



# COMUNE DI BOLZANO

*Deliberazione consiliare N. 242/22707 del 25-7-1958*

## **APPROVAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE E REGOLAMENTO SPECIALE PER LA SUA ATTUAZIONE**

Tip. «La Grafica» - Bz



COMUNE DI BOLZANO

REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL NUOVO  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE DI BOLZANO

CAPO I°

PIANO REGOLATORE GENERALE E SUA ATTUAZIONE

Articolo 1

« Campo di applicazione del presente regolamento »

Il presente regolamento, per l'attuazione del nuovo piano regolatore generale del Comune di Bolzano, si applica alle fabbriche ed alle costruzioni in genere che saranno eseguite nel territorio del Comune di Bolzano a partire dalla data della sua definitiva approvazione.

Sotto la denominazione di fabbrica e di costruzione in genere si intende l'edificio nel senso comune della parola, considerato nel suo complesso ed in ogni sua parte anche accessoria; nonché le opere seguenti:

- a) le strade, i ponti, i viadotti ed altri elementi della rete viaria intesa nel senso più generale; compresi i muri di sostegno;
- b) gli elettrodotti con le relative palificazioni, le linee aeree, telefoniche, telegrafiche, trasmettenti radio, ecc.; i relativi sostegni, ancoraggi, antenne e simili;
- c) le ferrovie, le teleferiche, le funivie, le funicolari ecc. con i relativi impianti ed opere accessorie;
- d) l'inalveamento di corsi d'acqua, e opere di sistemazione montana e di rimboschimento, l'apertura di cave, la formazione di rilevati, ecc.;
- e) i muri di cinta e ogni sorta di recinzione;
- f) i canali industriali, le torri di lavorazione e simili;
- g) le attrezzature per la distribuzione di carburanti e simili, ivi comprese le colonnine, ecc.;
- h) i chioschi, le tettoie, i capannoni e simili, anche a carattere provvisorio;
- i) le insegne, moire, vetrine, tabelle, scritte pubblicitarie, cartelli, lami, cartelloni, tende sporgenti su suolo pubblico, telai porta targhe e altri oggetti e relativi sostegni, a qualsiasi scopo vengano esposti, affissi, collocati all'esterno, comunque visibili al pubblico, comprese le lapidi, le statue, i monumenti, le fontane, ecc.;

Articolo 2.

« Oggetto del Piano regolatore generale »

Il Piano regolatore generale costituisce il programma secondo il quale deve svilupparsi, in modo organico, armonico e razionale, l'ampliamento del centro abitato, ed essere effettuata la riorganizzazione funzionale della parte già edificata del medesimo, con lo scopo di assicurare a tutti i cittadini le migliori condizioni di vita rispettando, in giusto rapporto con le inderogabili esigenze della vita moderna, il paesaggio ed i valori storico-artistici dell'ambiente locale.

Il Piano regolatore generale è costituito dai seguenti elaborati tecnici che sono allegati al presente regolamento e che ne fanno parte integrale e sostanziale:

- 1) PIANO REGOLATORE GENERALE
- 2) ISOLATI
- 3) ZONIZZAZIONE
- 4) ZONE VERDI
- 5) SISTEMA VIARIO
- 6) QUARTIERI
- 7) VECCHIO NUCLEO CITTADINO
- 8) COLLEGAMENTI EXTRA TERRITORIALI.



### Articolo 3

#### « Attuazione del Piano regolatore generale »

L'attuazione del Piano regolatore generale è promossa e disciplinata dall'Amministrazione comunale mediante appositi programmi annuali o pluriennali di attuazione corredati dai relativi piani finanziari.

Tali piani di attuazione saranno, di volta in volta, approvati dal Consiglio Comunale.

