

comune di bolzano

COMUNE DI BOLZANO - PROTOCOLLO GEN.	
N° 124	3 GEN 1978
Cal.	Classe
Fasc.	

relazione
preventivo di spesa infrastrutture
norme di attuazione

NOVEMBRE 77

ALLEGATI DELIBERA

GM n° 467 del 22 MAR 1978

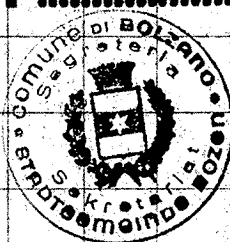
IL SEGRETARIO GENERALE REGG.
(Dr. Giuseppe Rossi)

IL SINDACO - DER BÜRGERMEISTER
dott. Giancarlo Bolognini

i proprietari

die besitzer

Legge 12/11/77 art. 14

John Riegler
J. Coll

EURODOMUS S.p.A.
Amministratore

visti

gesehen

D2 modificare con
Referto 8/3/1978

9 MAR. 1978

L'INGEGNERE CAPO
DER STADTBÄUMEISTER

Genehmigt mit Landesausschußbeschuß vom 26.5.78, Nr. 3435
Approvato con delibera della Giunta Provinciale del 26.5.78, n° 3435

Il Capo Ripartizione
Der Abteilungsleiter

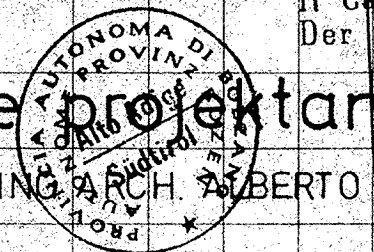
i progettisti

die projektanten

DR. ING. DANILO POSTAL

DR. ING. ARCH. ALBERTO SULLIGI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI BOLZANO
Dr. Ing. DANILO POSTAL
N° 456
INGENIEURKAMMER
DER PROVINZ BOZEN



gemeinde bozen

piano di attuazione via resia - via sassari

durchführungsplan reschen - sassaristraßen

PIANO DI ATTUAZIONE - VIA RESIA - VIA SASSARI

1. RELAZIONE AL PROGETTO

1.1. OGGETTO :

Piano di attuazione ai sensi dell'art. 2 delle norme di attuazione al piano urbanistico del comune di Bolzano.

1.2. COMMITTENZA :

Trattasi di un piano di iniziativa privata ai sensi dell'art. 9 l.p.n.15/74, risultano proprietari i Signori :

- SCHMID JOSEF	p.f. 1.853
- KRIPP BARONE MARTIN	p.f. 1.852 + 1.906/2
- CONSORZIO FAGO	p.f. 2.631/5
- MAHLKNECHT GIORGIO	p.f. 1.850
- RIEGLER JOHANN	p.f. 1.851

1.3. ZONA DI PROGETTO

Zona di espansione Via Resia - Via Sassari.

1.4. ALLEGATI AL PIANO

- Estratto di p.u.c. 1:5000
- Rilievo con piano quotato 1:500 eseguito dai Geom. Franchi-Migliorini.
- Estratto di mappa 1:1440
- Modello in scala 1:500

1.5. ELEMENTI DI PIANO

1.5.1. Allegati grafici :

- TAV 1 Estratti di p.u.c., rilievo planialtimetrico, estratto di mappa.
- TAV 2 PIANO INDICATIVO 1: proposta progettuale del piano internato.
- TAV 3 PIANO INDICATIVO 2: proposta progettuale del piano terra.
- TAV 4 PIANO INDICATIVO 3: proposta progettuale di tutto l'intervento.
- TAV 5 PIANO VINCOLANTE 1: limiti di edificazione e regolamentazione della viabilità veicolare e pedonale, destinazione d'uso delle aree.
- TAV 6 PIANO VINCOLANTE 2: Urbanizzazione primaria. L'aspetto vincolante riguarda la posizione di massima delle canalizzazioni che insistono su terreno non cantinato e al posizionamento degli accessi al piano internato.
- TAV 7 PIANO DELLA SUDDIVISIONE DELLE PROPRIETA'

1.5.2. Allegati descrittivi :

- Relazione al piano
- Norme di attuazione
- Preventivo di massima dei costi di urbanizzazione.

