

003824

-471077

PIANO DI ATTUAZIONE

ZONA DI ESPANSIONE "VIA GUNCINA"

ALLEGATI DELIBERA GM n° 380 del 14.3.1977

RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE

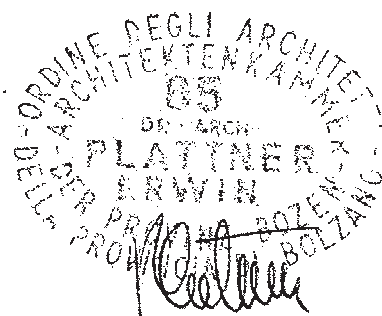
I proprietari

*Regeneratory
Hannover*

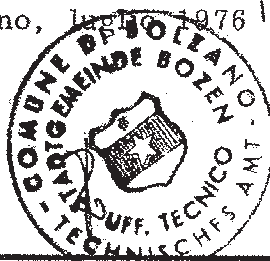
*Adrian Weiss, Elise Weiss
Marie Romanin*

Reese Iny

I progettisti



Bolzano, luglio 1976



L'INGEGNERE CAPO
DER CHEFINGENIEUR

Romfo 5/76

1. PREMESSE

Premesso che i Signori Egger Anton, Egger Hans, Egger Katharina in Schwarz, Kamaun Max, Weiss Maria e Weiss Elisa hanno incaricato i sottoscritti Architetti con l'elaborazione del piano di attuazione "Via Guncina", il presente piano di attuazione si riferisce alla zona di espansione "Via Guncina", che secondo il programma di utilizzo del Comune di Bolzano è da presentarsi entro aprile 1976.

Il piano è stato elaborato secondo l'ordinamento urbanistico ed ai sensi della legge di riforma dell'edilizia abitativa Legge provinciale 20 agosto 1972 Nr. 15, che prevede il 45% della volumetria per l'edilizia agevolata e 55% della volumetria per l'edilizia privata, dei quali 5% per attrezzature non basiche.

2. ASPETTO GENERALE

La zona di espansione "Via Guncina" si estende alle seguenti particelle:

Parcelle fondiarie	proprietari	mq
118/5	Egger Anton	813
118/6	Egger Hans	810
118/4	1/2 Egger Hans 1/2 Egger Katharina	118

Parcelle fondiarie	proprietari	mq
118/7	Egger Katharina in Schwarz	301
118/8	Egger Katharina in Schwarz	365
2415	Egger Katharina in Schwarz	450
117/5	Kamaun Max	2781
117/4	1/2 Weiss Elisa	184
	1/2 Weiss Maria	
	1/3 Huyn Graf Otto	330
	1/3 Huyn Gräfin Huberta	
Parte 116/27	1/3 Huyn Gräfin Gabriella	
Parte 116/26	Cooperativa Unitas	428
2021	" " "	404
2506	Waldthaler Sieglinde in Tschoner	140
116/18	" " "	743
2011	Scarpa Rina in Zucchetti	259
	San Nicolò dott. Mariano	
	Walter Cristina fu Francesco	
	Pellegrini Francesco	
	Devigili Francesca in Pellegrini	259
116/30	" " "	347
116/32	Scarpa Rina in Zucchetti	82
116/33	1/2 San Nicolò Dott. M.	155
	1/2 Walter Christina	
Totale mq		9.210

Alla delimitazione originaria della zona definita dall'Amministrazione Comunale sono state apportate irrilevanti modifiche attuate per motivi pratici di attuazione, seguendo la delimitazione delle particelle esistenti.

3. DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA

La zona di espansione "Via Guncina", per la quale è stato elaborato il presente piano di attuazione comprende un'area complessiva di mq 9.210.

La zona è delimitata a Nord dalla Via Guncina, ad Est dalla Zona Scolastica (ITC e geometri, attrezzature pubbliche), ad ovest da zona residenziale ed a Sud in parte dalla Via Rottenbuch, in parte da zona residenziale.

L'inserimento dei nuovi volumi è stato condizionato dall'ambiente circostante ed in specie dal verde esistente dell'esistente zona residenziale e del confinante complesso scolastico.