### Articolo 4

#### « Tipi di programmi di attuazione »

I programmi d'attuazione (piani particolareggiati d'esecuzione) di cui al precedente articolo sono distinti nei seguenti tipi:

- a) Programmi di attuazione tipo P: contemplano l'esecuzione delle pubbliche attrezzature (edifici pubblici, rete viaria, acquedotto, fognature, illuminazione ed altri servizi) di pertinenza del Comune, relative alle porzioni di territorio comunale comprese entro i settori di espansione che l'Amministrazione presceglie per indizzarvi le nuove costruzioni. Detti programmi comprendono tutto quanto è necessario per l'esecuzione delle attrezzature suddette ivi compreso l'acquisto diretto o l'espropriazione dei mobili occorrenti.
- b) Programmi di attuazione tipo Q: contemplano l'acquisizione al Comune di Bolzano, mediante acquisto, ed occorrendo, mediante espropriazione dei mobili compresi entro le zone già dotate delle pubbliche attrezzature, che i proprietari non destinassero o non rendessero disponibili all'edificazione privata intralciando così l'attuazione del Piano regolatore generale.
- c) Programmi di attuazione tipo R: contemplano l'esecuzione delle pubbliche attrezzature di pertinenza del Comune relative a quelle porzioni di territorio che, già edificate totalmente o quasi, ne fossero ancora in parte o del tutto sprovviste oppure ne fossero dotate, ma in contrasto con il Piano regolatore generale ivi compreso l'acquisto o l'espropriazione degli immobili all'uso occorrenti.
- d) Programmi di attuazione tipo S: contemplano l'acquisto diretto ed, in caso di mancato accordo, l'espropriazione da parte del Comune, di immobili per la costituzione di aree disponibili per l'attuazione del Piano regolatore generale, in specie per il trasferimento di attività od impianti che fossero edificati in zone non di loro pertinenza secondo la zonizzazione indicata negli articoli seguenti.

## CAPO II°

### LA ZONIZZAZIONE

### Articolo 5

#### « Distinzione del territorio comunale in zone »

L'intero territorio comunale, agli effetti del Piano regolatore generale, viene suddiviso nelle seguenti zone:

- a) - Zone residenziali: nella tavola di zonizzazione sono indicate con colorazione rossa;

- b) - Zone industriali : nella tavola di zonizzazione sono indicate con colorazione violetto;
- c) - Zone miste : nella tavola di zonizzazione sono indicate con colorazione arancione;
- d) - Zone rurali : nella tavola di zonizzazione sono indicate con colorazione verde chiaro.



## Articolo 6.

### « Destinazione delle zone in genere »

Ogni zona è costituita da un complesso di aree edificate o da edificare, le quali ( per la parte non adibita alla viabilità ), sono destinate:

- a) a fabbriche ed attività di pertinenza specifica della zona ( abitazioni, industrie, uso rurale ) ;
- b) a singoli edifici ed opere pubbliche o di interesse pubblico o collettivo ivi compreso il verde pubblico;
- c) a complessi unitari, denominati centri civici, comprendenti piazze, scuole, asili e giardini d'infanzia; centri culturali, locali per riunioni a scopo educativo, culturale e ricreativo; edifici di culto, edifici per uffici pubblici, sedi per l'esercizio dei diritti democratici, mercati rionali, campi sportivi locali, edifici di carattere residenziale con destinazione obbligatoria dei piani terra ad uso negozi o similari, giardini, parchi ed altro di interesse generale;
- d) a centri artigianali comprendenti fabbriche ed attività del genere con o senza le relative abitazioni;
- e) a verde privato ( giardini, spazi verdi, parchi e simili, di proprietà privata ) ;
- f) a zone di rispetto ai lati delle strade statali, provinciali, militari, di transito, penetrazione e tangenziali di collegamento; ai lati delle aree destinate alla viabilità su rotta; ai lati delle strade panoramiche e delle strade comunali ove siano prescritti arretramenti dal filo stradale;
- g) a zone di rispetto attorno ad edifici od impianti pubblici o collettivi di particolare interesse ( cimiteri, ospedali, carceri, impianti sportivi, parchi ferroviari, centri artigianali, ecc ) ;
- h) a zone di rispetto per la valorizzazione ambientale dei monumenti di particolare pregio artistico od interesse storico, ovvero per la tutela del paesaggio salvo e riservata l'applicazione delle prescrizioni e vincoli stabiliti dalle leggi sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico e sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche.

## Articolo 7

### « Destinazione specifica delle zone residenziali »

Le zone residenziali sono prevalentemente destinate ad abitazioni.

