ove si sostiene che la tutela dell’acqua non attiene solo ad azioni di tutela dell’ambiente, della salute e del benessere, ma attiene anche alla crescita economica e alla prosperità in generale: esso infatti contempla la condivisione di una visione di futuro della valle del Lura saldamente fondata sulla consapevolezza delle sue criticità e dei suoi punti di forza, considerando il corso d’acqua come opportunità per il rilancio di una forma ecocompatibile dell’economia in cui lo sforzo di riqualificazione funga da leva potente per generare nuove opportunità di lavoro.

Per il territorio di Valmorea il Progetto evidenzia due specifiche misure: “Definizione e risoluzione del problema dello smaltimento delle acque meteoriche afferenti al sottobacino del Lura nel comune di Valmorea” (1.39) e “Produzione ottimizzata piante autoctone (p.o.a.) produzione di fiorume autoctono certificato da prati ad alta biodiversità” (18.32).



- Perimetro di progettazione unitaria
- Anello ciclabile
- Percorsi pedonali
- Strada residenziale
- Strada provinciale

IMMAGINE (1950) CON M9 E M10 E I PERCORSI PREVISTI DAL PGT



2. LINEE GUIDA

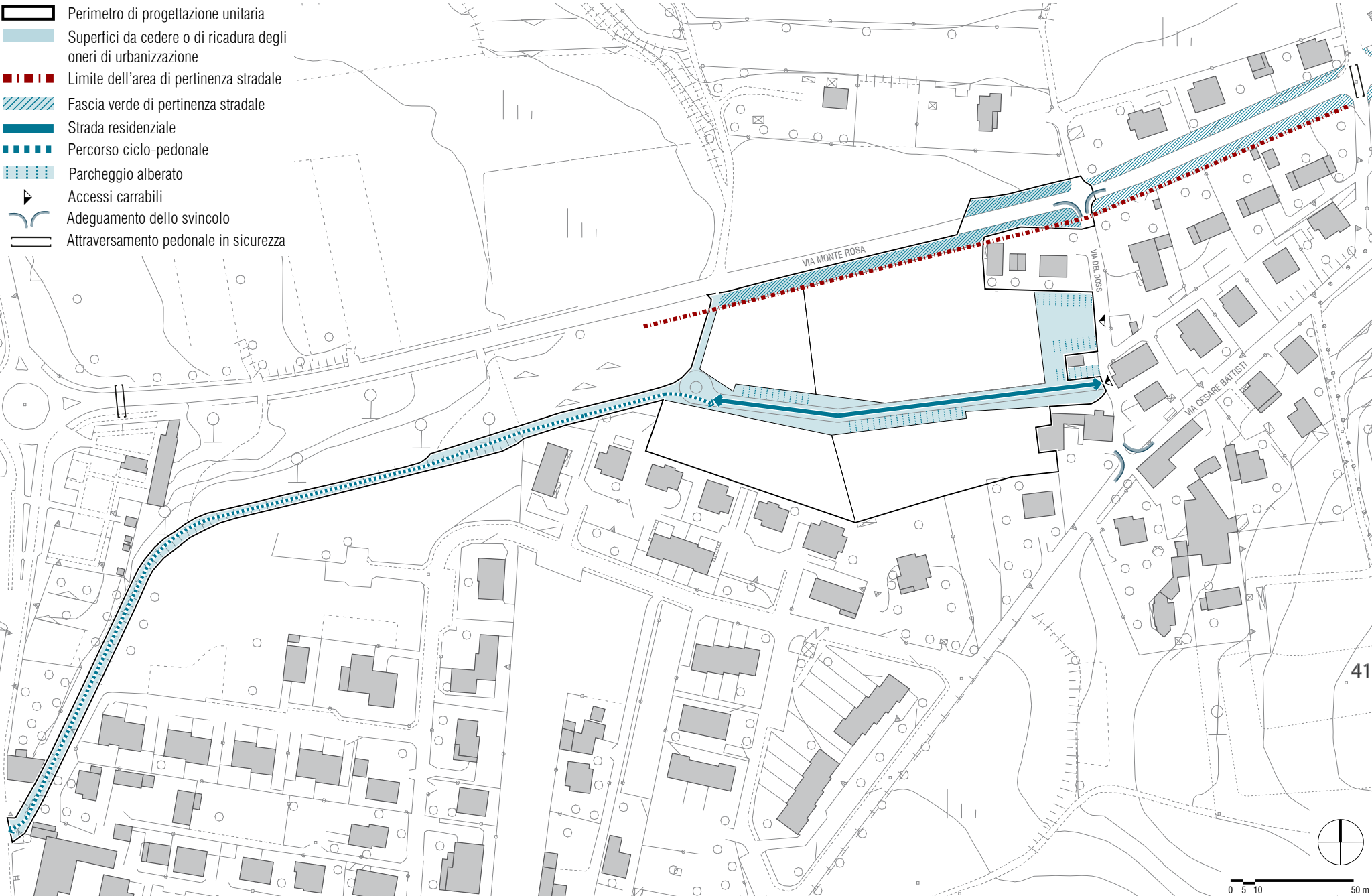
2.1 Le relazioni con il territorio cicostante

