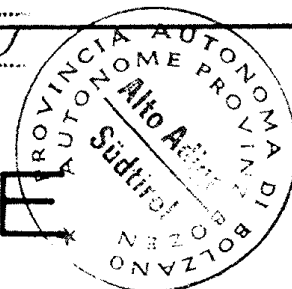


DER AMTSDIREKTOR
IL DIRETTORE



PIANO DI ATTUAZIONE DURCHFÜHRUNGSPLAN



RELAZIONE-NORME DI ATTUAZIONE-PREVENTIVO
DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

BERICHT - DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN -
MAXIMAL KOSTEN VORANSCHLAG

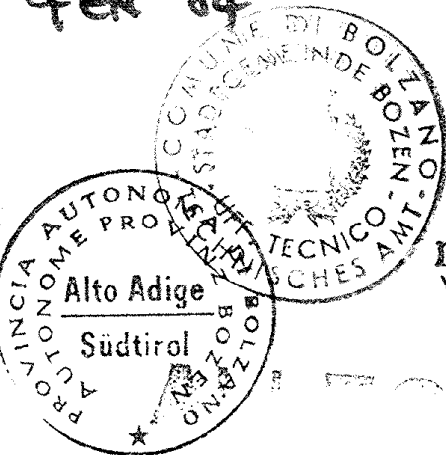
1

DATA novembre 1982
DATUM april 1983
novembre 1983

GEN '84

APPROVATO DALLA GIUNTA PROVINCIALE
CON MODIFICHE D'UFFICIO - DELIBERA
No. 1551 del 2-4-1984
GENEHT VOM LANDESAUSSCHUSS MIT
ABÄNDERUNGEN VOM AMTSWEGEN - BE-
SCHLUSS Nr. 1551 vom 2.4.1984

IL CAPO UFFICIO
DER AMTSLEITER



L'INGEGNERE CAPO
DER STADTBAUMEISTER
(Dr. Ing. Paolo Daloli)

255/4973 1/2/84

COMUNE DI BOLZANO - PROTOCOLLO GENERALE	
040423	22 NOV. 83
CAT	CL FASC

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

Dr. Arch. Ing. POSTAL D



IL SINDACO
Avv. Luigi de Cuelmi

Dr. Arch. Ing. SULLIGI A



Tali percorsi permetteranno appunto di articolare meglio gli spazi destinati al gioco bambini anche in funzione dell'età degli stessi. La superficie totale dedicata al gioco è quella prevista dalla legge e cioè il 20% dell'area non edificabile.

Sempre per equiparare le qualità abitative degli alloggi si propone che i piani terra abbiano, in sostituzione del balcone, uno spazio verde di pertinenza.

I volumi proposti nel piano indicativo sono tre.

La parte verso il centro città è costituita da due blocchi A e B del comparto "1", con un potenziale di circa 44 alloggi; il contenitore consente comunque anche una chiusura sulla "punta" della zona, o altre possibilità che verranno sviluppate dai progetti architettonici.

La parte ad ovest, che riprende un disegno più caratterizzato per la conformazione stessa dell'area, viene ora proposta come blocco C unico nel comparto "2"; le soluzioni tipologiche previste sono comunque le stesse, come già detto sopra, con una previsione di circa 32 alloggi.

Tali compartimentazioni si riprendono necessariamente anche negli interrati, ove sono previste le cantine, gli spazi tecnici, le autorimesse ed i posti macchina per visitatori.

Gli interrati, seguendo l'andamento in linea dei volumi fuoriterza, potranno essere situati quasi completamente sotto gli stessi edifici lasciando così maggiori possibilità nel profilo delle sistemazioni esterne e nell'impianto di alberi d'alto fusto.

Le rampe d'ingresso ai sotterranei sono due: una accessibile da via Vittorio Veneto ed una da via Eisenkeller sufficienti anche per quanto riguarda la prevenzione incendi che ne prevede una ogni 2.000 mq, essendo, la superficie prevista per gli interrati adibita ad autorimesse, inferiore a 4.000 mq.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSE
2. GENERALITA'
3. SUPERFICI E VOLUMI
4. DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA
5. OPERE DI URBANIZZAZIONE
6. PREVENTIVO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
7. NORME DI ATTUAZIONE

PREMESSE

Il Comune di Bolzano, proprietario delle zone in questione ha incaricato l'ingegner Architetto, con delibera della G.M. n. 1358/21461 del 21/4/81, di elaborare il piano di attuazione delle zone A e B, che sono state trasferite in zona di destinazione destinata a edilizia residenziale agevolata.

Il piano presentato è stato elaborato secondo l'ordinamento urbanistico ed edilizio della legge n. 167 del 28/2/73, art. 20, comma 1, lettera a), che prevede la possibilità di successive modificazioni.

Una prima stesura del piano è stata presentata alla G.M. del 21/4/81, che ha approvato il piano con la deliberazione n. 1358/21461 del 21/4/81.

La G.M. ha anche approvato la deliberazione n. 1358/21461 del 21/4/81, che ha approvato il piano con la deliberazione n. 1358/21461 del 21/4/81.