In esse possono essere consentiti edifici destinati in tutto od in parte ad altro uso, purchè tale uso non arrechi disturbo, rumori nocivi, esalazioni nocive e, comunque, non alteri le caratteristiche residenziali della zona.

Possono quindi trovare sede nelle zone residenziali:

- a) negozi e botteghe, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi limitatamente al seminterrato o scantinato degli edifici, laboratori artigianali di servizio con non più di sei unità lavorative, questi ultimi limitatamente al piano terra ed al piano rialzato;
- b) in edifici a sé stanti, autorimesse pubbliche o private, grandi magazzini di vendita, banche, sedi di tipografie e di giornali, alberghi, teatri e cinematografi, luoghi di divertimento o svago o impianti analoghi, case di cura, scuole private, uffici edifici pubblici ed impianti di cui al comma b) e c) del precedente articolo, impianti di distribuzione carburanti e simili.

Nelle zone residenziali hanno comunque sede le aree indicate dal precedente articolo 6).

Nelle zone residenziali non sono ammesse fabbriche od attività di pertinenza specifica delle zone industriali, miste o rurali.

## Articolo 8

### « Destinazione specifica delle zone industriali »

Le zone industriali sono destinate a fabbriche per l'industria od allo svolgimento di attività di carattere industriale, comprendenti:

grandi industrie  
medie industrie  
piccole industrie

depositi stabili di imprese di costruzione e similari, attività industriali e depositi all'aperto, grandi magazzini di deposito o vendite di materie prime da costruzione, silos, fabbricati per servizio di raccolta di merci da trasportare su strada ed attività artigianali non ammesse nelle zone residenziali.

Sono escluse dalle zone industriali quelle fabbriche ed attività che dovessero generare esalazioni nocive alla salute degli abitanti delle zone residenziali ed industriali vicine.

Nelle aree destinate alle grandi e medie industrie non sono ammessi edifici di pertinenza specifica delle zone residenziali, rimanendo consentite soltanto costruzioni destinate ad usi strettamente connessi con l'industria, quali il soggiorno di persone che per le esigenze dell'industria devono risiedere entro i limiti del complesso industriale, i dormitori, le abitazioni dei custodi, gli uffici degli stabilimenti;

Nelle aree destinate alle piccole industrie è ammessa la coesistenza nello stesso edificio di abitazione e di attività artigianali, purché vengano eliminate tutte le cause nocive alla salute.

Nelle zone industriali possono anche avere sede le aree di cui al comma b) e) f) g) ed h) dell'articolo 6.

## Articolo 9

### « Destinazione specifica delle zone miste »

Sono destinate promiscuamente o meno, ad edifici ad uso abitazione e a fabbriche per attività artigianali rumorose, piccole industrie od attività similari, ivi compresi grandi impianti ferroviari, macelli, magazzini generali, molini, mercati all'ingrosso per prodotti di qualsiasi genere, impianti ed attrezzature umonarie ed altri edifici od attività del genere, inteso che :

- a) le attività artigianali rumorose devono trovare posto in singoli fabbricati destinati all'esclusivo servizio delle attività medesime ;
- b) nelle aree delle zone miste non sono ammesse né grandi né medie industrie ;
- c) nelle zone miste possono comunque avere sede le aree di cui al comma da b) ad h) dell'articolo 6 ;
- d) non sono tollerate in queste zone fabbriche che implicino esalazioni velenose od odorose o fumi nocivi.

## Articolo 10

### « Destinazione specifica delle zone rurali »

Sono destinate all'agricoltura, silvicoltura ed attività affini, quali la pollicoltura, la floricoltura, l'orticoltura, la frutticoltura, l'apicoltura, esclusa qualsiasi diversa destinazione che non sia espressamente annessa nei seguenti comma:

- 1 - Sono ammessi tutti gli edifici ed opere attinenti alla particolare destinazione rurale, quali le case padronali, coloniche, stalle, scuderie e tutto quanto sia in stretta relazione con la diretta produzione, prima manipolazione, trasformazione e conservazione dei prodotti del suolo e zootecnici.
- 2 - Sono ammessi i complessi ospedalieri, sanatoriali, sportivi, cimiteriali, caseggiati, poligoni di tiro, campi d'aviazione, altre installazioni militari, parchi pubblici, complessi ferroviari, impianti pubblici attinenti all'approvvigionamento idrico, alla fognatura, alla nettezza urbana, alle pubbliche discariche, centrali elettriche, sottostazioni di trasformazione, elettrodotti, cave, ferrovie, funicolari, funivie ed altre costruzioni del genere nonché opere di interesse pubblico che non fossero ammesse in altre parti del territorio comunale.