Il percorso storico della Costiera

Il perimetro di progettazione unitaria Pp1 individua il tracciato della strada consortile della Costiera che si dirama da via Roma e si collega con l'antico nucleo edificato di via del Doss. La vecchia strada consortile delimita un'altura pianeggiante su cui si è sviluppata l'espansione del centro abitato di Casanova. Il tracciato si stacca ad est di via Roma, prosegue salendo di quota, costeggia a sinistra l'ambito cimiteriale e una superficie boscata e a destra i limiti della lottizzazione della via L. Neri. Più ci si allontana da via Roma, più la sezione del sentiero si riduce (da 4-5 metri ad 1 metro), la qualità della sistemazione del suolo si abbassa progressivamente, la sua stessa riconoscibilità si perde tra la folta vegetazione che ne invade per larghi tratti la sede. In prossimità dei due campi della modificazione M9 e M10, il sentiero è evidenziato esclusivamente da un dislivello tra due terrazzamenti, di cui quello più alto è occupato da giardini privati recintati, fino a congiungersi con l'antico nucleo residenziale della via del Doss.

Il Pp1, a nord e a sud del suo tracciato, ricomprende i campi della modificazione oggetto delle presenti Linee guida. Con la sua individuazione il PGT definisce un tratto, quello più a nord dell'abitato di Valmorea, di un più ampio sistema di percorsi ciclopedonali finalizzato alla fruizione dei servizi pubblici, dei centri storici di Casanova e Caversaccio nonché dei principali punti di ingresso ai grandi spazi aperti della valle del Lanza e della valle delle Sorgenti del Lura. In particolare, il tracciato individuato dal Pp1 consente la chiusura a nord dell'anello del percorso che connette il centro storico di Casanova con le emergenze del cordone morenico a nord del territorio comunale attraverso via Roma, via Campo dei Fiori, connessi da una nuova previsione di piano, e una serie di sentieri esistenti tra i boschi e i prati della valle delle Sorgenti del Lura. Gli interventi di trasformazione previsti dovranno quindi essere in grado di valorizzare la presenza di questo tracciato di valenza urbana sia dal punto di vista fruitivo che per le sue valenze paesaggistiche.

- Perimetro di progettazione unitaria
- Superfici da cedere o di ricadura degli oneri di urbanizzazione
- Limite dell'area di pertinenza stradale
- Fascia verde di pertinenza stradale
- Strada residenziale
- Percorso ciclo-pedonale
- Parcheggio alberato
- Accessi carrabili
- Adeguamento dello svincolo
- Attraversamento pedonale in sicurezza



2.2 Impianto di progetto

Strategia

La realizzazione degli interventi previsti all'interno del perimetro di progettazione unitaria Ppu1 sono i seguenti:

- completamento residenziale del bordo settentrionale dell'abitato di Valmorea con un insediamento di bassa densità in coerenza con i tessuti edificati di via L. Neri e via C. Battisti;
- realizzazione di una connessione ciclabile e pedonale tra via Roma e via C. Battisti attraverso il completamento e la riqualificazione della strada consortile della Costiera;
- definizione di un sistema di spazi pubblici a ridosso dell'antico sentiero in maniera integrata con la viabilità di accesso alle nuove residenze;
- definizione di un nuovo sistema di accessibilità carrabile sulla SP20 a servizio dei nuovi carichi insediativi previsti e realizzazione di attraversamenti pedonali in sicurezza in grado di connettere gli insediamenti a nord della strada provinciale con il centro di Valmorea.

Obiettivo delle Linee guida è anche quello di consentire la realizzazione degli interventi ammessi attraverso fasi attuative differenti pur salvaguardando l'unitarietà degli spazi pubblici.

Le aree di uso pubblico

Le aree pubbliche previste in cessione nell'ambito della realizzazione degli interventi previsti nei campi della modificazione M9 e M10 dovranno rispondere ai due principali requisiti:

- ridurre gli ambiti in cessione finalizzati ad un generico "verde pubblico", scarsamente utilizzabile dagli abitanti e con problemi di gestione, e concentrare le risorse, anche attraverso la parziale monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, nella riqualificazione del tracciato pedonale esistente ad est di via Roma e nel suo completamento fino alla congiunzione con via del Doss;
- realizzare la viabilità di accesso e distribuzione ai nuovi spazi residenziali attraverso una "strada di tipo residenziale".