La G.M. ha anche approvato la deliberazione n. 1358/21461 del 21/4/81, che ha approvato il piano con la deliberazione n. 1358/21461 del 21/4/81.

La G.M. ha anche approvato la deliberazione n. 1358/21461 del 21/4/81, che ha approvato il piano con la deliberazione n. 1358/21461 del 21/4/81.

La G.M. ha anche approvato la deliberazione n. 1358/21461 del 21/4/81, che ha approvato il piano con la deliberazione n. 1358/21461 del 21/4/81.

La G.M. ha anche approvato la deliberazione n. 1358/21461 del 21/4/81, che ha approvato il piano con la deliberazione n. 1358/21461 del 21/4/81.

La G.M. ha anche approvato la deliberazione n. 1358/21461 del 21/4/81, che ha approvato il piano con la deliberazione n. 1358/21461 del 21/4/81.

Si presenta ora la seconda stesura del piano informata da concetti puramente urbanistici; gli alberi (ippocastani) che servivano a dare ombra al bestiame non costituendo più un vincolo sono ora eliminati e viene proposta una sistemazione a verde con alberature più adatte ad una zona residenziale.

Il verde pubblico di quartiere verrà reperito in zona limitrofa con destinazione precisa di P.U.C...

2. ASPETTO GENERALE

La zona di espansione "FORO BOARIO" si estende alle seguenti particelle tutte di proprietà comunale:

p.f. 1154/1	cc. GRIES
p.ed. 2572	cc. GRIES
p.ed. 2169	cc. GRIES

Rispetto alla situazione catastale attuale, per permettere l'allargamento di via Eisenkeller, verranno tolti ca. 55mq per cui la superficie totale risulta di $8,845 \text{ mq} - 55 \text{ mq} = 8.790 \text{ mq}$.

SUPERFICI E VOLUMI

La superficie totale della zona risulta essere di 1.200 mq.
 L'indice di fabbricabilità fondiaria previsto è pari a 22 mc/mq, con
 un volume edificato globale di 26.370 mc.

TABELLA RIASUNTIVA

Superficie zona

Indice di fabbricabilità

Volume

Volume edificato globale (mc)

20% della superficie non coperta

3 mc/mq

26.370 mc

1.143,6mq

4. DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA e SISTEMAZIONE DEL VERDE

La zona è delimitata a nord da via Vittorio Veneto, a sud-est dalla via Eisenkeller, la quale verrà allargata come da disegni allegati che rispecchiano il nuovo progetto redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale: Ad ovest è previsto dal P.U.C. un grande parcheggio accessibile dalla nuova strada di collegamento, su proseguo della via Amalfi, tra viale Druso e la via V. Veneto.

La proposta prevede la demolizione dei volumi esistenti in quanto decisamente non recuperabili dal punto di vista abitativo per l'eccessiva vetustà, per il difficile adeguamento di nuovi impianti, per l'altezza eccessiva dei locali e per l'eccessivo condizionamento che tale recupero rappresenterebbe nei confronti della nuova volumetria. L'intervento è informato da concetti urbanistici che prevedono un insediamento "in linea", con alloggi passanti, che si sviluppa sul perimetro della zona venendo così a formare una grande corte interna. Le soluzioni tipologiche previste sono appunto quelle di alloggi a doppia esposizione, minimizzando quindi una eventuale differenziazione della qualità abitativa, salvo quella inevitabile che dipende da parametri altimetrici.

Anche per questo scopo si propone una sistemazione del terreno (quota zero di campagna) sopraelevata rispetto all'asse stradale di circa 1,50 + 2,00 ml.

Questo fatto potrebbe migliorare sensibilmente l'abitabilità e la privacy dei piani terra prospicienti le vie pubbliche con particolare riferimento alla via Vittorio Veneto che risulta essere una direttrice di notevole traffico.

Con l'aumento di quota sopracitato si avrebbe anche il vantaggio di un interrato ad un livello tale da consentire rampe di accesso più brevi e costi di costruzione inferiori e, inoltre, verrebbe anche a cadere il problema dell'attuale rete fognaria che attraversa la zona a -4,00m. Le sistemazioni a verde dello spazio interno sono previste articolate da due percorsi principali (pedonali e veicolari d'emergenza) disposti secondo gli assi geometrici della zona e da percorsi secondari pedociclabili che saranno ad una quota inferiore rispetto al terreno trattato a verde, dandone così maggior risalto.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'accesso automobilistico per i nuovi edifici come già detto in precedenza è previsto da via Vittorio Veneto e da via Eisenkeller.

I parcheggi sotterranei sono sufficienti per le nuove abitazioni previste ed ottemperano agli standards del P.U.C..

Data la particolare conformazione della zona nell'intento di salvaguardare al massimo la possibilità di impiantare alberi ad alto fusto si è contenuta l'espansione del sotterraneo.

Ai visitatori, avendo già la zona spazi limitrofi per possibili soste, anche in considerazione del parcheggio in previsione nel P.U.C., si sono dedicati alcuni posti macchina in aderenza alle rampe di accesso ai sotterranei, più un certo numero negli stessi.

