

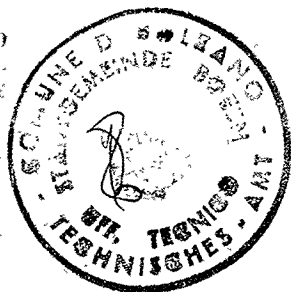
COMUNE DI BOLZANO

PROVINCIA DI BOLZANO

PIANO DI ATTUAZIONE
"COMPARTO RÖSSLER-FORST"

I DESCRIZIONE DEL PROGETTO
II NORME DI ATTUAZIONE

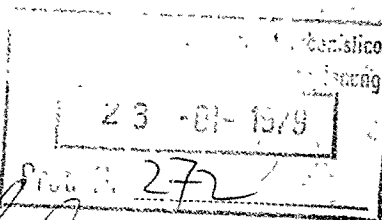
ALLEGATI DELIBERA/
GM n° 26 del 9.1.79



L'INGEGNERE CAPO
DER STADTBAUMEISTER

IL SEGRETARIO GENERALE
DER GEMEINSCHAFT

IL SINDACO
dott. Giancarlo Bolognini



Bolzano, 12/6/1978
7.9.1978

I progettisti

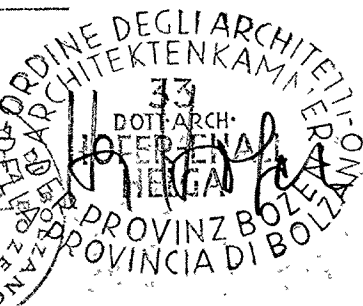
Fabbrica Birra Perini S.p.A. Merano

Dott. Arch. Arno Hofer

APPROVATO CON DELIBERE DELLA GIUNTA PROVINCIALE
DI BOLZANO N° 4977 del 20.8.1979
5494 " 6.9.1979
GENEHMIGT MIT BESCHLUSS DES LANDESAUSSCHUSSES
BOZEN Nr. 4977 vom 20.8.1979
5494 " 6.9.1979

Dott. Arch. Helga Ehall Hofer

IL CAPO UFFICIO
DER AMTSLEITER



ELENCO DEGLI ALLEGATI

Foglio 1: Situazione presistente in scala 1:200

Estratto di mappa in scala 1:1440

Foglio 2: Planivolumetria del piano in scala 1:200

Foglio 3: Opere di urbanizzazione primaria

Foglio 4: Piano giuridico con planimetria indicante la posizione,
i dati planivolumetrici, la destinazione delle superfici.

- I fogli di possesso di tutti i proprietari delle particelle interessate dal comparto.
- Descrizione del progetto e le norme di attuazione.
- Modello in scala 1:500.

I. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il presente piano è stato redatto rispettando le indicazioni date dalla Commissione edilizia comunale nella seduta del 20/4/1978 (vedi lettera del 18.5.78, prot.no. 7984)

ELENCO DELLE PARTICELLE E DEI RISPETTIVI PROPRIETARI INTERESSANTI IL COMPARTO

- 1) Rössler Giuseppe, Rössler Geltrude, Rössler Elisabetta, De Trojer Maria Elena nata Rössler, Comploy Giovanna nata Rössler comproprietari ognuno per 1/5 delle seguenti particelle:

P.f. 11 in p.t. 437/II; p.ed. 9/2, 12, 9/1, 9/3, 9/4, 9/5, 888, 704, 907 e p.f. 12/1/2, 10/2 in p.t. 432/II

- 2) Soc. Anon. Fabbrica Birra Forst con le seguenti particelle:

P.ed. 886, 890, 889, 891 e p.f. 10/4 in p.t. 672.

DESCRIZIONE DEL COMPARTO: Il comparto in oggetto si trova compreso tra la via Cavour, Andreas Hefer e Cà dei Bezzi e si identifica con gli attuali salini Rüssler e gli edifici della Soc. Forat. Il relativo comparto è identificato come area industriale secondo l'articolo 34 del P.U.C.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO: Il progetto prevede l'insediamento di edifici ad uso abitazioni, uffici e negozi con i necessari locali accessori. La viabilità e il movimento pedonale è stato notevolmente migliorato con l'inserimento nella Proprietà Rüssler di un passaggio pedonale. E' stato previsto inoltre l'inserimento di zone a verde arboreo. L'insediamento di un asilo a due sezioni con scuola materna ad una sezione a piano terra della costruzione centrale con proprio ingresso e giardino è previsto sulla proprietà Forat.