1.6. GENERALITA'

Il piano urbanistico Comunale approvato con delibera della G.P. del 12.7.1976, n.4073 prevede ad OVEST di via Resia ed a NORD del prolungamento della via Sassari una zona di espansione con densità edilizia 3,5 mc/mq.

I privati si sono assunti l'iniziativa della progettazione del piano come consuente la legge p.n.15/72 ed hanno presentato un progetto il 19.12.1976, approvato dalla G.M. del comune di Bolzono in data 26/4/77.....ma rinviato dalla G.P. in data

Ora i privati ripresentano il piano di attuazione, variato sostanzialmente nell'impostazione urbanistica per la parte privata mentre per la parte agevolata si inserisce nel piano il progetto dell'I.P.F.A.A. che ha ottenuto la concessione edilizia n.88/77 indipendentemente dalla approvazione del piano di attuazione ai sensi dell'art.29 l.p. n.15/72.

1.7. QUADRO RIASUNTIVO DELLE PARTICELLE FONDIARIE E DEI RELATIVI PROPRIETARI DI SUPERFICI FACENTI PARTE LA ZONA DI ESPANSIONE

Proprietari	Superficie mq	Volume mc
JOSEF SCHMID : Via Michael Pacher, 3/1 Bolzano	6.034	21.115
KRIPP BARON MARTIN : Via Dante, 30 Merano	8.543	30.570,5
CONTRARIO F.L.GG.: Via Penegal, 4 Bolzano	1.800	927,5
GIORGIO MAILLNECHT : Via S. Cesario, 20 Bolzano	2.177	7.619,5
JOHANN RIEGLER : Via Cadorna, 6 Bolzano	846	2.961
I.F.E.A.A. :	14.725	51.537,5
TOTALE =	<u>32.890</u> mq	<u>115.115</u> mc

1.3. DESCRIZIONE DELL'AREA E DEI DATI DI PROGETTO

La zona di espansione in oggetto è perimetrata in modo regolare essendo costituita da due rettangoli il primo di 173 x 109 m pari a 18.165 mq e di pertinenza dell'edilizia privata ed il secondo di 155 x 95 m pari a 14725 mq.

L'area è delimitata a NORD - EST da una cabina dell'A.S.C. e da una zona destinata a parcheggio nel P.U.C. vigente, e a OUD - EST da via Sassari.

Il terreno appare pianeggiante con una pendenza di circa un metro su duecento e quindi dello 0,5%.

1.8.1. DATI URBANISTICI

1.8.1. SUPERFICIE TOTALE.....32.890 mq

a) SUPERFICIE EDILIZIA PRIVATA.....18.165 mq

SUP. EDILIZIA PRIVATA.....14.725 mq

1.8.1. b) DENSITA' EDILIZIA PREVISTA DAL P.U.C.....3,5 mc/mq

1.8.1. c) VOLUME EDIFICABILE.....115.115 mc 100 %

1.8.1. d) VOLUME EDILIZIA PRIVATA.....63.577,5 " 55 %

1.8.1. e) VOLUME EDILIZIA AGEVOLATA.....51.537,5 " 45 %

1.8.1. f) Calcolo esplicativo :

$$63.577,5 : 115.115 = 0,55$$

$$51.537,5 : 115.115 = 0,45$$

1.8.1. g) VOLUME TOTALE MASSIMO RESIDENZIALE :

$$0,95 \times 115.115 = 109.359,25 \text{ mq}$$

1.8.1. h) VOLUME TOTALE MINIMO DESTINATO AD ATTIVITA' NON BASICHE :

$$0,05 \times 115.115 = 5755,75 \text{ mq}$$

1.9. CONCETTI INFORMATIVI E CONTENUTO DEL PIANO

In fase di rielaborazione del piano si è tenuto conto del criterio fondamentale di contenere l'altezza massima dei fabbricati (da 5 a 6 piani) e nel contempo si è ricercato di qualificare gli spazi non edificati con destinazione d'uso atte a favorire la massima socializzazione.

