

COMUNE DI BOLZANO

PIANO DI ATTUAZIONE DON BOSCO "C"

sulle pp.ff. 2244/1 - 2230/7 - 2230/14 - 2230/6 - 2546 -
2230/1 - 2250/1 - 2230/13 - 2241 - - 2230/2 - 2230/10
e p.ed. 1999 - 3404 - 331/2 C.C. Gries a margine di Via
Alessandria.

(Legge Provinciale 20 agosto 1972 N. 15)

829810

26AGO.76

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NORME DI ATTUAZIONE E

PREVENTIVO DI SPESA PER

OPERE DI URBANIZZAZIONE

VARIANTE

AGOSTO 1976

dott. ing. DOMENICO ARDOLINO

B O L Z A N O

maggio 1974

A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 - PREMESSE

Il Comune di Bolzano nell'aprile del 1969 aveva fatto elaborare all'arch. Bruno Micheli di Bolzano un piano di lottizzazione esteso ad un'area di circa 11.364 mq. posta nel rione di Den Bosce, in attuazione della Legge Provinciale N. 14 del 21/10/1963.- Detto piano venne adottato con deliberazione consiliare N. 149/14785 del 18/4/69 ed approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione N. 1413 del 19/5/1970.

Successivamente nell'agosto del 1973 lo stesso architetto veniva incaricato di elaborare sulla medesima area, ed in adempimento alla nuova Legge Provinciale 20 agosto 1972 N. 15, un piano di attuazione limitato ad una superficie di mq. 5.120 circa da destinarsi all'edilizia agevolata ai sensi della norma transitoria contenuta nell'art. 29 della citata legge.

Detto incarico faceva seguito ad una lettera d.d. 2/2/1973 prot. N. 46131 con la quale il Comune di Bolzano invitava i proprietari dell'area denominata "Den Bosce C" ed inserita nel programma di utilizzo approvato dalla Giunta Provinciale il 23 gennaio 1973, a presentare entro 15 giorni una proposta in merito alla suddivisione della volumetria e dell'area nonché a costituire la comunione sull'intera zona per la divisione materiale dell'area riservata all'edilizia privata da quella destinata all'edilizia agevolata.

Con la citata lettera il Comune invitava praticamente i proprietari ad esprimersi su una suddivisione di volumetria e di ripartizione dell'area riferita ad un piano di lottizzazione già elaborato ed approvato nell'ambito della legge N.14 del 21/10/63.

In tal modo ovviamente il Comune di Bolzano non ottemperava al disposto dell'art. 19 della legge 20/8/73 N.15, che prevede un termine da assegnare ai proprietari per la presentazione del piano di attuazione.

Ora i proprietari medesimi intendono presentare di loro iniziativa, ai sensi del disposto congiunto degli articoli 19 e 21 della legge di riforma dell'edilizia abitativa, un progetto di piano di attuazione da sottoporsi all'esame del Comune di Bolzano e successivamente della giunta Provinciale.

2 - LA DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA

La zona di cui trattasi fa parte dell'isolato delimitato dalle vie Parma, Bari ed Alessandria nonché dal fiume Isarco.

Il lotto oggetto del presente piano è delimitato su due lati da una fascia di verde pubblico previsto dal vigente piano regolatore generale e sui restanti due lati da aree già edificate.

Lungo le citate vie esistono tutti i servizi pubblici primari quali rete della canalizzazione delle acque nere, rete dell'acquedotto, del gas di città, elettrica, telefonica e dell'illuminazione pubblica.

L'orientamento dei fabbricati risulta praticamente obbligato dall'andamento degli edifici già esistenti i quali hanno a loro volta gli assi principali orientati parallelamente alla via Bari e Alessandria.

L'esposizione che ne risulta è quindi ad asse eliotermico inclinato di 45° circa rispetto agli assi principali dei fabbricati.

Giova precisare a questo punto che la progettazione dello scrivente si limita alla sola area riservata all'edilizia privata, essendo già stati approvati da parte dell'Amm.ne Comunale i progetti relativi agli edifici destinati all'edilizia agevolata, in virtù della norma transitoria contenuta nell'art. 29 della L.P. N.15 del 20/8/72.