Si richiede che gli interventi privati di interesse pubblico connessi alla realizzazione dei nuovi spazi residenziali possano farsi carico di estendere la riconoscibilità e i caratteri di qualità del percorso pedonale lungo tutto il tracciato fino alla intersezione con via

del Doss: nel primo tratto (da via Roma fino al termine del tratto rettilineo), attraverso un intervento di manutenzione ordinaria della pavimentazione esistente; nel secondo tratto (lungo il bosco), prevedendo un intervento di "ricostruzione" del percorso attraverso il diradamento delle essenze vegetali interferenti, la messa in sicurezza, la sistemazione delle superfici a contatto con le recinzioni private, la realizzazione di una pavimentazione coerente con i caratteri paesaggistici del luogo; nel terzo tratto (fino all'intersezione con via del Doss), la definizione di un nuovo percorso in maniera compatibile con gli usi residenziali.

Si richiede inoltre che la viabilità di accesso alle nuove residenze sia pensata come spazio pubblico articolato in cui siano conciliate le esigenze legate alla viabilità carrabile (30 Km/h) e quelle degli spazi per la percorribilità e la sosta pedonale. La strada di distribuzione del lotto dovrà essere una strada di tipo residenziale (zona urbana in cui vigono particolari regole di circolazione a protezione dei pedoni e dell'ambiente, delimitata lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e di fine come definita dal "Nuovo codice della strada", D.L. 30 aprile 1992 n. 285 e ss.mm.ii.).

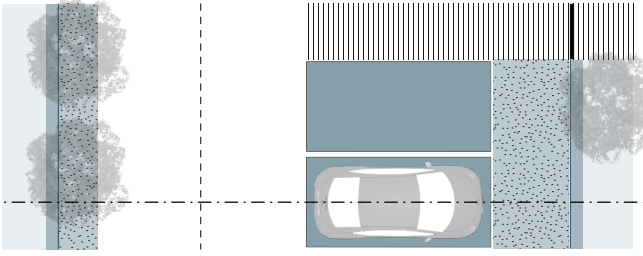
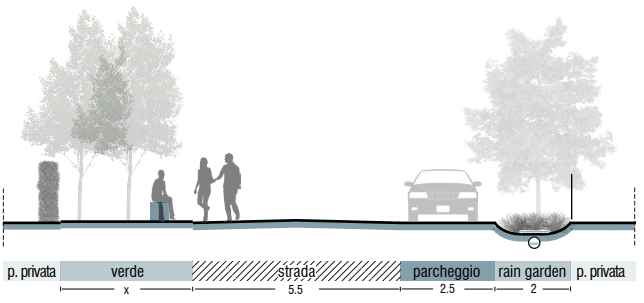
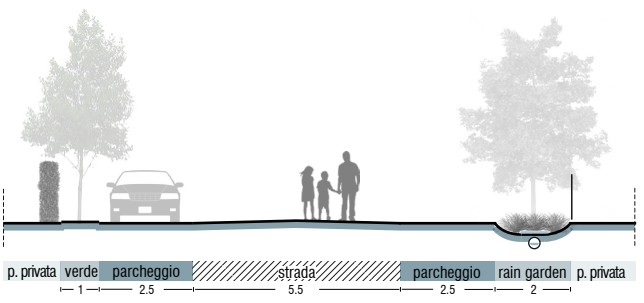
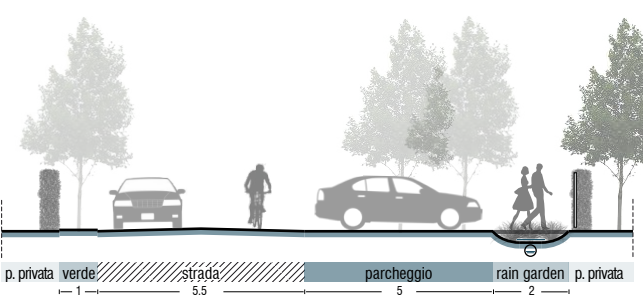
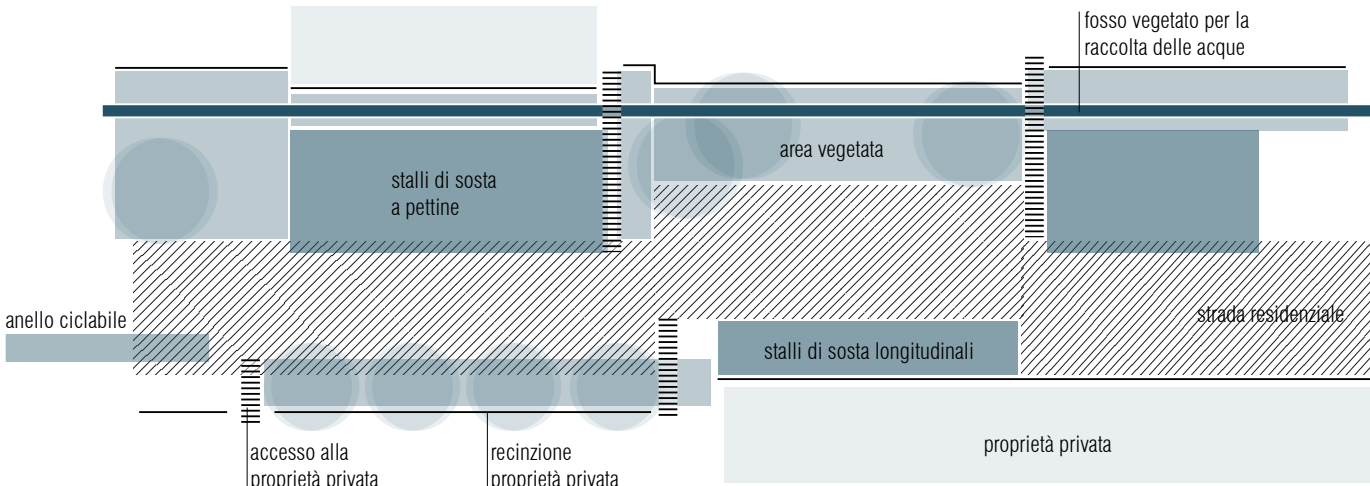
E' prevista inoltre un'area in cessione lungo via Monte Rosa (fascia verde di pertinenza stradale) profondità minima 6 m, nonché un'area lungo via del Doss da destinare ad area a parcheggio.