## CAPO III°

### GLI ISOLATI

#### Articolo 11

##### « Definizione di isolato »

I quartieri del territorio comunale (vedi tavola dei quartieri) vengono divisi in isolati (vedi tavola degli isolati) i quali sono costituiti:

- a) da porzioni territoriali delimitate da ogni lato della maglia della rete viaria pubblica (strade, piazze, passeggiate, ferrovie, ecc.), la quale ai margini dell'aggregato urbano ed in altri casi speciali può essere incompleta;
- b) da porzioni territoriali delimitate, in mancanza di rete viaria pubblica, da un perimetro all'uopo stabilito nel Piano regolatore generale.

#### Articolo 12

##### « Tipi di isolati »

Secondo la situazione in atto alla data di approvazione del Piano regolatore generale da parte del Consiglio comunale, gli isolati vengono distinti nei seguenti tipi corrispondenti alle diverse colorazioni indicate nella relativa tavola:

**Isolati tipo A:** fanno parte delle zone residenziali, sono destinati ad abitazioni e sono in atto edificati per due terzi o più dell'area effettiva catastale da cui sono costituiti.

Questi isolati sono da completarsi con costruzioni di tipo analogo a quelle esistenti, in aderenza o isolate. In determinati casi può essere per essi imposta, nei piani edilizi particolareggiati di cui al **CAPO V°** del presente regolamento una particolare organizzazione per quanto concerne le attrezzature del quartiere, inteso questo come un complesso organico conformato o da conformarsi secondo il principio dell'autosufficienza delle pubbliche attrezzature per un determinato numero di abitanti.

**Isolati tipo B:** fanno parte delle zone residenziali, sono destinati ad abitazioni e sono edificati in atto da un terzo o due terzi dell'area effettiva catastale da cui sono costituiti.

Anche questi isolati sono suscettibili di una razionale organizzazione da contemplarsi nei piani edilizi particolareggiati di cui al **CAPO V°**.

Per essi in particolare valgono le seguenti norme:

- a) l'edificazione dell'isolato deve avvenire di massima a serie aperta con apertura di finestre nei fabbricati possibilmente su tutte le fronti;
- b) ove necessario può essere adottato il criterio dello svincolo degli allineamenti delle fabbriche dagli assi della rete viaria pubblica e privata;
- c) negli isolati devono trovar sede gli spazi per la sosta dei veicoli interessanti gli isolati medesimi;
- d) negli isolati devono trovar sede gli spazi a servizio estraneo ai pubblici servizi, rimanendo sempre esclusa ogni destinazione dei marciapiedi ad uso diverso dal transito pedonale;
- e) negli isolati devono inoltre trovar sede, ove necessario, e nelle posizioni più idonee:
  - 1 - campi di gioco per i bimbi (area minima mq. 300 per mille abitanti dell'isolato);
  - 2 - autorimesse in gruppo o serie al piano terra o seminterrato rimanendo ammessa la costruzione di autorimesse singole fuori terra soltanto quando formino un tutto armonico con il fabbricato ed il giardino;
  - 3 - gli spazi opportunamente delimitati, ove collocare i recipienti del servizio pubblico di asporto immondizie;
  - 4 - gli spazi delimitati come sopra, ove effettuare quei particolari lavori domestici (battitura di tappeti, sciorinamento di biancheria o effetti lettereschi, ecc.), ai quali di norma si destinano le finestre ed i balconi, quando gli edifici non sono dotati di terrazze o locali del genere definiti alla vista e idonei agli scopi suddetti.