Sulla predetta area non è stato possibile, data la normativa in atto, prevedere fabbricati a prevalente sviluppo verticale in modo da ottenere ampi spazi liberi.

Si è dovuto pertanto ripiegare - come già è accaduto per i progettisti della parte destinata all'edilizia agevolata - su una tipologia edilizia a blocchi accostati proseguendo il discorso già iniziato con gli edifici per le cooperative, avendo cura in ogni caso di articolare le piante in modo da creare sempre visuali libere.

All'interno del lotto si sono previsti ampi spazi a giochi per bambini oltre ad una limitata zona da destinarsi a sosta temporanea per le macchine con relativi spazi di manovra necessari anche per tutte le operazioni di carico e scarico.

Oltre a ciò è stata prevista una rete di percorsi pedonali, separata da quella veicolare, disposta in modo da permettere un facile accesso agli edifici ed agli spazi riservati ai giochi.

Si vuole infine evidenziare il fatto che nelle norme di attuazione del piano è stato inserito un apposito articolo che permetterà ai progettisti dei fabbricati di apportare modifiche planimetriche ed altimetriche, purchè le stesse non compromettano l'armonia e le direttrici fondamentali del piano.

3 - COMPUTO DELLE AREE E DEI VOLUMI

I dati principali del piano di attuazione in relazione alle norme di attuazione del piano regolatore generale nonché alla L.P. N. 14 del 20/8/72, si possono così riassumere

- Area dell'intero comprensorio	mq. 11.769
- Volume complessivamente realizzabile	
mq. 11.769 x 5	= mc. 58.845

-Volume destinato all'edilizia

privata mc. $58.845 \times 0,55$

= mc 32.365

-Volume destinato all'edilizia

agevolata mc. $58.845 \times 0,45$

= mc 26.480

Si precisa in proposito che l'area del comprensorio resta divisa tra i singoli proprietari secondo la tabella elaborata dal geom. Baggio che qui si allega; inoltre la suddivisione delle aree e dei volumi tra l'edilizia privata ed agevolata è stata fatta in base al disposto dell'art. 18 della L. P. N. 15 intendendo i proprietari destinare il 10% della volumetria loro riservata ad attività non basiliche.

Dati di progetto

Conteggio della cubatura

Edificio (A)

-Piano terreno

= mq 40.81×1.90 = mc 77.54

-Piano tipo (8 piani)

23.50×15.28

= mq 359.08

$5.40 \times 1.00 \times 2$

= mq 10.80

$\frac{(1.64 \times 2.85)}{2} \times 3$

= mq 7.02

mq 376.90

a dedurre

$(3.40 \times 1.00) \times 4.$

= mq 13.60

0.20×5.00

= mq 1.00

mq 14.60

mq 362.30×23.35 = mc 8459.71

-Piano attico al nono piano

18.69×12.28

= mq 229.51

$(5.40 \times 1.00) \times 2$

= mq 10.80

$\frac{(1.64 \times 2.85)}{2} \times 3$

= mq 7.02

mq 247.33

a dedurre

3.40×1.00

= mq 3.40

0.64×2.58

= mq 1.65

0.20×5.00

= mq 1.00

mq 6.05

mq 241.28×2.85 = mc 687.65

-Piano attico al decimo piano

18.69×10.44

= mq 195.12

5.40×1.00

= mq 5.40

$\frac{(1.64 \times 2.85)}{2} \times 2$

= mq 4.68

= mq 205.20

a dedurre

3.40×1.00

= mq 3.40

1.00×6.00

= mq 6.00

1.60×1.60

= mq 2.56

$\frac{(1.60+2.70)}{2} \times 1.90$

= mq 4.08

0.64×2.58

= mq 1.65

0.20×5.00

= mq 1.00

= mq 18.69

a dedurre

= mq 205.20

= mq 18.69

mq 186.51 x 2.85 = mc 531.55

Totale edificio (A) = mc 9756.45

Edificio (B)