Accessibilità

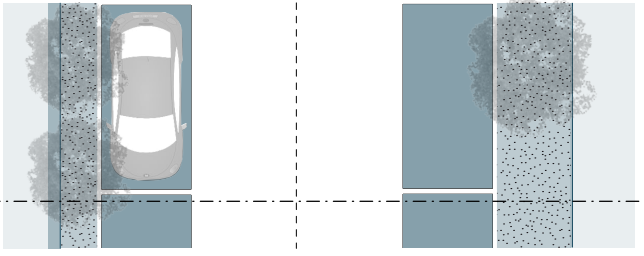
L'accessibilità al nuovo insediamento dal sistema viario esterno all'intervento dovrà essere garantita da una serie di interventi:

- definizione di un nuovo svincolo sulla SP20 finalizzato esclusivamente all'ingresso su via del Doss dei veicoli provenienti da ovest e all'uscita dei veicoli da via del Doss direzione est;
- ridefinizione dell'incrocio via del Doss / via C. Battisti anche attraverso accordi tra Amministrazione Comunale e privati finalizzati ad acquisire aree per viabilità;
- realizzazione di un attraversamento pedonale in sicurezza (tipo impianto semaforico a richiesta) della SP20 tra via Giotto e via Malpaga e di un attraversamento (solo segnaletica verticale e orizzontale) tra via Roma e via alla Filanda, consentendo così un adeguato collegamento pedonale tra gli insediamenti a nord della SP 20 e il centro abitato di Valmorea.

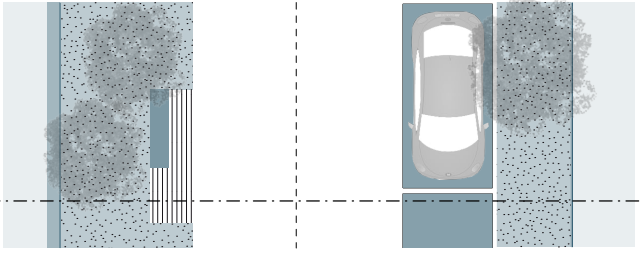
SCHEMA DI DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO DELLA STRADA



SEZIONE TIPO 1



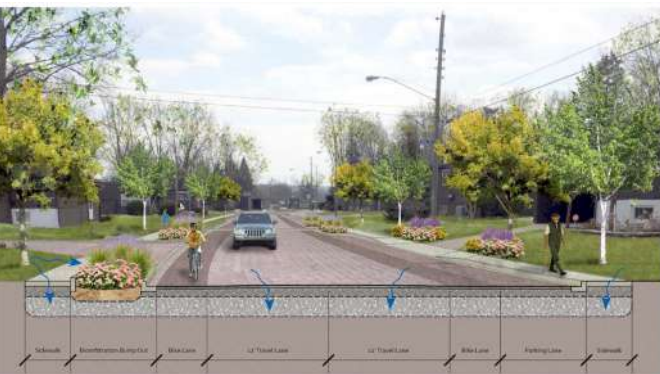
SEZIONE TIPO 2



SEZIONE TIPO 3



Esempio di strada residenziale:
The woonerf, Paesi Bassi. (<http://dirt.asla.org/2010/01/page/2/>)



Schema di sezione stradale per la gestione del traffico e delle acque piovane.
(<https://cultivatingcommunityinwalnutgrove.wordpress.com/history-of-traffic-calming/>)



Esempio di strada residenziale:
Vauban, Freiburg-am-Brisgau (<http://catalyseurbaine.com/wp/archives/1252>)