Per quanto riguarda la viabilità interna, i due percorsi pedonali ortogonali tra loro ed evidenziati nella tavola delle infrastrutture, assolvono anche il compito veicolare di emergenza (es. vigili del fuoco, ambulanze, trasporto mobili, ecc.); la zona quindi al suo interno sarà solo pedonale.

Tali percorsi potranno essere formati con plotte di graniglia lavata o asfaltati.

L'allacciamento all'acquedotto sarà possibile da via Vittorio Veneto: Le tubazioni del gas passano sia per la via V. Veneto che per la via Eisenkeller; l'Ufficio Tecnico Comunale consiglia l'allacciamento da via V. Veneto ove esiste un ϕ 100.

Anche per la fognatura non ci sono particolari problemi: in via Veneto confluiscono due rami di fognatura in un ϕ 30 proprio di fianco all'osteria Agnello, che attraversa trasversalmente la zona fino ad arrivare in via Eisenkeller ove poi procede verso ovest.

L'attraversamento della zona Foro Boario di questa tubazione ϕ 30 non crea particolari problemi per lo scavo e l'imposta delle fondazioni dei nuovi fabbricati, essendo ad una quota da -4,00m a -6,00m rispetto al piano di campagna anche in relazione alla proposta, come detto in precedenza, di tenere il calpestio degli interrati a quota -2,00ml..

L'allacciamento elettrico viene realizzato direttamente dalla cabina di trasformazione esistente nel primo condominio di via Eisenkeller.

Per quanto riguarda la SIP l'allacciamento avverrà da armadietto preesistente con attraversamento della via V. Veneto come da tav. nr. 4. È prevista inoltre la demolizione sia del fabbricato che del capannone ed il trasporto dei detriti a pubblica discarica.

6. PREVENTIVO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1) Demolizione del muro di recinzione lato via V.Veneto

ml 80	L/ml	30.000.-	L.	2.400.000.-
-------	------	----------	----	-------------
- 2) Riempimento a sassaia in pietrame e ciottoli per sottofondo percorso pedonale di piano ecc, spessore circa 30-40 cm, compreso spianamento e battitura del fondo con rullo pesante

mc 260	L/mc	27.600.-	L.	8.004.000.-
--------	------	----------	----	-------------
- 3) Formazione di pavimentazione per percorso pedonale di piano con plotte 50x50 in griglia lavata (tipo Waschbeton) su allettamento di malta e su massicciata di cui alla voce 3

mq 630	L/mq	22.000.-	L.	13.860.000.-
--------	------	----------	----	--------------
- 4) Area adibita a parcheggio visitatori
 - a) sottofondo (binder) in conglomerato bituminoso con inerti a granulometria regolare

mc 30,50	L/mc	92.000.-	L.	2.806.000.-
----------	------	----------	----	-------------
 - b) tappeto (strato di usura) dello spessore di cm 3 in conglomerato bituminoso confezionato a caldo con bitume rd inerti, compreso il 5% di filler steso con vibrofinitrice, previa mano di attacco di emulsione al 50% e rullato con rullo pesante

mq 305	L/mq	15.000.-	L.	4.575.000.-
--------	------	----------	----	-------------
- 5) cordonate di ca. prefabbricate con partizion vista dimensione 25x8cm compreso allettamento di calcestruzzo e stuccatura con malta cementizia

ml 450	L/ml	29.000.-	L.	13.050.000.-
--------	------	----------	----	--------------
- 6) Canalizzazione acque nere
 - a) tubi in gres ceramico o grisentex compreso scavo, reinterro, manufatto di c.a. di supporto alle canalizzazioni, pezzi speciali

ml 55	L/ml	115.000.-	L.	6.325.000.-
-------	------	-----------	----	-------------
 - b) pozzetti di revisione acque nere

nr 3	L/cad.	500.000.-	L.	1.500.000.-
------	--------	-----------	----	-------------

