



COMUNE DI BOLZANO PROTOCOLLO GEN		
N. 22937		
21-10-1992		
Cat.	Classe	Doc.

APPROVATO DALLA GIUNTA PROVINCIALE
CON MODIFICHE D'UFFICIO - DELIBERA
N. 5250 DEL 30.9.93
GENEHMIGT VON DER LANDESREGIERUNG
ABÄNDERUNGEN VON AMTSWEGEN - BE-
SCHLUSS Nr. 5250 vom 30.9.93
IL DIRETTORE DELL'UFFICIO CENTRALE DI URBANISTICA
DER DIREKTOR DES ZENTRALAMTES FÜR RAUMORDNUNG

UFF. coordinamento territor. ed urbanistico
Amt für Raumordnung u. Landesplanung

12-05-1993

Prot. N. 1946



PASQUALI - GASCA QUEIRAZZA ASSOCIATI

VIALE DELLA STAZIONE, 3 - 39100 BOLZANO

TEL. 0471 - 970828-970875

I.F.R.I. S.p.A.

PIANO DI ATTUAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE "B3"
VIA DRUSO ANGOLO VIA VISITAZIONE
DURCHFÜHRUNGSPLAN FÜR DIE WOHNBAUZONE "B3"
DRUSUSSTRASSE ECKE MARIAHEIMWEG

ALLEGATI DELIBERE

GM n. 98/P321 del 22.4.1993



IL SEGRETARIO GENERALE
DER GENERALSEKRETAR
(Dr. Giuseppe Ioppi)

IL SINDACO DER BÜRGERMEISTER
dott. Marcello Ferrari

PIANO DI ATTUAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE "B3"
VIA DRUSO ANGOLO VIA VISITAZIONE

RELAZIONE TECNICA

IFDI S.p.A.
Viale Lazio 21
20135 MILANO



M Chiara Pasquali

INDICAZIONI GENERALI

Il piano di attuazione per la zona residenziale "B3" Via Druso angolo Via Visitazione è stato redatto ai sensi dell'art. 18 bis e dell'art. 20 della Legge Provinciale 20 agosto 1972 n. 15 e successive modifiche ed in base alle norme di attuazione indicate nel P.U.C. del Comune di Bolzano.

PREMESSA

Con la variante al P.U.C. del 2.3.1992, Delibera n. 990 e l'entrata in vigore del nuovo P.U.C. approvato il 26 giugno 1992 si prevede una nuova delimitazione della zona di verde pubblico e della zona residenziale "B3" ubicata all'angolo Via Druso - Via Visitazione, che ha ridotto la fascia edificabile lungo Via Druso a 22 m di profondità; per tale area si richiede altresì la redazione del piano di attuazione, come evidenziato dall'estratto del P.U.C. allegato.

L'area è pressochè pianeggiante e comprende la p.f. 2060/1 e le p.ed. 2214, 1739 e 1835, la cui superficie catastale complessiva è di mq 2.560.

Di questa superficie l'area presa in considerazione è di mq 2.521 di cui mq 1.369,5 destinati a zona residenziale "B3" e soggetti al piano di attuazione, mq 1.151,5 destinati a verde pubblico.

PROGETTO

La zona è adiacente alla Via Druso, in prossimità dell'incrocio con Via Gaismair e Via Rovigo; essendo profonda solo 22 m si presenta stretta e lunga e di forma trapezoidale. Un lato del confine di zona coincide con la testata cieca di un edificio che si affaccia su Via Druso.

Preso atto di tale situazione, il progetto prevede la possibilità di costruire un fabbricato in aderenza a tale edificio, mantenendone l'allineamento su Via Druso.

L'accesso veicolare è previsto lungo Via Druso, esattamente dove esiste allo stato attuale un passaggio, cioè lungo la testata dell'edificio esistente; il nuovo fabbricato lo sovrappasserà. ~~L'accesso al parcheggio fuori terra sarà da Via Visitazione.~~

A causa della limitata profondità dell'area, per consentire di rispettare gli standard urbanistici previsti dal P.U.C. per i posti macchina, si prevede di realizzare il garage interrato fino al confine di zona.

Si propone inoltre di costruire un parcheggio nell'area destinata a verde pubblico della superficie pari a 1/2 circa dell'area come previsto dalle norme del P.U.C. Tale parcheggio, realizzato a spese del Committente, sarà poi convenzionato con il Comune come da usuale rapporto convenzionale con Enti pubblici.

INFRASTRUTTURE

Per quanto riguarda le infrastrutture cioè: rete idrica, fognaria, elettrica, gas e telefonica, sono tutte già esistenti.

Si prevede solo lo spostamento degli allacciamenti alla rete fognaria della casa contraddistinta dalla p.ed. 3925 che verranno realizzati in aderenza al muro confinante con l'edificio p.ed. 2461/1.

Si prevede inoltre un ulteriore allacciamento dell'area alla rete idrica.

Per quanto riguarda le linee elettriche verrà demolita la cabina elettrica attuale e le due linee da essa distribuite; si realizzerà al suo posto una nuova cassetta di sezionamento alimentata dalla linea proveniente da Via Visitazione, alla quale si allacceranno sia le p.ed. 3925, 2461/1 che il nuovo fabbricato.