-5- gli spazi per la rete viaria interna ed i giardini;

f) ogni isolato deve essere dotato di rete di distribuzione acqua potabile, fognatura, energia elettrica, gas, ecc. a cura e spese dei proprietari, da collegarsi alla rete pubblica secondo quanto prescritto dall'Amministrazione comunale;

g) negli isolati, ove previsto dal piano regolatore generale, dovranno trovare sede infine gli edifici ed impianti pubblici le aree vincolate a verde e quelle di rispetto di cui al comma b) c) f) g) ed h) dell'articolo 6.

Isolati tipo C : fanno parte delle zone residenziali, sono destinati ad abitazioni e sono edificati in atto per meno di un terzo dell'effettiva area catastale da cui sono costituiti.  
Per questi isolati vale tutto quanto sopra indicato per gli isolati tipo B).

Isolati tipo D : fanno parte dell'aggregato urbano, sono destinati ad attività industriali, affini od assimilate e sono in atto edificati totalmente, parzialmente o non ancora edificati.

Isolati tipo E : fanno parte dell'aggregato urbano e sono destinati a piccole industrie ed artigianati di produzione.

Le costruzioni artigiane di questi isolati sono composte in genere dal laboratorio od officina e deposito occorrente, e dall'abitazione dell'artigiano e di coloro che per stretta necessità di lavoro devono convivervi; in particolare nella zona dei Piani di Bolzano possono trovare posto magazzini per l'edilizia, i depositi per materiali, ecc.

Isolati tipo F : fanno parte dell'aggregato urbano e sono destinati a fabbriche (edifici ed opere) pubbliche o di interesse pubblico.

Isolati tipo G : fanno parte delle zone rurali.

### Articolo 13

#### Area di pertinenza dell'isolato

La somma tra l'area effettiva catastale dell'isolato e l'area delle strade e aree pubbliche che la circoscrivono calcolata per la metà delle loro larghezze (fino però ad un massimo di metri 15) costituisce l'area di pertinenza dell'isolato.

### Articolo 14

#### Indice di fabbricazione degli isolati

Gli indici di fabbricazione degli isolati, rappresentanti il volume massimo di fabbricati costruibili per ogni ettaro di area di pertinenza di un isolato, sono indicati nella relativa tavola del Piano regolatore Generale.

Nel computo del sopra indicato volume massimo, non viene aggiunto il volume dei fabbricati adibiti a servizi sussidiari che abbiano un'altezza non superiore a m. 3,50, quali autorimesse, chioschi e simili.

## CAPO IV°

### LOTTIZZAZIONE DEGLI ISOLATI

### Articolo 15

#### Ripartizione degli isolati in lotti.

Il complesso delle aree interne di ogni isolato agli effetti dell'attuazione del piano regolatore viene di-

stinto in lotti.

Si intende per lotto l'area interamente circoscritta da strade sia primarie, sia secondarie relative all'isolato. Essi possono risultare edificati ( in tutto o in parte ) o non edificati.

## Articolo 16

### « Suddivisione dei lotti edificati »

I lotti edificati vengono distinti, in rapporto all'indice di fabbricazione, come segue:

- a) - **Lotti regolamentari** : sono quelli per i quali, in rapporto tra il volume costruito sul lotto e l'area del medesimo tenuto anche conto della relativa area di pertinenza, è uguale all'indice di fabbricazione dell'isolato.
- b) - **Lotti non regolamentari** : sono quelli per i quali il rapporto anzidetto è maggiore dell'indice di fabbricazione dell'isolato ;
- c) - **Lotti più che regolamentari** : sono quelli per i quali il rapporto anzidetto è minore dell'indice di fabbricazione.

## CAPO V°

### PIANI EDILIZI PARTICOLAREGGIATI

## Articolo 17

### « Principi generali di redazione »

Ogni piano edilizio deve essere studiato, fermo restando il rispetto delle norme generali relative all'edificazione di cui al successivo **CAPO VIII°**, in funzione tridimensionale avuto riguardo ai fattori di massa, di ambiente, di estetica generale, nonché dell'igiene, della sicurezza e della tecnica; all'uopo tenendo conto delle leggi generali e speciali in materia; ivi comprese quelle relative alla tutela delle opere di importante interesse storico od artistico e di quanto specificato nel presente regolamento circa la zonizzazione ( Capo II° ) gli isolati ( Capo III° ) la lottizzazione ( Capo IV° ).