Il vincolo della distanza di 20 (venti) metri dalla scuola esistente ha favorito la creazione di una vasta zona di verde all'interno ed in adiacenza ai due comparti rispettivamente dell'edilizia agevolata e privata.

Mentre a sud sono state progettati edifici con terrazze a gradinate per adeguarsi ai volumi esistenti, a nord è stato concepito 1 gruppo di due edifici per l'edilizia agevolata. L'accesso ai lotti è previsto in parte dalla Via Guncina, in parte dalla Via Rottenbuch.

4. COMPUTO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI

Superficie totale dei lotti 9.210 m^2

Volume già realizzato e relative aree di pertinenza e lotti interclusi.

P. ed.	2415	Volume esistente	880 m^3	
		+ 25%	220 m^3	1.100 m^3
		relativa area di pertinenza		440 m^2

P.ed. 2011 Volume esistente 2427 m^3
 2011, +p.f. 116/30,
 116/32, 116/33 843 m^2
 Area di pertinenza

P.ed. 2506 Volume esistente 811 m^3
 + 25% 203 m^3 1.014 m^3

Relativa area di pertinenza 406 m^2

Area esistente 883 m^2

Rimangono $883 - 406 = 477 \text{ m}^2$

$477 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1192 \text{ m}^3$

55% = 656 m^3 edilizia privata

45% = 536 m^3 edilizia agevolata

Lotto intercluso, perchè l'area
 non può essere divisa, sia per
 il dislivello esistente, sia per la
 sua ubicazione.

P.ed. 2021 volume esistente 5212 m^3
 Superficie esistente
 nella zona 832 m^2
 Area di pertinenza

Area totale 9.210 m^2

Aree libere: $813 \text{ m}^2 + 810 \text{ m}^2 + 365 \text{ m}^2 + 801 \text{ m}^2$
 $+ 118 \text{ m}^2 + 2781 \text{ m}^2 + 184 \text{ m}^2 +$
 $+ 330 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 = \underline{6212 \text{ m}^2}$

$6.212,0 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 15.530 \text{ m}^3$

55% Edilizia privata = 8.542 m^3

45% Edilizia agevolata = 6.988 m^3

$6.988 \text{ m}^3 + 536 \text{ m}^3$ dal lotto intercluso p.ed. 2506 = 7.524 m^3

TABELLE

AUFTEILUNG DER NEUEN SITUATION NACH BESITZERANTEILE

BESITZER	PARZ.	2 m	vogh. m	25% ³ m	55% ² m	45% ² m	2 m x2,5m	2 m x2,5m	55% ³ m	45% ³ m	o/oo	ANMERKUNG
Egger Anton	118/5	813	-	-	447,10	366,00	2.032,5	1.118,0	914,5	130,8		
Egger Hans	118/6	810	-	-	478,00	391,00	2.172,5	1.195,0	977,5	139,8		
	118/4 1/2	59	-	-	-	-	-	-	-	-		
Egger Katarina	• 2415	440	880,0	220	-	-	-	-	-	-		
		10										
	118/8	365	-	-	-	-	-	-	-	-		
	118/7	301	-	-	679,8	555,3	3.087,5	1.698,2	1.389,3	199,0		
	118/4 1/2	59	-	-	-	-	-	-	-	-		
Kernann Max.	117/5	2781	-	-	1529,6	1251,6	6.952,5	3.824,0	3.128,5	447,7		
Weiss Maria	117/4 1/2	92	-	-	-	-	-	-	-	-		
Weiss Elisa	117/4 1/2	92	-	-	101,4	82,6	460,0	253,0	207,0	29,6		
Huyn Graf Otto	116/27 1/3	110	-	-	-	-	-	-	-	-		
Huyn Gräfin												
Huberta	116/27 1/3	110	-	-	181,5	148,5	825,0	453,8	371,2	53,1		
Huyn Gräfin												
Gabriella	116/27 1/3	110	-	-	-	-	-	-	-	-		
Cooperativa												
Unites	116/26	428,0	5212,0	-	-	-	-	-	-	-		
	-2021	404										
												Area di pertinenz