- 7) Acquedotto compreso scavo, rinterro, pezzi speciali, guarnizioni, ecc., fino a collegamento nella strada comunale
- a) tubo nero tipo Mannesmann ϕ 80 mm per acquedotti
- | | | | | |
|--------|------|-----------|----|--------------|
| ml 170 | L/ml | 150.000.- | L. | 25.500.000.- |
|--------|------|-----------|----|--------------|
- 8) Irrigazione
- a) tubi iutati 2.1/2"
- | | | | | |
|-------|------|----------|----|-------------|
| ml 78 | L/ml | 35.500.- | L. | 2.730.000.- |
|-------|------|----------|----|-------------|
- 9) Allacciamento elettrico, impianto di illuminazione
- a) cavo di alimentazione compreso scavo, rinterro e cassette di sezionamento ecc.
- | | | | | |
|--------|------|----------|----|-------------|
| ml 120 | L/ml | 42.200.- | L. | 5.064.000.- |
|--------|------|----------|----|-------------|
- b) pozzetti
- | | | | | |
|------|--------|-----------|----|-----------|
| nr 4 | L/cad. | 120.100.- | L. | 480.400.- |
|------|--------|-----------|----|-----------|
- 10) Impianto di illuminazione: pali con corpo illuminante, compreso scavo, allacciamento rinterro, ecc.
- | | | | | |
|-------|--------|-------------|----|--------------|
| nr 11 | L/cad. | 1.328.500.- | L. | 14.613.500.- |
|-------|--------|-------------|----|--------------|
- 11) Impianto telefonico
- a) scavo in sezione ristretta ,posa tubi, e materiali vari forniti dalla SIP, sostituzione dell'asfalto nell'attraversamento stradale e del percorso pedonale
- | | | | | |
|--------|------|---------|----|-------------|
| ml 145 | L/ml | 7.000.- | L. | 1.015.000.- |
|--------|------|---------|----|-------------|
- b) formazione pozzetti
- | | | | | |
|------|--------|-----------|----|-------------|
| nr 4 | L/cad. | 575.000.- | L. | 2.300.000.- |
|------|--------|-----------|----|-------------|
- 12) Zona attrezzata per gioco bambini
Attrezzature: scivolo, altalena, corde, pertiche, sistemazione di una vasca per la sabbia a corpo
- | | | | | |
|--|--|--|----|--------------|
| | | | L. | 25.000.000.- |
|--|--|--|----|--------------|
- 13) Zona verde
Rifacimento manto erboso, drenaggi, impianto di irrigazione, recinzione con piante a basso fusto (siepi) */alto*
compresi i vialetti e le relative cordunate
- | | | | | |
|------------|------|----------|----|--------------|
| mq 1.143,6 | L/mq | 25.900.- | L. | 29.603.700.- |
|------------|------|----------|----|--------------|

R I E P I L O G O

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1) Traffico pubblico: percorso pedonale di piano	L.	44.695.000.-
2) Fognatura (acque bianche e nere)	L.	7.825.000.-
3) Acquedotto, impianto idrico	L.	28.230.000.-
4) Allacciamento elettrico ed impianto di illumin.	L.	20.157.900.-
5) Impianto telefonico	L.	3.315.000.-
6) Zona attrezzata per gioco bambini	L.	25.000.000.-
7) Zona verde	L.	29.603.700.-

TOTALE spesa opere urbanizzazione primaria	L.	158.826.600.- =====
---	----	------------------------

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 $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ stabilite con variazione del P.U.C..

Il piano precisa le distanze minime da mantenere fra i contenitori degli edifici nuovi e degli edifici esistenti.

Per l'interpretazione dei termini cubatura, distanze, ecc., si fa riferimento alle relative norme del Piano Urbanistico; viene comunque semplificata nello schemino del Piano Giuridico l'altezza degli edifici secondo il numero dei piani.

Le altezze degli edifici si intendono calcolate dalla quota di calpestio del primo solaio residenziale o del portico.

Art. 2 - Suddivisione e comparti

Ai sensi delle leggi provinciali in materia, l'area totale della zona d'espansione di mq 8.790 è suddivisa nei seguenti fabbricati, tutti destinati all'edilizia agevolata: A + B + C, raggruppati nei comparti 1 (A+B) e 2 (C) ciascuno dei quali è servito da autorimesse intercomunicanti.

Art. 3 - Prescrizioni tecnico-urbanistiche

Sono vincolanti tutte le prescrizioni del piano normativo (vedi tav.3) riportanti i limiti massimi di edificazione, le distanze, il numero dei piani, ecc..

3.1. LA TABELLA NORMATIVA contenuta nel piano normativo fissa per ogni comparto edificatorio:
la superficie coperta, il volume massimo e minimo consentito
(vedi legenda della tabella normativa)

3.2. IL LIMITE DI EDIFICAZIONE delimita la superficie massima coperta del comparto edificatorio. Tale limite non può essere superato da costruzioni o parte di esse.

Fanno eccezione i balconi che possono sporgere fino a ml 1,50.

3.3 Il parcheggio é suddiviso in due comparti con accesso sia da via V.Veneto che da via Eisenkeller.

Art. 4 - Prescrizioni particolari

4.1 Si prevede, per ragioni urbanistiche, di igiene, e per quanto esposto in precedenza, la demolizione del fabbricato insistente sulla p.ed. 2160 e della tettoia capannone costituente la p.ed 2572.

Art. 5 - Prescrizioni architettonico-formali

5.1 L'indicazione 4P sta ad indicare che si possono realizzare come massimo quattro piani fuori terra con altezza di ml.12,50 dalla quota definita nella tav. n.3 (piano di campagna del terreno circostante l'edificio anche se su terreno riportato) fino all'estradosso del solaio di copertura e, nel caso di coperture a falde inclinate, l'altezza di colmo non potrà superare i ml.15,50 (vedi schema 2, tav. n.3).

5.2 Nel caso in cui il sottotetto sia in "mansarda" e quindi abitabile, l'altezza verrà computata al punto medio della falda (vedi schema 1, tav. n.3).