EDIFICI ESISTENTI: La costruzione prospiciente Via Cà dei Bezzi di proprietà Rüssler non sarà demolita ma risanata per conservare l'ambiente caratteristico, con una cubatura di mc 3.124. I restanti edifici saranno demoliti.

DESCRIZIONE E DATI PLANEVOLEMETRICI EDIFICI: I volumi fuori terra sono stati calcolati e previsti sulla base dell'indice di 5 m³/m². La superficie Rüssler-Forat è caratterizzata dalla sua ottimale posizione in riguardo al centro cittadino ed alla immediata prossimità del polmone di verde periferico. Esso è perciò predestinato ottimamente ad un insediamento residenziale.

Tramite un lungo studio è stata raggiunta una distribuzione ideale dei corpi di fabbrica. Essa ci garantisce grandi distanze fra le costruzioni.

ottimo orientamento con ideale penetrazione di verde, nessuna servitù di vista per la mancanza di costruzioni ad "L"; essa è poi servita da strade esistenti e da infrastrutture il cui dimensionamento garantisce largamente tutti gli allacciamenti necessari.

Gli edifici saranno infine progettati sul concetto "a terrazza" in modo che la qualità abitativa sarà ulteriormente migliorata e garantita.

La superficie del comparto è la seguente:

Rössler: m² 6.129

Forst: m² 2.943

CALCOLO DELLE CUBATURE:

Rössler m² 6.129 = m² 6.129,00

a detrarre sup. costr. esistente p.ed.12 m² 225,30

Somma m² 5.903,70 $\times 5 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 29.520 \text{ m}^3$

Cubatura di progetto

Corpi A + B + C = m³ 29.520

Forst m² 2.943 $\times 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ = m³ 14.715

Cubatura di progetto

Corpi D + E = m³ 14.715

STRADE - PASSAGGI PEDONALI - GARAGE

- 1) La Via Cavour è stata allargata lungo il comparto a 9,0 m come previsto nel P.U.C. Nei pressi del confine tra la proprietà Rössler e Prantner lo spazio stradale si allarga fino a 12 m per consentire la formazione di una fascia di verde inedificata che si inserisce in maniera organica.

- 2) Lungo la Via Andrea Hofer si prevede un portico pedonale con una larghezza di m. 2,40.
- 3) Un passaggio pedonale congiunge la Via A. Hofer e la Via Cavour con una larghezza di 2,40 m. E' posto convenientemente sopra il percorso del rio molino.
- 4) Sono previsti alcuni posti macchina all'aperto.
- 5) Tutti i posti macchina necessari troveranno posto in garage interrati. Al essi si accederà tramite rampe dalla Via Cavour e dalla Via A. Hofer (vedi planimetrie). Il tutto sarà eseguito in posizione compatibile con l'esistente canale Rio Molino e la centrale elettrica esistente.
- 6) Per i vigili del fuoco sono previsti degli accessi carrabili al cortile interno.

SISTEMAZIONE A VERDE

L'area non coperta dagli edifici è libera da passaggi pedonali e carrabili sarà verde con alberature. Il verde sarà garantito da uno strato di terreno vegetale min. di 80 cm con creazione di colline fino a 1,50 m per la crescita di alberature di alto fusto come: aceri, tilia, liviodendron, liquidambar.

In particolare il 10 % di detta area (superficie terrapieno come da piano giuridico - m² 70.734,34 - 10 x 220 x 100 = m² 525 > 10 % 5160 m²) sarà a terrapieno per garantire al massimo le culture arboree a grande fusto. Si crea quindi un notevole spazio a verde che si prolunga anche otticamente sotto la costruzione intermedia posta su pilastri fino al passaggio pedonale.

ACQUEDOTTO - FOGNATURA - ACQUE BIANCHE - TELEFONO - CORRENTE ELETTRICA

Le attrezzature primarie esistenti (vedi foglio 1 e 3) sono largamente sufficienti al fabbisogno del comparto secondo indicazioni degli uffici comunali competenti.

In particolare è prevista una nuova cabina elettrica interrata da ubicare in posizione centrale nel piano scantinato. Per il collegamento alla fognatura saranno presentati dei progetti esecutivi prima della realizzazione delle opere.