2.3 Indirizzi per la progettazione degli spazi pubblici

Strada di tipo residenziale

La strada di servizio ai nuovi insediamenti residenziali coincide con il tracciato della strada consortile della Costiera che unisce via Roma con l'antico abitato di via del Doss. Al fine di mantenere la funzione e le caratteristiche paesaggistiche di questo percorso anche in corrispondenza degli interventi edilizi previsti dai campi della modificazione, la nuova viabilità dovrà essere realizzata attraverso:

- una strada di tipo residenziale che si dirama da via del Doss, ovvero con velocità massima consentita di 30 Km/h, senza uscita e con rotonda per il torna-indietro;
- un sistema di aree per la sosta e la percorrenza ciclabile e pedonale, le aree verdi e le aree per la sosta delle auto il più possibile integrato con le aree per la mobilità carrabile.

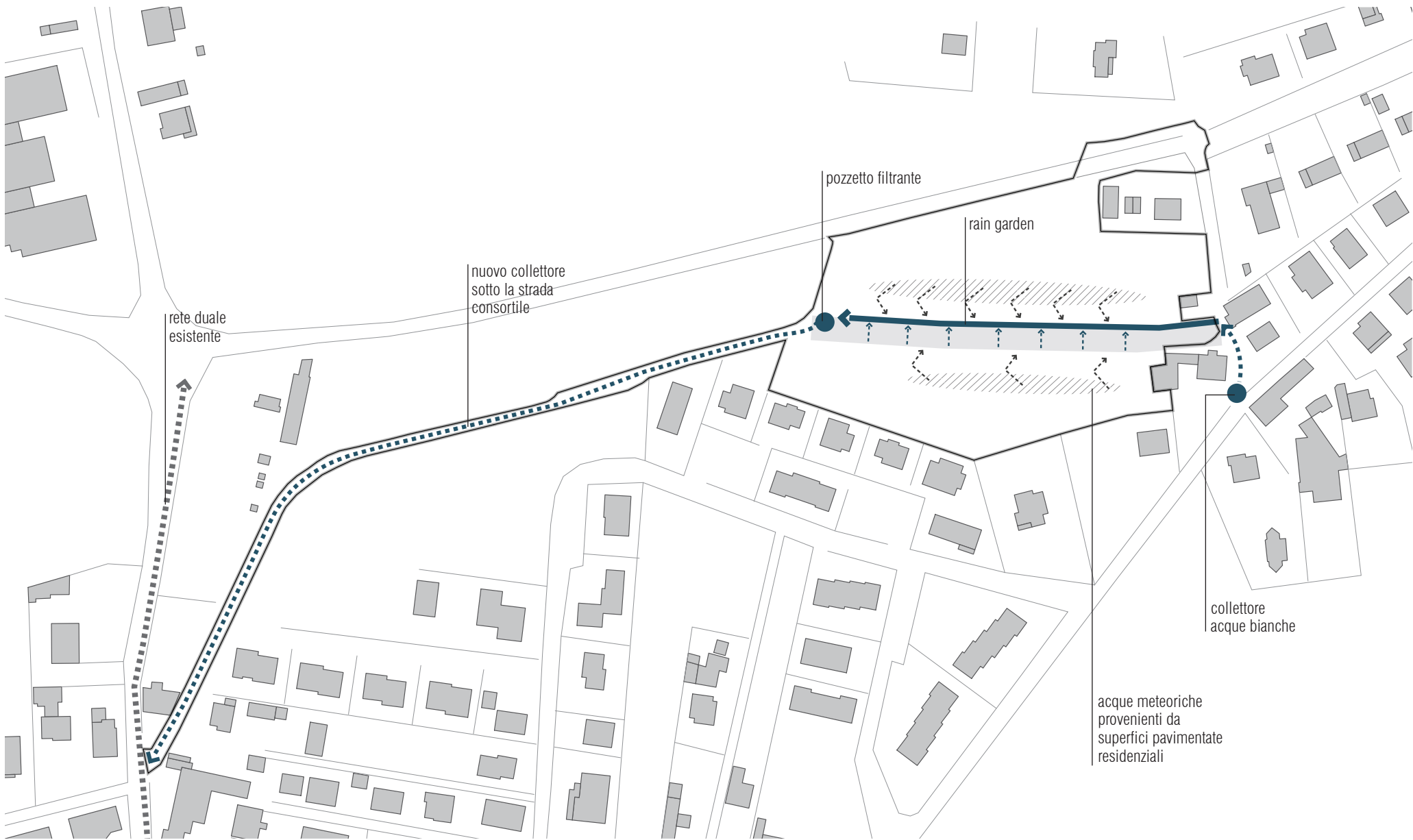
La sezione dello spazio della strada non dovrà quindi distinguere rigidamente gli spazi dei flussi (pedonale-ciclabile, carrabile) e delle funzioni (sosta delle auto, aree verdi, aree di sosta dei pedoni). Potrà avere una larghezza variabile al fine di articolare, variandoli, gli elementi che la compongono (superfici pavimentate, superfici vegetate, attrezzature per la sosta dei pedoni, ingressi ai lotti privati) in maniera coerente con l'andamento delle nuove recinzioni private. Gli schemi forniti dalle Linee guida indirizzano la progettazione degli spazi ed hanno il solo scopo di esemplificare il carattere atteso dalla realizzazione dello spazio pubblico centrale e il grado di variabilità della composizione degli elementi. Il tracciamento della strada dovrà essere il più possibile coerente con l'andamento naturale del terreno. La sua realizzazione dovrà evitare la formazione a monte e a valle della strada di muri di contenimento superiori a un metro, ricorrendo invece a raccordi di terreno attraverso terrapieni o a soluzioni integrate terrapieno/muro.