-Piano terreno

= mq 40.81 x 1.90 = mc 77.54

-Piano tipo (11 piani)

23.50 x 15.28

= mq 359.08

(5.40 x 1.00) x 2

= mq 10.80

(1.64 x 2.85)
2 x 6

= mq 14.04

mq 383.92

a dedurre

(3.40 x 1.00) x 4 = mq 13.60

mq 13.60

mq 370.32 x 31.90 = mc 11813.21

-Piano attico al dodicesimo piano

ved. piano tipo

= mq 370.32

a dedurre

2.60 x 3.00 = mq 7.80

3.40 x 2.00 = mq 6.80

5.65 x 3.00 = mq 16.95

mq 31.55

mq 338.77 x 2.85 = mc 965.49

- Piano attico al tredicesimo piano

7.04 x 12.61

= mq 88.77

9.14 x 7.91

= mq 72.30

mq 161.07

a dedurre

6.34 x 0.60 = mq 3.80

2.14 x 0.60 = mq 1.28

mq 5.08

mq 155.99 x 2.85 = mc 444.57

Totale edificio (B) = mc 13300.81

Edificio (C)

-Piano terreno

(ingresso)

= mq 40.81 x 1.90 = mc 77.54

-Piano terreno

(scuola media)

1.00 x 3.40

= mq 3.40

9.05 x 15.28

= mq 138.28

mq 141.68 x 1.90 = mc 269.19

-Piano tipo (7 piani)

23.50 x 15.28

= mq 359.08

(5.40 x 1.00) x 2

= mq 10.80

(1.64 x 2.85)

= mq 2.34

mq 372.22

a dedurre

(3.40 x 1.00) x 4 = mq 13.60

0.20 x 4.00 = mq 0.80

mq 14.40

mq 357.82 x 20.50 = mc 7335.31

-Piano attico all'ottavo piano

$$23.50 \times 12.28$$

$$(5.40 \times 1.00) \times 2$$

$$\frac{(1.64 \times 2.85)}{2}$$

2

a dedurre

$$(3.40 \times 1.00) \times 2$$

$$0.20 \times 4.00$$

$$= mq \ 6.80$$

$$= mq \ 0.80$$

$$= mq \ 288.58$$

$$= mq \ 10.80$$

$$= mq \ 2.34$$

$$mq \ 301.72$$

$$mq \ 7.60$$

$$mq \ 294.12 \times 2.85 = mc \ 838.24$$

-Piano attico al nono piano

$$23.50 \times 9.28$$

$$5.40 \times 1.00$$

$$4.28 \times 1.00$$

$$\frac{(1.64 \times 2.85)}{2}$$

2

a dedurre

$$3.40 \times 1.00 \times 2$$

$$3.25 \times 2.30$$

$$9.61 \times 1.00$$

$$0.20 \times 4.00$$

$$= mq \ 6.80$$

$$= mq \ 7.47$$

$$= mq \ 9.61$$

$$= mq \ 0.80$$

$$= mq \ 218.08$$

$$= mq \ 5.40$$

$$= mq \ 4.28$$

$$= mq \ 2.34$$

$$mq \ 230.10$$

$$mq \ 24.68$$

$$mq \ 205.42 \times 2.85 = mc \ 585.45$$

$$\text{Totale edificio (C)} = mc \ 9105.73$$

Cubatura complessiva

EDIFICIO	A	MC	9756.45
EDIFICIO	B	MC	13300.81
EDIFICIO	C	MC	9105.73

TOTALE MC 32162.99

Edilizia agevolata costituita da sei blocchi variabili da sei a dieci piani contrassegnati con le lettere D - E - F - G - H - I

Computo superficie coperta :

-Edificio D

$$(7.40 \times 2.65) + (1.20 \times 3.00) + (9.90 \times 11.40) + (1.00 \times 4.70)$$

$$= mq \ 143.47$$

- Edificio B

$$(9,35 \times 11,40) + (1,50 \times 3,50) + (4,70 \times 1,00) = \text{mq } 116,54$$