ILLUMINAZIONE

Le illuminazioni necessarie saranno progettate in comune accordo con i competenti uffici comunali.

II. NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

I dati del piano giuridico hanno carattere di stretta osservanza, Si terranno presenti inoltre le seguenti prescrizioni.

- a) La cubatura massima fuori terra è indicata per ogni singola costruzione. Il calcolo sarà effettuato secondo la norma P.U.C. Sarà possibile un lieve spostamento di cubatura da una costruzione all'altra senza variare la somma totale.
- b) Limite di superficie edificabile: La linea di limite circonda una superficie entro la quale si possono erigere costruzioni. Un arretramento da questi confini è possibile mentre non è concesso un qualsiasi sconfinamento; si potranno eseguire aggetti e balconi nei limiti del P.U.C. Si dovranno conservare gli allineamenti stradali.
- c) Gli accessi ai garage interrati sono vincolanti per la posizione. La loro forma esecutiva sarà fissata nel progetto 1:100.
- d) La posizione e la larghezza del portico lungo via A. Hofer del passaggio pedonale di collegamento tra via A. Hofer e via Cavour sopra il rio Molino e l'allargamento di via Cavour è vincolante.

Art. 2

Nel piano delle infrastrutture sono vincolanti i tracciati principali. Saranno presentati nei progetti esecutivi gli allacciamenti definitivi per la fognatura e la cabina elettrica.

Art. 3

L'area libera è da sistemare a verde in particolare il 10 % di essa sarà sistemata a terrapiena con coltivazioni arboree ad alto fusto.

La posizione dei terrapieni è indicata nel piano giuridico e potrà subire dei lievi spostamenti compatibilmente con le esigenze di costruzione.

Art. 4

Tutti i posti macchina saranno ubicati in garage interrati. La loro superficie sarà in conformità con le norme del P.B.C. In superficie sarà ubicato un'ulteriore parcheggio. I piani interrati saranno realizzati compatibilmente con la presenza della centrale elettrica e del Rio Moline realizzando le strutture necessarie alla conservazione di dette opere.

Bolzano, 12. 6. 1978
7. 9. 1978

PREVENTIVO DI SPESA

allegato al piano di attuazione del comparto "RÜSSLER-FORST"

OPERE PRIMARIE

- 1) Allargamento di via Cavour con l'esecuzione di un nuovo marcia piede e la sistemazione del piano stradale, nuove cordone, sistemazione delle acque di superficie e quanto altro occorrente.
m2 350 aL. 25.000 L. 8.750.000.-
- 2) Allargamento di via A. Hofer con la formazione del portico della larghezza di m. 2,40 il resto come a pos. 1.
m2 350 aL. 25.000 L. 8.750.000.-
- 3) Formazione di passaggio pedonale di unione tra via A. Hofer e via Cavour della larghezza di m. 2,40 con cordone e piano di calpestio in asfalto o altro materiale adatto.
m2 220 aL. 21.000 L. 4.620.000.-
- 4) Formazione di aiuole in via Cavour e lungo il passaggio pedonale interno con l'apporto di terra vegetale la messa a dimora di piante a basso ed alto fusto e formazione di prato. Compreso area dell'asilo
m2 420 aL. 16.000 L. 6.720.000.-
- 5) Formazione di parcheggi per visitatori e parcheggi da adibire all'asilo e dei loro rispettivi accessi e sistemazione delle loro acque di superficie.
m2 520 aL. 25.000 L. 13.000.000.-
- 6) Spostamento della centrale elettrica con la nuova sistemazione delle condotte.
■ corpo L. 200.000.000.-

- 7) Impianto di illuminazione con
lampade a stelo o pendenti lungo
il passaggio pedonale pubblico ed
il portico.

punti luce n. 22 aL. 350.000 L. 7.700.000.-

- 8) Allacciamenti elettrici, telefoni-
ci, acquedotto e fognatura
a corpo

L. 3.500.000.-

OPERE SECONDARIE

- 9) Costruzione di un asilo a due
sezioni e di una scuola materna
ad una sezione.

m3 1200 aL. 100.000 L. 120.000.000.-

SOMMANO OPERE

L. 373.040.000.-

Imprevisti e arrotondamento

L. 16.060.000.-

TOTALE

L. 390.000.000.-

Bolzano 7, 9. 1978

I PROGETTISTI