Trattamento delle acque meteoriche

La nuova strada-giardino su cui si articolano gli spazi pubblici del nuovo insediamento sarà caratterizzato da un "rain garden" rispondente a due obiettivi.

Il primo è di natura idraulica, il rain-garden consente la raccolta delle acque meteoriche che interessano le superfici pavimentate delle sedi carrabili e pedonali pubbliche e private delle nuove residenze riducendo l'impatto sul sistema di collettamento fognario. La struttura del rain-garden si basa su di una sorta di bacino nel quale una composizione del terreno formata per il 50-60% da sabbia, per il 20-30% da compost, e per altri 20-30% da terreno superficiale, favorisce l'accumulo di acqua. Qui la flora autoctona gestisce l'assorbimento dell'acqua e il rilascio di quella in eccesso, ritardandone il tempo di immissione nella rete e riducendone l'apporto diretto. In questo modo si previene il collasso della rete fognaria e la formazione di zone di allagamento dovute all'eccessiva caduta di acque meteoriche. Nello specifico il Comune di Valmorea è dotato di una rete di collettamento duale in corrispondenza di via Roma. Le acque meteoriche raccolte dal rain-garden (provenienti dalla nuova strada e dai nuovi insediamenti e in quota parte quelle di via C.Battisti, raccolte da un nuovo collettore posizionato all'incrocio con via del Doss) potranno essere intubate in corrispondenza della rotonda, previo pozzetto di filtraggio, e condotte alla tubazione delle acque bianche di via Roma attraverso un nuovo collettore alla intersezione con la strada consortile.

Il secondo obiettivo del rain garden attiene alla qualità del disegno della nuova strada residenziale e più in particolare alla sistemazione delle parti vegetate. Il canale si posizionerà sul lato nord della strada sfruttando la quota più bassa. Il suo disegno dovrà garantirne la percezione la più possibile continua lungo tutto il tratto della nuova viabilità, pur integrandosi con gli attraversamenti pedonali e carrabili in corrispondenza dei singoli lotti, la disposizione dei posti auto (in linea e a pettine), le aree per la sosta e la percorrenza pedonale.