La veicolare è portata sul perimetro esterno lasciando libere le aree interne ed evitando interferenze tra percorsi pedonali e veicolari. I parcheggi dei residenti sono sistemati in gran parte nel sotterraneo ed in parte al piano terra degli edifici. I parcheggi visitatori si sviluppano in linea sul percorso a mulare di distribuzione da cui si dipartono le rampe di accesso al piano interrato. È previsto un percorso pedonale comune in posizione baricentrica che collega la parte agevolata con quella privata rendendo accessibili le attività non basiche di/da entrambe le parti.

L'intervento si articola in due sistemi "a corte" uno per l'edilizia agevolata costituito da una edificazione disposta mediamente su quattro piani abitabili per una altezza ponderale massima di 14,30 m e corrispondente ai parametri previsti nelle norme di attuazione del P.U.C., ed uno per l'edilizia privata che sostanzialmente si articola in tre tipologie residenziali fondamentali :

TIPO A : costituito da cinque piani abitabili compreso il pianoterra che è dotato di verde privato verso la corte interna, e di posti macchina aperti verso l'anello veicolare esterno. Tutti gli alloggi sono "passanti" in modo da garantire comunque una buona esposizione secondo l'asse est-ovest - termica.

TIPO B : costituisce elemento di cerniera tra i tipi " A " e si articola in tre piani su portico in doppia altezza, per lasciare la trasparenza dell'angolo al piano terra.

TIPO C : Nel tipo " C " pur con caratteristiche diverse si ritrovano ancora alloggi passanti, ma la edificazione avviene su portico ove possono trovare destinazione attività non basiche nei corpi C1 e C2.

IL numero dei piani può variare da 4 a 6.

TIPO D1: E' previsto un corpo di fabbrica ad un piano con destinazione unica per attività non basiche.

TIPO D2: Anche questo volume costituisce una cerniera per i tipi " C ", è disposto su porticato in doppio volume, e si articola su tre piani. La destinazione d'uso può essere residenziale oppure per attività non basiche con particolare riferimento ad uffici.

Nella parte dell'edilizia agevolata in posizione baricentrica lungo il percorso pedonale comune sono previsti un volume per attività commerciali ed uno da destinarsi a scuola materna.

1.10. PROPRIETA'E GESTIONE DEL PIANO

Gli attuali proprietari elencati al punto 1.7. hanno dato la procura per la gestione del piano al sign. BERTAGNOLLI GIORGIO con sede in via Talvera 18.

L'assetto delle attuali proprietà è destinato a subire sostanziali mutamenti riguardo l'area per l'edilizia privata in quanto i signori Kripp, Schmid, ed il consorzio Fago sono intenzionati ad alienare la loro proprietà a favore del sign. Bertagnolli Giorgio mentre il sign. Riegler intende vendere il proprio terreno al sign. Mahlkecht.

Pertanto, l'assetto patrimoniale definitivo sarà costituito da due sole persone come indicato nei piani indicativi 1 - 2 - 3, e quantitativamente riassunto nella seguente tabella esplicativa :

Proprietà	Superficie	Volume
BERTAGNOLLI GIORGIO	mq 15.142	mc 52.997
MAHLKNECHT GIORGIO	mq 3.023	mc 10.580,5

In funzione di tale suddivisione si è indicata nel piano la ripartizione planivolumetrica base del frazionamento delle proprietà future.