NORME DI ATTUAZIONE

Definizione di alcuni indici urbanistici ed edilizi

Confine di zona

E' la linea che delimita l'area soggetta a piano di attuazione.

Confine di max edificazione

E' la linea che delimita l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, escluse le sporgenze del tetto e dei balconi aperti con aggetto non superiore a m 1,50.

Confine di max edificazione interrata

E' la linea che delimita l'area entro cui possono svilupparsi le costruzioni sotterranee.

Allineamento edilizio

E' l'allineamento determinato dalla linea di fabbricazione dell'edificio p.ed. 2461/1 lungo Via Druso.

Il piano normativo di attuazione contiene le seguenti disposizioni:

- a) altezza max fabbricati m 15,75;
- b) distanza minima dai confini non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici; in fregio a Via Druso è previsto l'allineamento con l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 2461/1; sono consentiti balconi o erker lungo i lati dell'edificio prospicienti su Via Druso e sul verde pubblico, con aggetti sino a m 2,00 di profondità ed una larghezza max di m 12,00 ed una distanza di m 20 dall'edificio adiacente al confine di zona. Sono consentiti balconi o erker con aggetto sino a m 3,00 per una larghezza di m 8,50 in asse al lato prospiciente su Via Visitazione;
- c) distanza minima dagli edifici esistenti all'esterno della zona non inferiore all'altezza dell'edificio più alto, salvo costruzioni in aderenza;
- d) distanza minima del piano interrato dai confini: sul confine della zona stessa ed alla distanza di m 9 dall'incrocio di Via Druso con Via Visitazione;
- e) numero massimo dei piani compreso il P.T. o il piano rialzato: 5;
- f) i parcheggi privati interrati saranno realizzati su più piani ed il loro numero sarà conforme alle norme di attuazione del P.U.C.
Il parcheggio fuori terra occuperà l'area evidenziata dai grafici allegati;

- g) nel caso in cui il fabbricato venga costruito in fasi successive, il progetto da presentarsi deve riguardare tutto il complesso in modo da ottenere un carattere architettonico omogeneo;
- h) gli spazi liberi sono da rinverdire;
- i) in questa zona valgono le norme di attuazione del P.U.C. di Bolzano per quanto non stabilito dalle norme fissate dal piano di attuazione medesimo.

PREVENTIVO DI SPESA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I prezzi unitari per il calcolo di spesa corrispondono agli attuali prezzi nel settore edile.

Opere interne all'area

a) Viabilità

Ricostruzione marciapiede, accesso stradale e parcheggio fuori terra.

Fornitura e posa in opera di pavimentazione in cubetti di porfido da cm 8 su strato di sabbia fino a cm 10, posti in opera a perfetta regola d'arte.

mq	368	a	L.	90.000.-	L.	33.120.000.-
----	-----	---	----	----------	----	--------------

b) Allacciamento rete idrica

Fornitura e posa in opera di tubazioni in polietilene, compresi tutti i lavori di terra necessari.

ml	20	a	L.	55.000.-	L.	<u>1.100.000.-</u>
					L.	34.220.000.-

Opere esterne all'area

c) Allacciamento rete fognaria

Fornitura e posa in opera di tubi in P.V.C. del diametro previsto, compresa la posa in opera di pozzetti di ispezione, pozzetti, allacci alle singole reti, come tutti i lavori di terra necessari.

ml	45	a	L.	40.000.-	L.	1.800.000.-
----	----	---	----	----------	----	-------------

d) Allacciamento rete elettrica

Fornitura e posa in opera di linea elettrica interrata, compresi accessori quali cabina di sezionamento, connettori per cavi, muffole, tubi in polietilene e tutti i lavori di terra necessari.

ml	120	a	L.	75.000.-	L.	<u>9.000.000.-</u>
					L.	10.800.000.-

RIEPILOGO

Costi opere interne all'area	L.	34.220.000.-
Imprevisti 3%	L.	1.026.600.-
Spese tecniche 10%	L.	3.422.000.-
I.V.A. 4% sulle opere edili	L.	1.368.800.-
I.V.A. 19% sulle spese tecniche	L.	650.180.-

TOTALE COMPLESSIVO	L.	40.687.580.-
---------------------------	-----------	---------------------

Costi opere esterne all'area	L.	10.800.000.-
Imprevisti 3%	L.	324.000.-
Spese tecniche 10%	L.	1.080.000.-
I.V.A. 4% sulle opere edili	L.	432.000.-
I.V.A. 19% sulle spese tecniche	L.	205.200.-

TOTALE COMPLESSIVO	L.	12.841.200.-
---------------------------	-----------	---------------------

ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI

Tav. 1	Estratto P.U.C.	Scala	1 : 5000
	Estratto di mappa	Scala	1 : 1440
Tav. 2	Rilievo situazione esistente	Scala	1 : 500
Tav. 3	Delimitazione area soggetta a piano di attuazione ed a verde pubblico		
		Scala	1 : 500
Tav. 4	Piano delle infrastrutture	Scala	1 : 500
Tav. 5	Piano normativo	Scala	1 : 500
Tav. 6	Proposta di edificazione	Scala	1 : 500