5.3 I volumi tecnici (es. sala macchine, ascensore) non potranno superare in altezza i ml.15,50.

Art. 6

La posizione delle rampe di accesso ai garages e dei parcheggi é indicativa e viene definita dal progetto architettonico in scala 1:100.

TECHNISCHER BERICHT

- 1) Voraussetzungen
- 2) Situation
- 3) Ausdehnung und mögliche Kubatur
- 4) Baukörperverteilung
- 5) Infrastrukturen
- 6) Kostenvoranschlag
- 7) Durchführungsbestimmungen

1) Voraussetzungen

Die Gemeinde Bozen, welche im Besitz der zu planenden Zone ist, hat ^{als}unterfertigten Architekten mit Gemeinderatsbeschluß nr. 1358/22341 vom 23.06.1981 beauftragt, für den Viehmarktplatz in Gries einen Durchführungsplan zu erstellen.

Mit Gemeinderatsbeschluß wurde diese Zone, welche ehem im Bauleitplan als Zone für öffentliche Einrichtungen ausgewiesen war, in eine Zone für geförderten Wohnbau umgewandelt.

Der vorliegende Plan wurde gemäß den Bestimmungen des Bauleitplanes sowie den Bestimmungen für geförderten Wohnbau mit Datum 20.08.1972 nr.15 sowie nachfolgenden Abänderungen ausgearbeitet.

Der erste Vorschlag, mit der planerischen Auflage möglichst viel ^{von}Bestand der Bäume zu erhalten sowie gleichzeitig einen Park im öffentlichen Interesse für das gesamte Quartier zu erstellen, wurde aufgegeben.

Im zweiten vorliegenden Vorschlag, welchen die Gemeinde verlangte wurden diese Bindungen aufgegeben und lediglich die vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen im Durchführungsplan eingehalten.

Der vorliegende 2. Vorschlag, welcher dadurch besser den urbanistischen Bestimmungen des Quartiers entspricht, liegt nun vor.

Die Rosskastanienbäume, welche ursprünglich den Zweck erfüllten, den Tieren am Viehmarktplatz Schatten zu spenden, werden im neuen Vorschlag vorgeschlagen zu beseitigen und den innenliegende Grünbereich mit einer Begünung zu versehen, welche den neuen Bedürfnissen des Wohnquartiers entspricht.

Eine Fläche für öffentliches Grün wird in einer in nächster Umgebung bestehenden Fläche erstellt, im Rahmen einer Abänderung zum Bauleitplan.

2) Situation

Die Zone Viehmarktplatz erstreckt sich über folgende Parzellen, welche im Besitz der Gemeinde Bozen sind:

p.f. 1154/1	K.G. Gries
p.ed. 2572	K.G. Gries
p.ed. 2169	K.G. Gries

Analog zur bestehenden Katastersituation, werden zwecks Erweiterung des Eisenkellerweges von der zu verbauenden Restzone 55 m^2 abgezweigt, sodaß für die Zone eine Fläche von $8.845 \text{ m}^2 - 55 \text{ m}^2 = 8.790 \text{ m}^2$ zur Überbauung besteht.

3) Ausdehnung und mögliche Kubatur

Die gesamte Zone hat eine Ausdehnung von 8.790 m^2 .

Die verbaute Kubatur - vorgesehene Baudichte $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ -
ergibt daher ein Ausmaß von 26.370 m^3

Zusammenfassung:

Ausdehnung der Zone	8.790 m^2
Baudichte	$3 \text{ m}^3/\text{m}^2$
Gesamtkubatur	26.370 m^3
überbaute Fläche max. 35%	3.072 m^2
	5.718 m^2 nicht überbaute Fläche

Fläche welche für einen Kinder-
spielplatz eingerichtet werden
muß 20% der Freifläche

1.143 m^2

4) Baukörperverteilung und Gestaltung der Grünflächen

Die Zone wird im Norden von der Vittorio Venetostrasse, im Südwesten vom Eisenkellerweg, welcher laut Projekt des Gemeindebauamtes als bereits erweitert eingetragen wurde, begrenzt.

Im Südosten ist laut bestehendem Bauleitplan ein großer Parkplatz eingetragen. Dieser ist über die verlängerte Amalfistrasse erreichbar, welche laut Bauleitplan die Drususstrasse mit der Vittorio Venetostrasse verbindet.

Der neue Bebauungsvorschlag sieht den Abbruch der bestehenden Gebäude vor, da diese einerseits im Sinne des Wohnens, wegen des bestehenden schlechten Zustandes nicht wiedergewinnbar erscheinen.

Weiters war die notwendige Neuerstellung der Installationen zu aufwendig, die Raumhöhen entsprechen nicht den gesetzlichen Bestimmungen. Weiters wurde die Erhaltung des Bestandes eine vernünftige Neubeplanung zu stark eingeschränkt. Der Bebauungsvorschlag sieht eine Wohnbebauung längs der Aussenlinien der Bauzone vor. Die Wohnungen sind von beiden Seiter belichtet und erschlossen. Es entsteht dabei ein großer interner Hof. Es entstanden dadurch Wohnungen von fast gleicher Qualität betreffend Belichtung und Besonnung, ausgenommen einer nicht vermeidbaren größeren Beschattung, welche durch Abstände bzw. Höhen gegeben ist.