1.11. DATI URBANISTICI DEL PIANO VINCOLANTE

	Superfici in mq	%
AREA TOTALE ZONA ESPANSIONE	32.890	100
AREA COPERTA TOTALE	11.485	34,91
PERCORSO PEDONALE COMUNE DI PIANO	632	1,92
PERCORSI PEDONALI COMUNI	2.770,25	8,42
PERCORSI VEICOLARI SCOPERTI	2.439,50	7,41
PARCHEGGI VISITATORI	1.109	3,37
VERDE COMUNE	12.636	38,42
VERDE PRIVATO	1.826	5,55
VOLUME RESIDENZIALE	108.757	
NUMERO APPROSSIMATO RESIDENTI ≈ 80 mc/pers ≈ 1.300		
VERDE COMUNE mq/pers	9,3	

12. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In fase di elaborazione del piano si sono interpellati gli uffici comunali competenti per lo studio dei principali impianti tecnologici. Le soluzioni proposte vanno comunque considerate quali concetti informativi per la stesura di un preventivo realistico di spesa. La realizzazione sarà conseguente all'elaborazione dei progetti esecutivi.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti :

- 1) VIABILITA'
- 2) APPROVVIGIONAMENTO IDRICO PER USO POTABILE E ANTINCENDIO
- 3) FOGNATURE
- 4) APPROVVIGIONAMENTO GAS
- 5) ELETTRIFICAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI PERCORSI
- 6) ALLACCIAMENTI TELEFONI

12.1. VIABILITA'

La viabilità si svolge perifericamente alla zona e porta alle rampe di accesso ai garages interrati che sono distribuite radialmente. Lungo le strade esterne veicolari insistono i parcheggi per i visitatori e la larghezza della carreggiata non deve essere inferiore a ml 4,50. Le strade pedonali sono pavimentate e devono essere realizzate in modo tale, da permettere l'accesso a tutti gli edifici dei mezzi di emergenza.

12.2. FABBISOGNO IDRICO AD USO POTABILE ED ANTINCENDIO

- a) Nel piano sono previsti 115.115 mc edificabili per un numero di 1.200 abitanti.

Come fabbisogno medio per abitante sono considerati giornalmente 400 L.

$$Q_t = 400 \text{ l/ab.giorno} = 400 \times 1200 = 480.000 \text{ l/di} = 480 \text{ mc/di}$$

La portata giornaliera richiesta max è :

$$\text{max } Q_t = 1,5 Q_t = 720 \text{ mc/di.}$$

$$\text{Portata max oraria} \dots \text{max } Q_h = 24,5 \text{ l/sec}$$

La massima pressione richiesta sarà pari a 60 m di colonna d'acqua.

Viene utilizzato un tubo Mannesmann del diametro interno di 100 mm.

b) Fabbisogno antincendio :

Considerando l'intervento contemporaneo di due squadre attrezzate con due idranti ciascuna con un minimo di 3 atm. pari a 20 l/sec. il dimensionamento precedente è sufficiente.

12.3 FOGNATURA

a) Acque bianche

Il calcolo è fatto per una pioggia che avviene 1 volta all'anno della durata di 15 minuti pari a 120 l/sec x ha. coefficiente di afflusso 0,7 - Superficie ca. 3 ha.

$$\text{La portata prevista è } 0,7 \times 3 \times 120 = 252 \text{ l/sec}$$

Viene utilizzata una tubazione del diametro interno di 50 cm.

b) Acque nere

Si considera un afflusso di fognatura di 0,8 ; una dotazione idrica per abitante di 500 l/giorno, numero di abitanti = 1200

$$q = \frac{1200 \times 0,8 \times 500}{14 \times 3600} = 9,6 \text{ l/sec}$$

Viene utilizzata una tubazione del diametro interno di cm 20.