SCHEMA DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

ESEMPI DI RAIN GARDEN



<http://www.centralohioraingardens.org/>



<http://www.urbangreenbluegrids.com/>

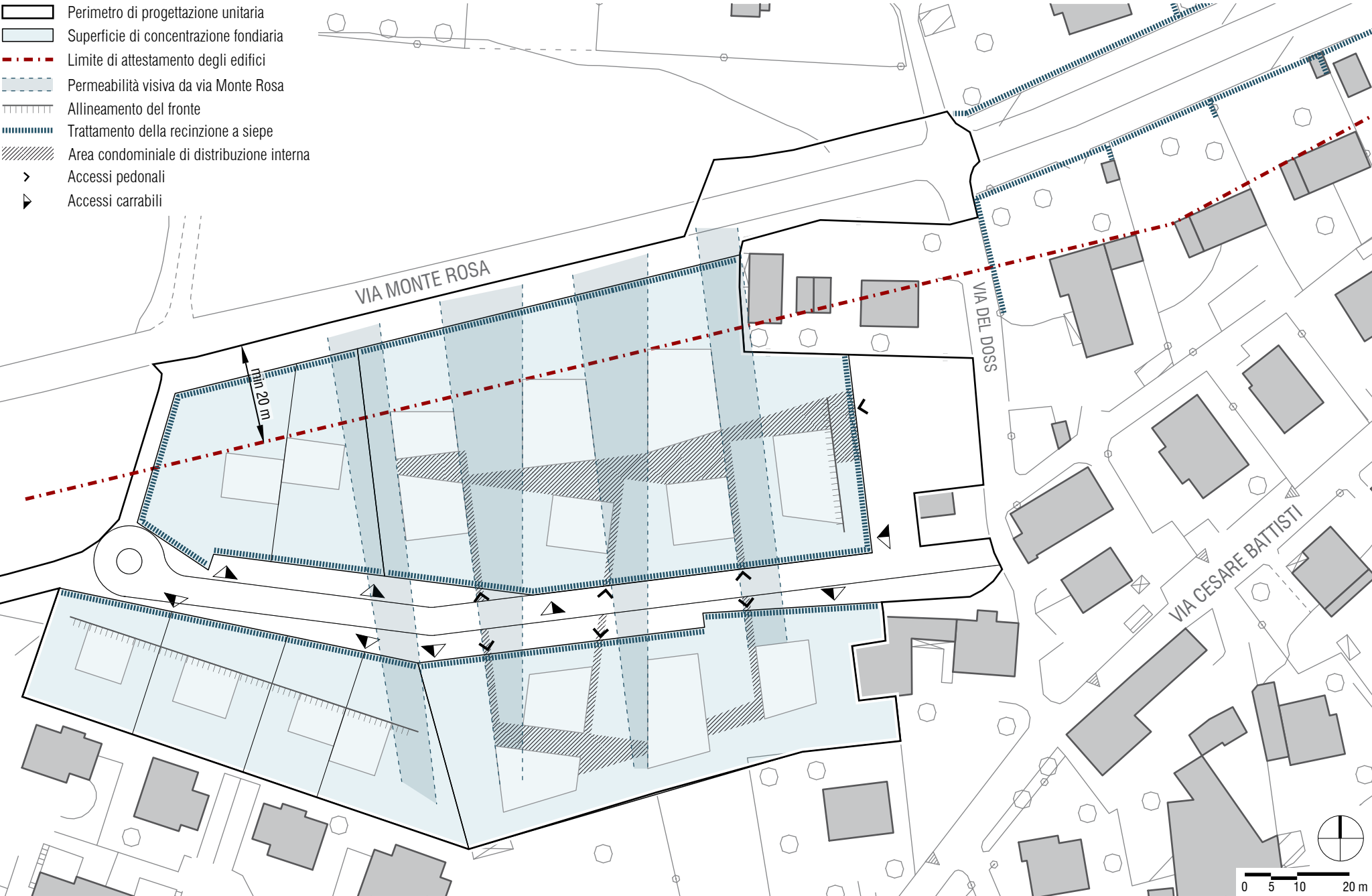


<http://raindogdesigns.com/wordpress/>

ESEMPI DI PARCHEGGIO CON AREA FILTRANTE



Tratti da “Gestione sostenibile delle acque urbane. Manuale di drenaggio urbano” | Regione Lombardia



2.4 Disposizione e articolazione degli spazi privati

Dimensionamento degli interventi

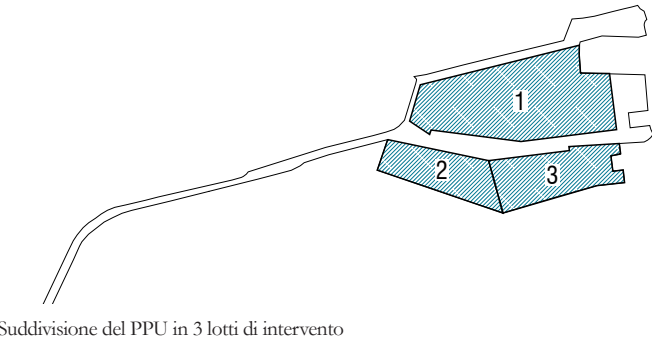
La superficie territoriale del Ppu è pari a 18.392 mq di cui la superficie del campo della modificazione M9 è pari a 5.611 mq e quella dell’M10 è pari a 4.528. La disciplina del Piano delle Regole ammette per queste aree una edificabilità massima (It max = 0,25 mq/mq) pari a 4.598 mq di Slp. La simulazione rappresentata nelle Linee guida è stata definita con una Slp complessiva di poco inferiore a 4.000 mq di Slp, ipotizzando una attuazione differita secondo tre differenti lotti (Lotto 1: 6.650 mq St e 2.231 mq Slp - Lotto 2: 2.278 mq St e 600 mq Slp - Lotto 3: 2.792 mq St e 1.062 mq Slp). Una eventuale attuazione anticipata del Lotto 1 dovrà farsi carico della realizzazione dell’intera viabilità e dei servizi e sottoservizi come descritti nei paragrafi precedenti. Successivamente ai Lotti 2 e 3 spetterà il compito di intervenire sul tracciato esistente della strada consortile della Costiera.