Auch um dieses Problem besser zu lösen, wird die Kote des Innenhofes (Bestand) erhalten, welche gegenüber der Strasse 1,50 - 2,00 m höher liegt.

Die Beibehaltung dieser Situation könnte wesentlich die Wohnqualität und Privatsphäre der Erdgeschossräume längs der Vittorio Venetostrasse erhöht werden. Diese ist eine Strasse mit sehr hoher Verkehrsfrequenz. Gleichzeitig, bei Beibehaltung der bestehenden Quote des Hofes hat man auch den Vorteil, daß die Kellergeschosse mit einer kurzen Rampe erschlossen werden können. Es ergeben sich geringen Baukosten, da weiters die bestehende Kanalisationsleitung, welche den Viehmarktplatz in einer Tiefe von - 4,00 m durchquert, erhalten bleiben kann.

Die Gestaltung der innenliegenden Grünanlage ist durch zwei Wegnetze gekennzeichnet. Einer Fußgehererschließung (Wohnungerschließung) auf einer Quote von + 1,50 m sowie einer Notwegerschließung (auch Fahrräder) auf der Ebene Quote 0,80 - 1,00 m) des bestehenden Viehmarktplatzes.

Diese kotenmäßig getrennten Bereiche gliedern und kennzeichnen auch klarer die unterschiedlichen Außenbereiche , unterschiedliche Spielzonen für Kleinkinder und größere Kinder. Die Gesamtfläche dieser Spielzonen beträgt 20% der laut Gesetz verlangten nicht bebaubaren Flächen.

Um weiters den Wohnwert der Erdgeschosswohnungen zu erhöhen und als Ergänzung zum Balkon, wird die Erstellung eines Vorgartens vorgeschlagen.

Die Baukörper des Bebauungsvorschlages gliedern sich in drei Bereiche.

Der Bereich gegen die Stadt besteht aus zwei Baubereichen (A + B) des 1. Bauloses mit einer Kubatur für 44 Wohneinheiten.

Der Rechtsplan ermöglicht bei der Ausarbeitung des Bauprojektes ebenfalls ein Zusammenfassen in einen einzigen Baukörper.

Der Bereich gegen Osten, zeichnet die Außenkante der Bauparzelle nach. Es wird ein einziger Baubereich vorgeschlagen mit einer möglichen Erstellung von 32 Wohneinheiten. Diese Bauform wird logischerweise auch für das Kellergeschoss übernommen, in welchem sich die Keller, die Technikräume, Garagen und Besucherparkplätze befinden. Die Außenlinie der Kellergeschosse stellt somit die Projektion der Erd- und Obergeschosse dar. Dadurch ergibt sich ein nicht unterkellelter Innenhof, sodaß eine Bepflanzung mit Bäumen leichter und sparsamer gewährleistet ist.

Die beiden Zufahrten zu den Kellergeschossen befinden sich jeweils an der Vittorio Venetostrasse bzw. am Eisenkellerweg.

Zwecks Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen der Feuerwehr sind diese ausreichend.

Die Gesamtfläche der Garagenfläche ist kleiner als 4.000 m², während eine Einfahrt für je 2000 m² genügen.

5) Infrastrukturen

Die Zufahrt für PKW zu den Wohnungen erfolgt, wie bereits besprochen, von der Vittorio Venetostrasse bzw. vom Eisenkellerweg aus. Es sind laut Bestimmungen des Bauleitplanes ausreichend Parkplätze vorgesehen. Von der Überlegung ausgehend, den Innenbereich der Zone mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen, wurde versucht, die Außenkante des Kellergeschosses möglichst zurückzunehmen.

Für die Besucher wurde vor den jeweiligen Eingängen zu den Garagen, entsprechende Parkplätze vorgesehen. Weiters wird auf den großen Parkplatz unterhalb der Zone verwiesen, welcher im Bauleitplan aufscheint.

Die im Infrastrukturplan eingetragenen Wege innerhalb der Bebauung, haben gleichzeitig den Charakter der Notversorgung wie Feuerwehr, Möbeltransport, Krankenwagen. Sonst ist dieser interne Bereich ausschließlich verkehrsfrei.

Diese Wege können mit einem Plattenbelag versehen bzw. asphaltiert werden. Der Anschluß an die Trinkwasserleitung liegt längs der Vittorio Venetostrasse.

Der Stadtgasanschluß ist sowohl von dieser als auch vom Eisenkellerweg aus möglich, jedoch ist dieser von der Vittorio Venetostrasse aus günstiger, da er einen Querschnitt von $\emptyset$ 100 aufweist.