- Edificio F

$$(7,40 \times 2,65) + (1,20 \times 3,00) + (9,90 \times 11,40) + (0,70 \times 4,70) = \text{mq } 139,36$$

- Edificio G

$$(9,35 \times 11,40) + (1,50 \times 3,50) + (4,70 \times 1,00) = \text{mq } 116,54$$

- Edifici H - I

$$2 \times 21,90 \times 10,70 = \text{mq } 468,66$$

$$3 \times 4,70 \times 0,70 = \text{mq } 9,87$$

$$4,70 \times 0,40 = \text{mq } 1,88$$

$$2 \times 6,30 \times 1,50 = \text{mq } 18,90$$

$$\text{a dedurre } 2,30 \times 0,50 = - \text{mq } 2,30$$

T o t a l e

mq 497,01

Compute volumi- Edificio D

$$143,47 \times 24,30 = \text{mc } 3.486,32$$

- Edificio E

$$116,54 \times 21,30 = \text{mc } 2.482,30$$

- Edificio F

$$139,36 \times 30,30 = \text{mc } 4.222,60$$

- Edificio G

$$116,54 \times 27,30 = \text{mc } 3.181,54$$

- Edifici H-I

497,01 x (20,30 - 1,90)

= mc 9.144,98

- Volume a disposizione per ingressi,
servizi ecc.

mc 3.962,26

T o t a l e

mc 26.480

=====

B - PREVENTIVO DI SPESA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Giova precisare in proposito che le opere di urbanizzazione primaria nella zona interessata dal presente piano sono già esistenti.

Pertanto in questa sede ci si limiterà ad esporre - ai sensi dell'art. 19 della L.P. N. 15 - le spese relative alla sistemazione della via Alessandria nonché quelle inerenti le opere di urbanizzazione all'interno del lotto.

A - SPESE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE ALL'ESTERNO DEL LOTTO

1 - Acquisizione dell'area occorrente
per l'allargamento della via Alessandria nel tratto compreso tra
via Genova e via Bari

ml 160 x 2 = mq 320 a £./mq 10.000

= £. 3.200.000

2 - Opere di ampliamento e sistemazione
della nuova sede stradale

mq 320 a £./mq 12.000

= £. 3.840.000

3 - Rifacimento impianto di illuminazione pubblica

ml 160 a £./ml 20.000

= £. 3.200.000

T o t a l e £. 10.240.000

=====

B - SPESE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE ALL'INTERNO DEL LOTTO

1 - Carreggiata di accesso al lotto con marciapiedi in conglomerato bituminoso; marciapiedi delimitati da cordone in porfido munite di cunette; canalizzazione delle acque bianche con tubazioni in cemento intercalate

da pozzetti di raccolta munite di caditoie
in ghisa; illuminazione a vapore di mercurio
su pali tubolari in ferro
mq 570 a £/mq 12.000

= £. 6.840.000

2 -Piazzale per parcheggio autovetture pavi-
mentate in conglomerato bituminoso compre-
so sottofondo
mq 1.830 a £/mq 11.000

= £. 20.130.000

3 -Passaggi pedonali pavimentati in gres
con cordone in cemento
mq 860 a £/mq 7.000

= £. 6.020.000

4 -Collettori in gres del diametro variabile
Ø 150/200 mm per la raccolta delle acque
nere, comprese le ispezioni, derivazioni
e due pozzi per sifone uso Firenze
ml 380 a £./ml 40.000

= £. 15.200.000

5 -Fornitura e posa in opera di tubi in
acciaio del diametro variabile Ø 80 mm
/2" con relativi accessori compresi due
idranti interrati
ml 160 a £/ml 11.000

= £. 1.760.000

6 -Illuminazione interna con cavo armato
sotterraneo, candelabri, apparecchia-
tura elettrica, scavi e rinterrati
ml 450 a £/ml 12.000

= £. 5.400.000

T o t a l e £. 55.350.000

C - SPESA PER L'ACQUISIZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE SULLA P.ED.
331/2 E PER LA SUA DEMOLIZIONE.