2.4. APPROVVIGIONAMENTO GAS

- max portata di punta prevista in mc/h
- totale richiesta di gas in mc/anno

a) Uso riscaldamento

b) Uso domestico

- si considera di utilizzare in futuro il gas metano il cui potere calorifico è di 9.000 kcal/h per mc.
- La richiesta di calorie per mc di fabbricato è di 35 kcal/h/mc.
- Fabbisogno di gas per uso domestico al giorno 0,52 mc per abitazione.
- Numero delle abitazioni = 350.
- Fabbisogno orario di punta per il riscaldamento

$$\frac{115.115 \times 35}{9.000} = 448 \text{ mc/h}$$

- Fabbisogno annuo per uso riscaldamento :
 $1600 \text{ ore} \times 448 = 716.800 \text{ mc/anno}$
- Fabbisogno orario di punta ad uso domestico :
 $0,7 \times 350 \text{ abitazioni} = 245 \text{ mc/h}$

1.5. FABBISOGNO ELETTRICO ED ILLUMINAZIONE

I metri quadri utili sono approssimativamente
 $115.115 \text{ mc}/3 \text{ ml} = 38.372 \text{ mq.}$

Considerando 30 Watt per mq di superficie utile, compresi i
garages. (Norme CIP - prov. 949 del 17/11/'61)

Superficie di abitazioni e negozi	38.372 mq
" " garages	<u>24.000 mq</u>
Totale = 62.372 mq	

$$30 \times 62.372 = 1.871.160 \text{ Watt} = \underline{1820 \text{ Kwatt}}$$

ILLUMINAZIONE STRADALE

L'illuminazione stradale è prevista come risultante dalla rappresentazione grafica del piano indicativo.

Calcolando i mq da illuminare in :

percorso pedonale comune di piano	632 mq
percorso pedonale comune	2.770 mq
percorsi veicolari scoperti	2.440 mq
parcheggi visitatori	<u>1.109 mq</u>
Totale =	<u>6.951 mq</u>

e valutando 10 Watt per mq di superficie si ottiene

$$10 \times 6951 = 69.510 \text{ Watt} \approx \underline{\underline{70 \text{ Kwatt}}}$$

$$\text{Totale fabbisogno potenza elettrica } Q_t = \underline{\underline{1.890 \text{ Kwatt}}}$$

4.6. ALLACCIAMENTO TELEFONICO

Considerando 20 allacciamenti per i servizi oltre a quelli delle abitazioni si avranno $350 + 20 = 370$ allacciamenti.

3. PREVENTIVO DI SPESA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

3.1. VIABILITA'

Costruzione dei percorsi veicolari e pedonali, delle rampe di accesso e dei parcheggi in superficie nell'ambito della zona ; tutti i percorsi saranno asfaltati o pavimentati con lastre di cemento granigliato o con materiali antigelivi di adeguata portata meccanica e statica ; sono comprese le cordone in els, lo smaltimento delle acque bianche tramite condutture in cemento con pozzetti di raccolta, griglie ecc..

6.951 mq a £ 25.000/mq = £ 173.775.000

3.2. SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Riparto di terreno vegetante, sistemazione a prato all'inglese, fornitura e posa di piante ad alto fusto per la parte non can-
tinata, giochi bambini, percorsi pedonali di collegamento " at-
trezzati " comprese le cordone in els, la pavimentazione ne-
cessaria, ed ogni altro accessorio

12.636 mq a £ 5.000/mq = £ 63.180.000

3.3. ACQUEDOTTO

Fornitura e posa in opera dei tubi per l'acquedotto del diametro di mm 100 compreso i lavori di scavo e reinterro, tutti i pezzi speciali, i pozzetti completi di apparecchiature idrauliche

ml 1.000 a £ 28.000/ml = £ 28.000.000

13.4. SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE

Fornitura e posa in opera dei tubi in cemento del diametro interno di cm 50 compreso lo scavo e il reinterro, la sigillatura dei giunti, il ricoprimento con calcestruzzo e la formazione dei pozzetti di sciaccata e di ispezione e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a regola d'arte.