Auch bezüglich Kanalisierungsanschluß besteht kein Problem, da ein Strang in den Dimensionen von $\emptyset$ 30 im Bereich Gasthaus Lamm von der Vittorio Venetostrasse aus die Zone in Richtung Eisenkellerweg durchquert und dann in Richtung Südwest weitergeht. Diese bereits bestehende Kanalisierung bedingt auch wie bereits erwähnt während der Bauarbeiten keine nennenswerten Probleme (keine Verlegung notwendig), da sie in einer Quote von 400 bis 600 m unter dem bestehenden Niveau des Viehmarktplatzes verlegt ist. Die Koten (Fundamente) der Neubauten sind auf einer Kote von -2,00 m vorgesehen. Der Elektroanschluß erfolgt von der bestehenden Elektrokabine am Eisenkellerweg aus, welche im ersten Kondominium am Eisenkellerweg untergebracht ist.

Der Telefonanschluß erfolgt von der Vittorio Venetostr. aus (Siehe Blatt nr.4)

Weiters ist vorgesehen der Abbruch sowohl der bestehenden Gebäude sowie der Halle. Das Abbruchmaterial wird auf einen öffentlichen Ablagerplatz geführt.

6) Kostenvoranschlag der primären Infrastrukturen

1. Abbrucharbeiten der Mauer längs der Vittorio Venetostrasse
ml 80,00 á L. 30.000.- Lire 2.400.000.-
2. Erstellen des Unterbaues für Fußgeherwege in der Sträke von 30-40 cm, inkl. Aushub und Verdichtung des Unterbodens mit einer Walze.
mc 260,00 á L. 27.600.- Lire 8.004.000.-
3. Erstellen der Oberfläche der Gehwege aus Waschbetonplatten in der Dimension 50/50 in einem Mörtelbett verlegt sowie auf dem Unterbau wie in Pos.2. beschrieben.
mq 630,00 á L. 22.000.- Lire 13.860.000.-
4. Gestaltung der Besucherparkplätze
 - a) Unterbau (Binder) aus bitumösen Konglomerat. Dieses muß eine regelmäßige Form haben - Kiesel)
mc 30,50 á L. 92.000.- Lire 2.806.000.-
 - b) Oberflächenbelag in der Stärke von 3 cm bestehend aus bitumösen Konglomerat heiß verarbeitet und aufgebracht, inkl. 5% "Filler" aufgebracht mit der Rüttelmaschine sowie der Emulsionsschicht als Bindeschicht (50%) und Walzen mit einem schweren Gerät
mq 305,00 á L. 15.000.- Lire 4.575.000.-
5. Liefern und Versetzen von vorgefertigten Randsteinen in den Dimensionen 25/8 (in Sicht) inkl. Schotterbett und Verfugen der Teile mit Zementmörtel.
ml. 450,00 á L. 29.000.- Lire 13.050.000.-
6. Ausführung der Kanalisierung:
 - a) Kanalisierungsrohre aus glasierten Rohren oder Grisentex" inkl. Aushub, Eingraben der Rohre, Erstellen einer Fundamentsohle in Beton, sowie der Spezialstücke
ml. 55 á L. 115.000.- Lire 6.325.000.-
 - b) Erstellen der Inspektionsschächte
nr. 3 á L. 500.000.- Lire 1.500.000.-

7. Erstellen der Trinkwasserleitung,
inkl. Aushub, Eingraben der Rohre,
Liefern der Spezialstücke und
Dichtungen usw. bis zum Haupt-
anschluß an die Gemeindetrinkwasser-
leitung
a) Rohre Typ Mannesmann Ø 80 für
Wasserleitungen
ml. 170 á L. 150.000.- Lire 25.500.000.-
8. Bewässerung - Jutierte Rohre 2,1/2"
ml. 78,00 á L. 35.500.- Lire 2.730.000.-
9. Anschluß Elektroleitung sowie Be-
leuchtungsanlage
a) Verlegen des Hauptstromkabels inkl. Er-
stellen des Aushubes, Eingraben des
Kabels, Erstellen der Verteilerkästen
ml. 120 á L. 42.200.- Lire 5.064.000.-
b) Inspektionsschächte
nr. 4 á L. 120.100.- Lire 480.400.-
10. Erstellen der Beleuchtungsanlage - Be-
leuchtungskörper mit Stangen, inkl.
Aushub, Anschluß an die Elektrolei-
tung und Eingraben der Beleuchtungs-
körper
nr. 11 á L. 1.328500.- Lire 14.613.500.-
11. Erstellen des Telefonanschlusses
a) Aushub, Verlegen der Rohre sowie des
Materials welches von der SIP gelie-
fert wird, Wiederherstellen der As-
phaltschicht im Bereich der Gemeinde-
strasse (Überquerung) sowie des Geh-
steiges
ml. 145 á L. 7.000.- Lire 1.015.000.-
b) Erstellen der Inspektionsschächte
nr. 4 á L. 575.000.- Lire 2.300.000.-
12. Ausführung des Kinderspielplatzes:
Geräte, Rutschbahn, Schaukel, Kletter-
stangen, Seile, Erstellen einer Sand-
grube
Pauschal Lire 25.000.000.-
13. Erstellen der Grünzone
Wiederherstellen der Grasnarbe, Drainagen,
Beregnungsanlage, Erstellen einer Einzäunung

aus niedrigem Baumbestand ^{HÖHEREN} (Büsche), inkl.
Fußweg mit den Randsteineinfassungen.
mq 1.143,60 á L. 25.900.- Lire 29.603.700.-