## Articolo 18

### « Competenza per la redazione dei piani edilizi particolareggiati »

I piani edilizi particolareggiati possono essere redatti, tanto a cura e spese dell'Amministrazione municipale, quanto a cura e spese di altre pubbliche amministrazioni, quanto infine a cura e spese dei privati proprietari che intendano edificare, sia isolatamente, sia riuniti in consorzio.

Sono redatti a cura e spesa dell'Amministrazione municipale i piani edilizi particolareggiati relativi alle zone che siano state comprese nei programmi di attuazione approvati dal Consiglio comunale.

Sono redatti a cura e spese di altre pubbliche amministrazioni, di consorzi o di privati proprietari i piani edilizi particolareggiati relativi a zone che non siano state comprese nei programmi di attuazione già approvati dal Consiglio comunale.

## Articolo 19

### « Modalità per la redazione dei piani edilizi particolareggiati »

Ogni piano edilizio particolareggiato deve essere elaborato in scala 1:500. In esso devono figurare planimetricamente, altimetricamente e, ove necessario, anche in assonometria, tutte le masse cui il piano medesimo si riferisce.

Tanto il disegno planimetrico che quello altimetrico devono essere quotati specie per quanto riguarda larghezze stradali, distanze, altezze, dimensioni perimetrali delle fabbriche, ecc.

Nel disegno planimetrico deve essere indicata la toponomastica, l'orientamento, le alterature, e devono essere segnate tutte le particelle fondiarie ed edificiali attuali con il nominativo dei rispettivi proprietari.

Ogni piano edilizio dovrà essere anche corredato da fotografie e disegni delle ombre, nonché da quanto altro richiesto dall'Amministrazione comunale a sussidio e completamento del piano medesimo ( plastici, estratti catastali



autentici, ecc.).

## Articolo 20

### « Approvazione dei piani edilizi particolareggiati »

I piani edilizi particolareggiati sono approvati dalla Giunta comunale, sentito il parere degli uffici competenti, ( ufficio Tecnico comunale, Ufficio sanitario, Vigili del Fuoco, Sovrintendenza ai Monumenti, ecc. ) e della commissione edilizia comunale tutte le volte che essi non impegnano finanziariamente l'Amministrazione, diversamente essi devono essere sottoposti all'approvazione del Consiglio comunale, ove eccedano la competenza per valore della Giunta Municipale.

## Articolo 21

### « Varie specie di piani edilizi particolareggiati »

I piani edilizi particolareggiati sono delle seguenti specie :

- a) - piani edilizi particolareggiati generali ;
- b) - " " " speciali ;
- c) - " " " parziali.

## Articolo 22

### « Piani edilizi particolareggiati generali »

Contemplano un intero isolato oppure anche un gruppo di isolati.

Ogni piano edilizio particolareggiato generale deve contemplare tanto le masse delle fabbriche esistenti da conservare quanto le masse delle fabbriche che possono essere edificate nell'isolato o gruppo di isolati fino alla concorrenza del volume risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricazione stabilito per l'isolato stesso o per gruppi di isolati quanto infine, le masse delle fabbriche pubbliche previste dal piano regolatore generale. Nel piano edilizio risulteranno pertanto fissate tutte le masse presenti e future, tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare alle fabbriche ivi esistenti.

Nel computo dell'indice di fabbricazione di ogni singolo lotto le costruzioni esistenti alla data di pubblicazione del presente regolamento saranno considerati come aventi una cubatura virtuale quale spetterebbe al terreno di proprietà ad esse relativo, sempre alla data sopracitata, se la costruzione non fosse stata ancora eseguita.

## Articolo 23

### « Piani edilizi particolareggiati speciali »

Riguardano zone d'uso pubblico od industriale, ed in genere tutte le zone che non hanno carattere residenziale. Dato il particolare genere di edificazione possono essere riferiti tanto ad un singolo lotto quanto ad un isolato o gruppo di isolati od ancora al paesaggio compreso entro le più ampie visuali. Ciò sarà determinato caso per caso dall'Amministrazione comunale la quale preciserà l'ambiente da considerare nel piano, nell'intento di salvaguardare i valori ambientali e tutelare il paesaggio.