- Trattasi di una vecchia costruzione
in pietrame e legno, adibita parte
ad abitazione e parte a fienile e
magazzino agricolo.
Stato di conservazione mediocre -
Volume complessivo fuori terra 1.400
mc
Coste di costruzione al mc £ 28.000

Deduzione per vetustà 60%
 Valore attuale £/mc 16.800
 Valore complessivo
 16.800 x 1.400

= £. 23.520.000

- Spesa per la demolizione del fabbricato di cui al punto precedente, con trasporto del materiale di risulta a discarica
 mc 1.400 x £/mc 1.000

= £. 1.400.000

T o t a l e £. 24.920.000

C - NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

I progetti esecutivi dei singoli edifici e la loro costruzione dovranno rispettare le limitazioni imposte dai vigenti regolamenti edilizi e d'igiene nonché dalle norme di attuazione del vigente piano regolatore generale e dalle leggi urbanistiche provinciali in vigore e specificatamente dalla L.P. N.15 del 20/8/1972.

Art. 2

Qualora la progettazione dei singoli blocchi contrassegnati con le lettere A,B,C,D,E,F,G,H dovesse essere affidata a professionisti diversi oppure realizzata in tempi diversi l'Amm.ne Comunale avrà cura di imporre una unitarietà nella elaborazione dei progetti stessi.

Art. 3

Nella costruzione dei singoli edifici dovranno essere rispettate le limitazioni planivolumetriche imposte dal piano di attuazione.

Entro tali limiti saranno consentite variazioni alla configurazione indicata nel piano; ciò quando esigenze particolari di progettazione di dettaglio lo richiedano.

Sulla procedura da adottarsi per tali variazioni vale il disposto dell'art. 25 della L.P. N.15 del 20/8/72

Art. 4

E' fatto divieto di eseguire qualsiasi tipo di recinzione all'interno del lotto soggette al piano di attuazione.

Gli spazi destinati a verde privato ed ai giochi devono restare di uso comune e riservati a tutti gli abitanti del quartiere.

Art. 5

E' fatto divieto di destinare a parcheggio per i veicoli spazi diversi da quelli indicati nel piano.

Tali spazi per parcheggio esterne sono riservati a quanti accedono saltuariamente al quartiere mentre i residenti fissi dovranno parcheggiare la propria macchina negli appositi garages interrati.

Il progettista

(dott.ing. Domenico Ardeline)

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI BOLZANO
Dr. Ing. DOMENICO ARDELINO
N. 351
INGENIEURKAMMER
DER PROVINZ BOZEN

PIANO DI ZONA "DON BOSCO C"

SUPERFICI OCCUPATE DAL PIANO ;

DATI CATASTALI				SUPERFICI OCCUPATE	TOTALI
PARTICELLO	F.P.	F.T.	PROPRIETARI	Mq.	Mq.
2230 7	369	2989 II	CHIOVENTO ALESSANDRO E ALTRI	125	
1799	2329	1901 II	PEDEON TRANQUILLO E TURATI MARIA	36	
2230 6	"	"	" "	26	
2230 7	1139	1831	DE GRANDI ALBERTO & DARIO	71	
2230 10	2330	1190 II	REBECCI VICO, MARINO, RENZO & SEVERO	25	
3404	2441	1932 II	BONONI MARIA IN GIACOMELLA	78	
2230 13	"	"	" "	36	
2230 14	2112	1778 II	DE CISO FRANCESCO E LANTHALLER FEDERICA	20 E.A.	
2244 1	125	1413 II	CONVENTO DEI R.E. PADI BENEDETTINI DI AURI	4433	
2250 1	"	"	" "	295 171 E.A.	
2230 2	"	"	" "	19 4858 E.A.	
2241	"	"	" "	504	
2546	"	"	" "	212	
337 2	"	"	" "	809 51 E.A.	11.769

Geom. VLADIMIRO
BAGGIO
Collegio
del Geometri
Prov. Bolzano
Geometer
Kollegium der
Prov. Bozen
N. 395
W. Baggio

BOLZANO - gennaio 1974
25 - febbraio 1974
20 - marzo 74