ml 1.000 a £ 50.000/ml = £ 50.000.000

13.5. SMALTIMENTO ACQUE NERE

Fornitura e posa in opera di tubi in Gres del diametro interno di cm 20 compreso lo scavo e il reinterro, la costruzione dei pozzetti d'ispezione e di derivazione secondo i tipi di norma nel Comune di Bolzano.

ml 720 a £ 68.000/ml = £ 48.960.000

13.6. CANALE DI IRRIGAZIONE

Spostamento del canale irriguo esistente verso il confine della zona compresi tutti i lavori di scavo e reinterro, pozzetti di ispezione e pezzi speciali per dare il lavoro finito a regola d'arte.

ml 190 a £ 70.000/ml = £ 13.300.000

13.7. APPROVVIGIONAMENTO GAS

Fornitura e posa in opera di tubazioni per il gas del diametro di mm 80 rivestite secondo le norme vigenti per il trasporto del gas Metano, compreso lo scavo, il reinterro, le saldature, i pezzi speciali e tutto quanto occorre per dare finita l'opera a regola d'arte.

ml 1.000 a £ 33.000/ml = £ 33.000.000

13.8. APPROVVIGIONAMENTO ENERGIA ELETTRICA

- a) Fornitura e posa in opera dei cavi per la tensione alta, media e bassa, compresi tutti i lavori in terra, la copertura con sabbia e mattoni, compresi tutti i pezzi speciali come scatole di derivazione ecc.

ml 450 a £ 20.000/ml = £ 9.000.000

- b) Opere murarie per le cabine di trasformazione complete di accesso, ventilazione, attacchi pannelli con interruttori, serramenti metallici ecc.

n°2 a £ 12.000.000 = £ 12.000.000

- c) Fornitura e montaggio dei trasformatori con tutti gli accessori

n°2 a £ 15.000.000 = £ 30.000.000

13.9. ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Fornitura e posa in opera del cavo, dei pali di illuminazione, dei corpi illuminanti, compreso ogni accessorio ed il materiale occorrente.

ml 1.100 a £ 25.000/ml = £ 27.000.000

13.10. ALLACCIAMENTO RETE TELEFONICA

Fornitura e posa in opera di cavo telefonico in PVC di idonea sezione per tutte le utenze compreso lo scavo e il reinterro, compresi i pozzetti di derivazione ed il magrone di sottofondo.

ml 450 a £ 18.000 = £ 8.100.000

1.14. RIEPILOGO

1) VIABILITA'.....	£ 173.775.000
2) SISTEMAZIONE AREE.....	£ 63.180.000
3) ACQUEDOTTO.....	£ 28.000.000
4) SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE.....	£ 50.000.000
5) SMALTIMENTO ACQUE NERE.....	£ 48.960.000
6) SPOSTAMENTO CANALE IRRIGAZIONE.....	£ 13.300.000
7) APPROVVIGIONAMENTO GAS.....	£ 33.000.000
8) APPROVVIGIONAMENTO ENERGIA ELETTRICA.....	£ 63.000.000
9) ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	£ 27.500.000
10) ALLACCIAMENTO TELEFONO.....	£ 8.100.000
	£ 508.815.000
11) IMPREVISTI 5%.....	£ 25.440.750
12) SPESE TECNICHE 4%.....	£ 20.352.600
	TOTALE = £ 554.608.350
	+ 14% IVA = £ 77.645.169
	TOTALE DEFINITIVO £ 632.253.519

2. NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

La zona è destinata ad edilizia residenziale. Almeno il 5 % del volume totale deve essere destinato ad attività non basiche e di urbanizzazione secondaria.

Art. 2

Le indicazioni inserite nei piani vincolanti hanno carattere normativo. Il piano vincolante dell'urbanizzazione primaria è tale solo per quanto concerne la posizione di massima delle canalizzazioni che insistono su terreno non cantinato.

Art. 3

Le indicazioni dei piani indicativi hanno carattere non vincolante.