ve

BESITZER	PARZ.	HA	VOLU. IN	2070m	2070m	x2,5m /m					
Waldthaler S. in Tschoner	116/18 -2506	743 140	811,0	203+ 656					536,0		Lotto intercluso
San Nicolò dott. M. Walter Cristina in San Nicolò	116/33	155									Area di pertinenza
Scarpa Rina in Zucchetti	116/32	82	2427,0								
Pellegrini Francesco	116/30	347									
Devigli Francesca in Pellegrini	.2011	259									
SUMME		9210,0	9330,0	1.079,-	3.417,0	2.795,0	15.530	8.542,0	7.524,0	1000‰	

$$9330,0 + 1079,0 + 852,0 + 752,0 = 28.475,0 \text{ m}^3$$

$$2998,0 + 6212,0 \text{ (FREIE FLÄCHE)} = 9210,0 \text{ m}^2$$

ARCHITECTEN PLATTNER
BOZEN
MAI 1976

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'accesso per i nuovi gruppi di edifici, sia quelli di residenza privata sia agevolata, è previsto dalla Via Guncina.

Il traffico veicolare si svolge lungo la strada d'accesso ad ovest della zona ed in gran parte sul piano dei scan-
tinati, dove sono previsti ca. 25 parcheggi.

Un posteggio libero è anche previsto all'inizio di zona
adiacente alla via Guncina.

L'allacciamento dei vari servizi (acqua, fogna ecc.) è
previsto per i due nuovi lotti della Via Guncina.

Per lo smaltimento delle acque bianche invece sono stati
previsti appositi pozzi di dispersione all'interno dei lotti.

6. INDICAZIONE DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZA- ZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- 1) Scavo con mezzo meccanico per strade,
piazze, marciapiedi ecc.

mc. 484,50

a 1.400

L. 678.300. -

- 2) Riempimento a sassaia in pietrame e ciot-
toli, per sottofondo strade, piazze, mar-
ciapiedi ecc., spessore ca. cm 30-40,
compreso spianamento e battitura del fondo
con rullo pesante.

mc. 271,40

a 7.900

L. 2.144.060. -

- 3) Sottofondo (binder) in conglomerato bituminoso
con inerti a granulometria regolamentare, con

il 4,2 - 4,5% in peso di bitume, impastato
a caldo e rullato con rullo, spessore cm 10.
mc. 48,75 a 29.200 L. 1.423.500.-

4) Tappeto (strato di usura) dello spessore di
cm 3 in conglomerato bituminoso confeziona-
to a caldo con bitume ed inerti, compreso
il 5% di filler steso con vibrofinitrice, pre-
via mano di attacco di emulsione al 50%,
e rullato con rullo pesante.
mq 487,50 a 4.500 L. 2.193.750.-

4a)Pavimentazione in cubetti di porfido su letto
di sabbia.
mq 319,75 a 9.500 L. 3.037.625.-

5) Cordonate di porfido, martellate nelle parti
in vista, dimensione in sezione cm 12x27,
compreso allettamento di calcestruzzo e stuc-
catura con malta cem.
ml. 142,50 a 10.700 L. 1.524.750.-

6) Cordonate di porfido, sezione 6x25 cm, ri-
manente come sopra, in opera a filo quota
pavimento.
ml. 91,00 a 5.300 L. 482.300.-

7) Cunette formate da acciottolato e calcestruzzo,
spessore cm 15, larghezza cm 30.
ml. 81,00 a 5.500 L. 445.000.-

8) Pozzetti per caditoie acque bianche, compreso griglia con telaio.

N. 4	a 41.000	L. 164.000. -
------	----------	---------------

9) Verde condominiale:

a) erba

b) alberi, cespugli ecc.

a corpo	L. 5.000.000. -
---------	-----------------

10) Canalizzazione acque nere:

a) tubi di grès ceramico, compreso scavo, rinterro, allettamento di calcestruzzo, pezzi speciali ecc.

