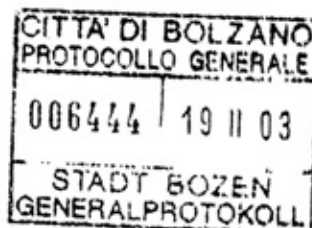


COMUNE DI BOLZANO

PROVINCIA DI BOLZANO

ALLEGATI DELIBERA C.C. DEL
BESCHLUSSBEILAGEN G.R. VOM

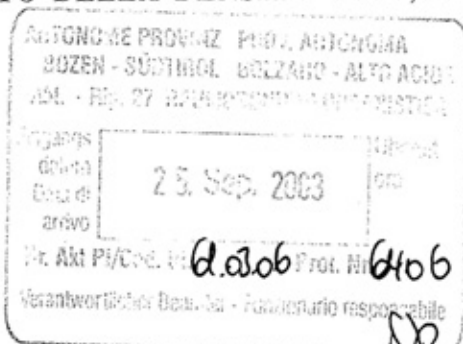
m. 66/28275 dd. 17.7.03



ZONA EX FIERA - VIA ROMA BOLZANO

VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DI ATTUAZIONE

TRASFORMAZIONE DA ZONA "B4" A ZONA "B3" E RELATIVO
INNALZAMENTO DELLA DENSITA' DA 3,0 mc/mq a 3,5 mc/mq



COMMITTENTI :

"IPES" - Istituto per l'edilizia sociale della Provincia Autonoma di Bolzano

"ALPENHAUS S.p.A."
ALPENHAUS SpA - AG
I 39100 Bolzano Via Cassa di Risparmio 9
C.F.-P.Iva 01609590216

IL SINDACO - DER BÜRGERMEISTER
Avv. Giovanni Salghetti Drisli

PROGETTISTA :

Dott. Arch. Roberto Nicoli

Bolzano, lì 10 febbraio 2003



Dott. Arch. Roberto Nicoli

Via Dante 20/a Bolzano 39100 Dantestrasse 20/a Bozen

TEL. - FAX 0471 - 977594

E MAIL : arch-nicoli @ dante20a.it



DIE PRÄSIDENTIN - LA PRESIDENTE
Rosa Franzelin-Werth

DER VIZEGENERALSEKRETÄR
IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Johann Neumair)

NORME DI ATTUAZIONE

La zona di completamento "EX - FIERA" é stata trasformata con delibera della Giunta Provinciale n° 2786 del 29.07.2002, da zona residenziale di completamento "B4" sottoposta a Piano di attuazione in zona residenziale di completamento "B3" sottoposta a Piano di attuazione.

Le seguenti norme di attuazione ne regolano l'edificazione.

Art.1

La superficie totale di zona é di 15.659 mq..Di tale superficie una quota pari a 6.011 mq. é destinata a spazio pedonale pubblico carreggiabile in caso di emergenza, e sarà assoggettata ad una convenzione con il Comune di Bolzano.

I restanti 9.648 mq. sono suddivisi nei seguenti lotti :

lotto	sup. edif.
EA	5.181 mq.
EP	3.491 mq.
EP1	976 mq.

Tot.	9.648 mq.
------	-----------

Il lotto "EP" potrà realizzare all'interno dell'area della piazza un garage interrato.

Art.2

La massima densità edilizia consentita é di 3,5 mc./mq. che comporta la possibilità di realizzare complessivamente in zona 54.806 mc.che verranno ripartiti al 50% tra l'edilizia privata e l'IPES.

Art.3

La distribuzione delle destinazioni d'uso per le cubature previste nel precedente piano rimane inalterata, mentre la nuova cubatura realizzabile in zona in seguito all'innalzamento dell'indice, pari a 7.830 mc., é destinata esclusivamente all'edilizia residenziale convenzionata.

Ciò comporta che sul totale delle cubature previste in zona, la cubatura con possibilità di destinazione non residenziale pari a 16.442 mc., realizzabile nel lotto "EP", rappresenta il 30% del totale.

Art.4

La ripartizione in lotti della zona e le relative cubature e destinazioni sono le seguenti :

lotto	cub.residenz. convenzionata	cub. libera	cub. totale
"EA"	mc.22.500	-	mc. 22.500
"EP1"	mc. 4.903	-	mc. 4.903
"EP"	mc.10.961	mc.16.442	mc. 27.403

La cubatura realizzabile sul lotto "EP1", pur se realizzata su sedime di proprietà privata é destinata alla quota di cubatura di spettanza dell'IPES.

Tra i privati proprietari e l'IPES é già stato definito l'accordo per la cessione "chiavi in mano" del fabbricato da erigersi su tale lotto.

Art.5

Per quanto non diversamente disciplinato dalle seguenti norme, sono valide le definizioni edilizie generali e le prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.U.C. di Bolzano attualmente in vigore.

Art.6

Il Piano di Attuazione comprende le seguenti indicazioni:

- 6.01 I confini delle nuove particelle previsti nel piano normativo, sono da intendersi come proposta per la nuova struttura particellare; ove non già definite dal precedente piano verranno identificate mediante nuovo tipo di frazionamento da elaborare.
- 6.02 Limite di edificazione
Delimita quell'area edificabile entro la quale devono essere eretti gli edifici. Sporgenze del tetto e balconi con un aggetto non superiore a 1,80 m.e sporgenze chiuse con aggetto non superiore a 1,00 m. possono superare questo confine.
- 6.03 Allineamento vincolante é quella linea lungo la quale l'allineamento della facciata coincide con il limite di edificazione

6.04 La cubatura massima e minima realizzabile per ogni singolo lotto.

6.05 La cubatura minima da destinare all'edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 27 della Legge urbanistica provinciale e la cubatura massima destinabile ad attività non residenziale compatibile con le norme del P.U.C.