Art. 4

Limite di edificazione : il limite di edificazione definisce il sedime entro il quale possono erigersi gli edifici. Tale limite non è derogabile eccetto i balconi sporgenti aperti o chiusi fino a ml 1,5 e gli aggetti fino a ml 1,00.

Art. 5

Piani di riferimento : sono indicati i piani di riferimento per i quali sono vincolanti i limiti di edificazione.

Art. 6

Nel piano vincolante sono indicati i parametri fondamentali che definiscono i volumi ed il loro uso nella seguente tabella :

a	b
c	d

- Il campo (a) indica l'unità edilizia minima di intervento
- Il campo (b) indica i volumi massimi e minimi relativi all'unità edilizia.
- Il campo (c) definisce il numero massimo dei piani^e l'altezza massima dell'unità edilizia.
- Il campo (d) stabilisce la destinazione d'uso anche parziale dell'unità

Art. 7

E' consentito il trasferimento di volume da una unità edilizia all'altra all'interno di una stessa proprietà o di consorzi di proprietari nel rispetto della somma dei volumi minimi e massimi.

Art. 8

Il numero vincolante dei piani è quello massimo consentito.

E' comunque consentito edificare un numero inferiore di piani.

Art. 9

Piano terra non edificato : il piano terra non edificato è vincolante per le unità edilizie B1, B2, C3, D₂. In tali unità sono consentiti i vani accessori alla residenza (ingressi, locali contatori, scale, locali carrozzine ecc.).

Art. 10

Allineamento obbligatorio : le facciate delle unità indicate nel piano vincolante devono rispettare l'allineamento stabilito con il simbolo relativo.

Art. 11

Accesso ai garages sotterranei : gli accessi ai garages sotterranei sono definiti in modo vincolante salvo un leggero spostamento che può essere concesso.

Art. 12

E' permessa la costruzione di 1 o 2 piani interrati da destinarsi a garages e magazzini compatibilmente alle necessarie indagini idrogeologiche.

I magazzini del solo primo piano interrato possono essere collegati alle attività del piano terra, ma l'accesso ai medesimi non può avvenire dai garages e i locali debbono rispettare le norme antincendio attualmente in essere. *1

Art. 13

I parcheggi coperti inseriti al piano terra delle unità edilizie A1, A2, A3, A4 come dal piano indicativo non costituiscono volume e possono essere dotati di manufatti di protezione fino ad una altezza da terra di ml 1, purchè progettati e realizzati in modo unitario.

Art. 14

Percorso pedonale comune di piano : tale percorso è vincolante, può essere coperto con pensilina, deve essere pavimentato e deve essere distinto dal verde circostante.

*1 (modificato con delibera della Giunta Comunale n. 572 del 18.09.2012)

Art. 15

Verde privato comune : il verde privato comune sostituisce il verde cortivo, è accessibile a tutti essendovi vietate le recinzioni ; risulta comunque di pertinenza degli edifici che lo racchiudono.

Art. 16

Verde privato : il verde privato può essere recintato con muri fino ad una altezza di ml 2,20. 2

Art. 17

Le aree per il traffico veicolare, per i parcheggi e per gli spazi di manovre : sono indicate in modo vincolante.

Art. 18

Altezza degli edifici : l'altezza massima degli edifici dipende dal numero dei piani costruibili e si ottiene sommando ml 3,20 del piano terra o portico con ml 3,00 per ciascun piano fuori terra, aggiungendo 80 cm per ragioni costruttive.

Art. 19

L'altezza max si computa all'estradosso del solaio racchiudente volumi abitabili.

Art. 20

I volumi racchiusi da tetti inclinati non utilizzabili abitativamente secondo le norme vigenti, non costituiscono cubatura.

Art. 21

I volumi tecnici quali i vani degli ascensori emergenti dai fabbricati non vengono conteggiati ai fini della cubatura.

Art. 22

Le coperture dei sotterranei eccedenti dal perimetro dei fabbricati vanno ricoperti con terra per almeno 60 cm.