Ø 20 cm:

ml. 37,50	a 13.100	L. 491.250. -
-----------	----------	---------------

Ø 30 cm:

ml. 111,50	a 23.300	L. 2.597.950. -
------------	----------	-----------------

b) pozzetti di revisione da ml. 0,80x1,20x1,20 ca.

N. 7	a 240.000	L. 1.680.000. -
------	-----------	-----------------

c) pozzetto per il sifone generale da ml. 1,20x1,80x2,00 ca.

N. 1		L. 490.000. -
------	--	---------------

11) Canalizzazione acque bianche:

Tubi di cemento, compreso scavo rinterro, allettamento di calcestruzzo ecc.; diametro interno 30 cm.

ml. 205,50	a 4.600	L. 945.300. -
------------	---------	---------------

12) Acquedotto, compreso scavo, rinterro, pezzi speciali, guarnizioni ecc.

a) tubi iutati 2 1/2"

ml. 125,00	a 15.000	L. 1.875.000.-
------------	----------	----------------

b) idranti

N. 2	a 160.000	L. 320.000.-
------	-----------	--------------

c) pozzetti

N. 1		L. 440.000.-
------	--	--------------

13) Allacciamento elettrico; impianto di illuminazione:

a) cavo di alimentazione, compreso scavo, rinterro ecc.

ml. 112,00	a 1.500	L. 168.000.-
------------	---------	--------------

b) pozzetti

N. 4	a 35.000	L. 140.000.-
------	----------	--------------

c) impianto di illuminazione:

pali con lampade, compreso scavo, rinterro ecc.

N. 6	a 420.000	L. 2.520.000.-
------	-----------	----------------

14) Impianto telefonico:

a) pozzetti

N. 4	a 35.000	L. 140.000.-
------	----------	--------------

b) fossi per il cavo telefonico: scavo, rinterro, tubi di cemento Ø 10 cm:

ml. 110,00	a 8.500	L. 935.000.-
------------	---------	--------------

TOTALE		L. 27.013.425.-
--------	--	-----------------

RIEPILOGO

1) Traffico pubblico: strade, parcheggi, marciapiedi ecc.	L. 8.661.925. -
2) Verde condominiale	L. 5.000.000. -
3) Fognatura (per acque nere e bianche)	L. 6.813.500. -
4) Acquedotto, Idranti	L. 2.635.000. -
5) Allacciamento elettrico; impianto di illuminazione	L. 2.828.000. -
6) Impianto telefonico	<u>L. 1.075.000. -</u>
TOTALE	<u>L. 27.013.425. -</u>
=====	=====

7. NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Prescrizioni generali

Il piano di attuazione comprende l'intera zona di espansione e rispetta la destinazione e la densità edilizia di $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ stabilite nel piano urbanistico. Il piano deroga ai limiti di altezza ed alle distanze all'interno della zona, mentre le distanze degli edifici dai confini della zona non devono essere inferiori alla metà dell'altezza delle costruzioni periferiche. Le distanze dagli edifici esistenti al di fuori della zona non possono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto prospiciente.

Per l'interpretazione dei termini: cubatura, superficie coperta, altezze, distanze ecc. si fa riferimento alle relative norme del piano urbanistico.

Art. 2 - Suddivisione e comparti

Ai sensi delle leggi provinciali in materia l'area totale della zona di espansione di mq 9.210 è suddivisa nei seguenti comparti.

- 2.1. Un comparto edificatorio per l'edilizia privata libera di mq 3042,0 con un volume totale di mc. 8.542
- 2.2. Un comparto edificatorio per l'edilizia agevolata con mq 2.400 con un volume totale di 7.524 mc.
- 2.3. Aree comuni per strade e marciapiedi interni, parcheggi ed area a verde comune di mq 700+70 allarg. Via Guncina
- 2.4. Costruzioni esistenti e relative aree di pertinenza e lotti interclusi mq 2.992 con un volume nuovo di mc. 1.097 (220 + 203 + 656)

"3.4 - Per gli edifici esistenti, regolarmente concessionati, ove non è stato previsto e specificatamente definito il limite massimo di fabbricazione, saranno ammessi interventi di demo-ricostruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia. Qualora le distanze dai confini e dalle costruzioni esistenti siano inferiori a quelle prescritte dal Piano Urbanistico comunale, le distanze esistenti non possono essere ridotte. Vanno comunque osservate le distanze previste dal Codice Civile. L'altezza dell'edificio ammessa è quella indicata dal Piano urbanistico comunale o quella dell'edificio esistente, qualora quella del Piano urbanistico risulti inferiore."