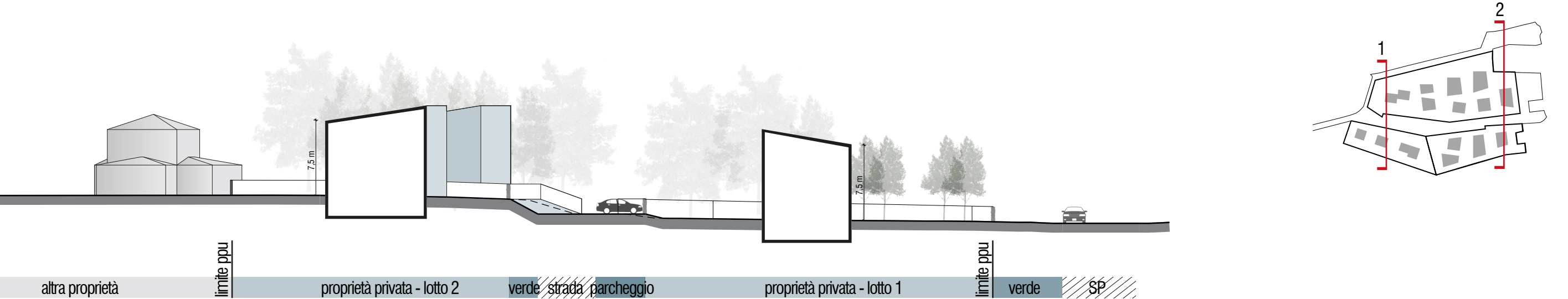
Articolazione degli edifici

La realizzazione degli edifici seguono le successive indicazioni:

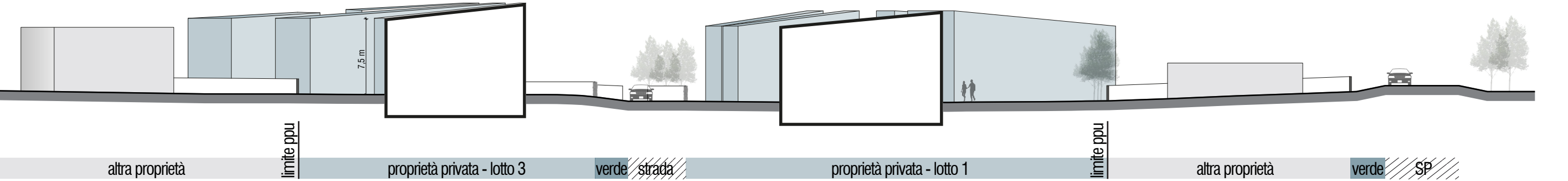
- all’interno dei tre lotti così come individuati le tipologie edilizie possono variare localizzando una maggiore densità nei lotti (1-3) più vicini all’antico nucleo del Doss (ad esempio tipologia a palazzina plurifamiliare con 2 piani fuori terra) e una minore nel lotto 2 e nella parte conclusiva del lotto 1 verso il bosco (tipologia di abitazione monofamiliare su lotto singolo).
- i nuovi edifici dovranno evitare la formazione di un fronte edilizio continuo lungo la via Monte Rosa garantendo una permeabilità visiva nord-sud attraverso un disallineamento dei corpi di fabbrica a nord e a sud della nuova viabilità;
- per i due lotti con maggiore densità edilizia è possibile prevedere la distribuzione interna attraverso la realizzazione di un cortile privato condominiale su cui si attestano gli ingressi pedonali e i giardini privati di pertinenza dei singoli alloggi;
- il cortile è posto in continuità con gli spazi aperti privati dei corpi di fabbrica ed è distinto dagli spazi di pertinenza delle singole unità, spazi verdi permeabili e spazi pavimentati, attraverso leggeri dislivelli e/o materiali e non attraverso recinzioni;

- disporre gli edifici per abitazioni monofamiliari sul lotto 2 seguendo le giaciture degli edifici esistenti;
- arretrare gli edifici del Lotto 1 rispetto il tracciato di via Monte Rosa di una distanza non inferiore a 20 m in continuità con la giacitura degli edifici esisteti ad est; lo spazio risultante, al netto della fascia prevista in cessione (6 m) potrà essere adibito a giardini privati;
- le recinzioni degli edifici sulla viabilità centrale di accesso ai lotti dovrà avere un’altezza massima di 1,50 m in maniera tale da consentire una continuità tra gli spazi verdi della strada e i giardini privati; potranno essere realizzate componendo muratura in cls e impianto arbustivo; anche in caso di attuazione differita degli interventi dovrà essere assicurata l’omogenità (materiali, essenze, finiture) delle recinzioni in affaccio sulla viabilità centrale;
- le recinzioni tra gli spazi di pertineza degli alloggi e le eventuali aree cortilizie private sono da evitare;
- gli accessi carrai (anche agli eventuali autorimesse interrate) si localizzano lungo la viabilità centrale e l’area a parcheggio di via del Doss;
- l’altezza massima degli edifici (7,5 m in gronda) consente la realizzazione di due piani più sottoteto abitabile.

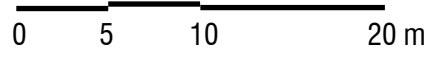




SEZIONE 1



SEZIONE 2



Feld72, Complesso residenziale a Caldoro (BZ), 2010



Iotti + Pavarani Architetti, Complesso residenziale a San Bartolomeo (RE), 2005



Feld72, Complesso residenziale a Appiano (BZ), 2015