ZUSAMMENFASSUNG:

Arbeiten der primären Erschließungen

- | | |
|---|-------------------|
| 1) öffentlicher Verkehr: Fußwegerschließung
des Neubauviertels | Lire 44.695.000.- |
| 2) Kanalisierung (Regen- und Schmutzwasser) | Lire 7.825.000.- |
| 3) Trinkwasserleitung, Berünungsanlage | Lire 28.230.000.- |
| 4) Stromanschlüsse, Beleuchtungsanlage | Lire 20.157.900.- |
| 5) Telefonnetz | Lire 3.315.000.- |
| 6) Kinderspielplatz | Lire 25.000.000.- |
| 7) Grünzone | Lire 29.603.700.- |

SUMME KOSTEN DER PRIMÄREN INFRASTRUKTUREN LIRE 158.826.600.-

7) Durchführungsbestimmungen

Art. 1. - Allgemeine Bestimmungen

Der Durchführungsplan beinhaltet die gesamte Erweiterungszone und berücksichtigt die Bestimmungen des Bauleitplanes betreffend die Wiedmung und die Baudichte von 3 m³/m². Der Durchführungsplan regelt die Mindestabstände zwischen den neu zu erstellenden Baubereichen und den bereits bestehenden Gebäuden.

Betreffend die gesetzlichen Inhalte wie Baukubaturen, Abstände usw. wird auf die bereits bestehenden des Bauleitplanes verwiesen. Diese werden jedoch im Zusammenhang mit Bauhöhen (siehe Schema Rechtsplan) entsprechend der Anzahl der Geschosse vereinfacht. Die Höhe der Gebäude wird vom Niveau der Decke des Erdgeschosses eines Gebäudes oder der Niveaunkante eines darunterliegenden Laubenganges gemessen.

Art. 2. - Aufteilung der Baulose

Den vorliegenden Landesgesetzgebungen Rechnung tragend, wird die gesamte Wohnbauzone mit einer Ausdehnung von 8.790 m² in folgende Baubereiche unterteilt, welche ausschließlich für sozialen Wohnbau genutzt werden: A + B + C, welche in ein Baulos nr.1 (A+B) und in ein Baulos nr.2 (C) untergliedert wird. Jedes dieser Baulose wird von unabhängigen Garagengeschossen intern erschlossen.

Art. 3. - Bautechnische und urbanistische Bindungen

Die im Rechtsplan (nr.3) aufscheinenden Bestimmungen betreffend die maximal überbaubaren Flächen, Abstände sowie die Anzahl der Stockwerke usw. sind bindend.

- 3.1. Die im Rechtsplan beiliegende Tabelle regelt folgende Bindungen für jeden Baubereich:
Die überbaute Fläche, das maximale und minimale Bauvolumen (siehe beiliegende Tabelle im Plan)
- 3.2. Die Maximalgrenze umschließt die maximal überbaubare Fläche für jedes einzelne Baulos. Diese Grenze kann in keinem Fall von Bauten oder Teile derselben überschritten werden. Eine Ausnahme bilden Balkone welche bis zu einer Tiefe von 1,50 m vorspringen können.
- 3.3. Der Besucherparkplatz ist in 2 Bereiche untergliedert mit je einer Zufahrt von der Vittorio Venetostrasse bzw. vom Eisenkellerweg aus.

Art. 4. - Spezielle Vorschriften

Aus urbanistischen sowie hygienischen Gründen muß das bestehende Gebäude auf der B.p. 2160 und die Überdachung (Halle) auf B.p. 2572 abgebrochen werden.

Art. 5. - Architektonische und formale Vorschriften

- 5.1. Der Hinweis 4P beinhaltet die Vorschrift einer maximalen Realisierbarkeit von 4 Stockwerken mit einer maximalen Höhe von 12,50 m, gemessen von der Nullquote wie im Rechtsplan nr.3 eingetragen. Die Nullquote ist die bestehende bzw. neuzufest-^{ne}stehende Quote des Terrains rund um Gebäude bis zur Oberkante der letzten Decke bei Flachdächern bzw. bis zu einer maximalen Firsthöhe von 15,50 m bei geneigten Dächern (siehe Schema 2, Plan nr.3)
- 5.2. Im Falle daß das Dachgeschoss bewohnbar geplant und als Mansardendach konzipiert wird, wird die mittlere Geschosshöhe als Höhe berechnet (siehe Schema 1, Plan nr.3)
- 5.3. Technische Dachaufbauten z.B. Maschinenraum Aufzug usw. dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 15,5, nicht überschreiten.

Art. 6.

Die Lage der Zufahrtsrampe zu den Garagen bzw. Parkplätzen ist indikativ und kann im Rahmen des Ausführungsprojektes abgeändert werden.