„3.4 - Für die bereits existierenden und ordnungsgemäß bewilligten Gebäude werden Abbruch- und Wiederaufbauarbeiten, oder Umbauarbeiten, zugelassen, sofern die maximale Baugrenze nicht vorgesehen und ausdrücklich festgelegt wurde. Wenn die Abstände zu den bestehenden Grenzen und Gebäuden unterhalb jener liegen, die im Bauleitplan der Gemeinde vorgeschrieben sind, können die bestehenden Abstände nicht verringert werden. Die im Zivilgesetzbuch vorgesehenen Abstände sind auf jeden Fall einzuhalten. Die erlaubte Höhe des Gebäudes ist die, welche im Bauleitplan der Gemeinde angegeben ist, oder jene des bestehenden Gebäudes, falls sich die Gebäudehöhe im Bauleitplan als niedriger erweist."



approvato con delibera
G.M. nr. 74 del 4.02.2004

3.5 BONUS ENERGETICO

É ammesso l'utilizzo del bonus energia ai sensi della normativa in vigore.

integrato con delibera G.M. n. 659 del 29.11.2021

3.5 ENERGIEBONUS

Es ist erlaubt, den Energiebonus im Sinne der geltenden Bestimmungen anzuwenden.

ergänzt mit S.R.-Beschluss Nr. 659 vom 29.11.2021

11

Art. 3 - Prescrizioni tecnico-urbanistiche

Sono vincolanti tutte le prescrizioni del piano normativo, allegato foglio Nr. 2, riportante i limiti massimi di fabbricazione, le distanze ecc.

- 3.1. La TABELLA NORMATIVA contenuta nel piano normativo fissa per ogni comparto edificatorio: la destinazione delle costruzioni, l'area, il volume massimo (100%) e minimo consentito (80%) ed il numero dei piani fuori terra.
- 3.2. Il LIMITE MASSIMO DI FABBRICAZIONE delimita la superficie massima copribile del comparto edificatorio. Tale limite non può essere superato da costruzioni o parte di essi. Fanno eccezioni balconi.
- 3.3. Il comparto edificatorio è il complesso edilizio architettonicamente omogeneo, per il quale dovrà essere presentato all'atto di richiesta di licenza edilizia un progetto planivolumetrico unitario, esteso a tutto il comparto.

→ *

Art. 4 - Prescrizioni infrastrutture, strade, parcheggi ecc.

L'allacciamento dei vari servizi (acqua, fogna, telefono, elettricità ecc.) è previsto dalla Via Guncina. Per lo smaltimento delle acque bianche sono previsti appositi pozzi di dispersione. Sono consentite centralizzazioni dell'impianto di riscaldamento. I parcheggi comuni sono copribili con una tettoia, purché su base di disegno unitario in armonia con gli edifici.

Art. 5 - Prescrizioni architettonico-formali

Nelle finiture delle costruzioni sono ammessi materiali semplici come per esempio cemento a faccia vista, intonaco, legno ecc.

Le coperture a falde degli edifici sono consentite purchè siano di pendenza non superiore al 5% e siano di colore neutro e scuro. Sono preferite comunque coperture piane con manti di colore neutro e scuro oppure a terrazza con lastre di graniglia lavata, ghiaia o simili.

Per la pavimentazione degli spazi pedonali è ammesso l'uso di lastre o cubetti di porfido e/o lastre di graniglia lavata.

E' fatto divieto di eseguire qualsiasi tipo di recinzione tra i comparti, consentito sono siepi o simili.

Alberi esistenti sono da conservare.

Figure 1

2

24

—

•