6.06 Per quanto concerne gli standards relativi ai parcheggi valgono per ogni singola concessione edilizia rilasciata in zona le dotazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.U.C.

Il garage interrato previsto al di sotto della piazza dovrà permettere la realizzazione di almeno 200 posti macchina.

Oltre il minimo così determinato, dovranno essere previsti nei garage dei lotti privati ulteriori 50 posti macchina da destinarsi a residenti negli edifici del circondario e prioritariamente a residenti nel raggio di 300 m., che dovranno essere ceduti ad un prezzo convenzionale stabilito in accordo con l'Amministrazione Comunale, computando oltre alla superficie lorda del posto macchina anche la quota parte dello spazio di manovra e delle rampe di accesso.

La proprietà di tali parcheggi dovrà essere intavolata come parte integrante dell'abitazione e non potrà essere ceduta a terzi non aventi il requisito della residenza nel circondario. E' escluso un utilizzo come parcheggio a rotazione se non in stretta relazione ad attività svolte all'interno degli edifici in questione.

6.07 Per i singoli lotti sono prescritti progetti unitari.

All'interno di ogni lotto l'edificazione può essere continua o i vari singoli edifici possono essere collegati tra loro mediante elementi di congiunzione.

La progettazione di ogni singolo lotto dovrà essere estesa anche allo spazio pedonale pubblico carreggiabile in caso di emergenza, per il quale il progetto (di massima ed esecutivo) dovrà venir sottoposto all'approvazione del Comune di Bolzano.

6.08 Il titolare della concessione dovrà provvedere alla realizzazione delle opere previste per spazio pedonale pubblico carreggiabile in caso di emergenza, comprese nell'area di pertinenza; i relativi costi verranno sostenuti dal Comune di Bolzano, il quale ne controllerà a mezzo dei suoi tecnici di fiducia l'esecuzione e ne assumerà gli oneri di manutenzione, godendone il diritto d'uso, fermo restando il diritto allo sfruttamento della cubatura relativa a tali superfici da parte dei proprietari dei lotti edificabili ed il diritto allo

sfruttamento dell'interrato fino ad una distanza minima di 1,50 m. dai confini di zona.

- 6.09 La cabina esistente dell'A.E.C. lungo via Roma dovrà essere demolita mentre la nuova cabina A.E.C. per l'allacciamento delle utenze di zona è prevista lungo via Novacella secondo le indicazioni del Piano normativo.
- 6.10 E' individuata un'area comune tra i tre lotti come percorso pedonale di superficie. All'interno di tale area sono ammesse bocche da lupo con una larghezza massima di 1,50 m.
- 6.11 La posizione degli accessi veicolari è vincolante. Potrà essere solo leggermente modificata in funzione delle esigenze progettuali.
- 6.12 La quota del livello di ingresso determina in forma indicativa (tolleranza +- 50 cm) la quota degli ingressi indipendentemente dal fatto che siano aperti o edificati. Le quote sono state adeguate a quelle dei progetti esecutivi già approvati.
- 6.13 Il numero dei piani è indicato nel piano normativo; l'altezza massima dei singoli piani è di 4,00 m. lordi per il piano terra se adibito ad attività terziarie o porticati e 3,30 m. lordi per i restanti piani.
- 6.14 Il piano terra ad uso residenziale potrà essere posto ad almeno 30 cm al di sopra della quota del piano di calpestio esterno nel caso in cui ci sia uno spazio ad uso privato ad esso pertinente avente una profondità di almeno 2,50 m., posto a separazione dagli spazi di uso comune.
In tutti gli altri casi il piano terra, se ad uso residenziale, dovrà essere posto ad una quota di almeno 1,00 m. al di sopra del piano di calpestio esterno.
- 6.15 I piani interrati potranno estendersi fino al confine dei lotti edificabili.
Lungo via Novacella l'edificazione interrata, comprese le eventuali bocche di lupo per la ventilazione, dovrà rispettare la distanza minima di 1,50 m. dal confine.
- 6.16 Le distanze dai confini e tra i vari fabbricati, dai confini di zona e dagli edifici fuori zona nonché gli allineamenti verso gli spazi pedonali pubblici, sono regolati dal limite di edificabilità individuato nel piano normativo.

6.17 Anche la costruzione di finestre e vedute é vincolata. Sulle facciate appositamente evidenziate graficamente nel piano normativo, possono essere previste solamente finestre di dimensioni ridotte per vani accessori. Il piano normativo disciplina inoltre le facciate lungo le quali non sono ammessi alloggi con orientamento unidirezionale.

6.18 Le sezioni tipo riportate nel piano normativo sono vincolanti; dove indicato, sono possibili espansioni nei limiti di quanto previsto.

6.19 Nell'edificio prospiciente la piazza la realizzazione del portico con altezza pari al piano terra e piano primo é vincolante.

6.20 Il diritto di accesso alla piazza ed allo spazio pedonale pubblico carreggiabile in caso di emergenza é limitato ai mezzi di soccorso oltre a quelli autorizzati; su tale area é vietata la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli.

6.21 Nel Piano Normativo é indicata nell'interesse pubblico, lungo il lato Sud della zona, una fascia posta a circa 5.00 m. al di sotto della quota della piazza, di - spazio pedonale pubblico per via di fuga - per la confinante scuola professionale. Le eventuali facciate risultanti non vengono computate ai fini del calcolo della cubatura.; modificato con delibera G.M. nr. 811 del 27.07.04