I piani suddetti disciplinano tutta l'edificazione relativa, ivi comprese le opere indicate nell'articolo 1).

Anche in questi piani dovranno essere indicate tutte le masse presenti e future nonché le eventuali trasformazioni e modificazioni delle fabbriche ivi esistenti.

## Articolo 24

### « Piani edilizi particolareggiati parziali »

Contemplano di regola uno o più singoli lotti di un isolato in zone residenziali.

Nel caso di edificazione di un lotto posto all'interno dell'isolato sempre che non si rendesse necessario lo studio di un piano generale per l'intero isolato, il piano parziale deve contemplare almeno tutte le masse esistenti nei

lotti limitrofi edificati e quelle che vi dovranno essere edificate secondo il piano regolatore generale.

Nel caso di un lotto posto in fregio alla rete viaria pubblica, il piano edilizio parziale deve essere esteso ad ambedue le fronti stradali poichè la nuova fabbrica deve essere ambientata nel complessivo quadro delle masse delle fabbriche prospettanti l'asse viario interessato.

## Articolo 25

### « Modificazione dei confini nella formazione dei lotti »

Fino a quando non sia stato approvato il piano edilizio particolareggiato di un isolato o gruppo di isolati prescritti dalle norme generali sull'edificazione di cui al successivo **CAPO VIII**, resta vietata la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.

Nel caso di lotti edificati regolamentari e non regolamentari di cui ai punti a) e b) dell'articolo 16 nessuna cessione di terreno può essere fatta ai lotti vicini per aumentarne il volume costruibile.

Nel caso di lotti edificati più che regolamentari, di cui al punto c) del predetto articolo 16, può essere ceduto terreno ai vicini al fine di aumentare il loro volume costruibile fino e non oltre l'indice di fabbricazione pertinente ai lotti stessi.

Quando per l'attuazione di un piano edilizio particolareggiato si renda necessaria la modificazione dei confini di proprietà, il Sindaco, ufficialmente interessato, sentita la Giunta comunale, ha la facoltà di notificare ai proprietari l'invito a mettersi d'accordo per tale modificazione.

Decorso inutilmente il termine stabilito nell'invito notificato per dare la prova del raggiunto accordo, il Comune potrà procedere alle espropriazioni per l'attuazione del piano edilizio stesso.

## CAPO VI°

### AREE DI RISPETTO ED AREE VERDI

## Articolo 26

### « Aree di rispetto »

Ai lati delle strade statali, provinciali, comunali, strade ferrate, funivie ecc., sono prescritte aree di rispetto entro le quali non è ammessa l'edificazione.

La profondità delle aree suddette è determinata dalle leggi e regolamenti in vigore, ma in tutti i casi, ove non sia diversamente disposto, la distanza di ogni fabbrica prevista dai regolamenti edilizi non deve superare quanto prescritto dal successivo articolo 35.

Le aree di rispetto devono essere conservate e mantenute a verde, alberate e recintate, oppure tutte od in parte a piazzali secondo quanto stabilirà la Giunta comunale o il Consiglio comunale in sede di approvazione dei piani edilizi particolareggiati, avuto riguardo al decoro, ai quadri ambientali da comporre, alle visuali da intercettare ecc., restanto inteso che in caso di indempienza da parte dei proprietari è in facoltà dell'Amministrazione comunale di procedere all'uso proprio delle aree stesse.

## Articolo 27

### « Verde privato »

Le aree verdi private esistenti entro il comprensorio indicato nell'apposita tavola del Piano regolatore Generale, sono vincolate al divieto di fabbricazione anche ai fini della conservazione in sito dei giardini, parchi e relative piante di alto e medio fusto che compongono i quadri ambientali più caratteristici del comprensorio medesimo, salvo speciali autorizzazioni per la rimozione di elementi arborei, rilasciate volta per volta dalla Giunta comunale per casi di imprescindibile necessità.

## Articolo 28

### « Verde pubblico »

Il verde pubblico esistente nel territorio comunale deve essere conservato, salvo casi di imprescindibile necessità derivanti dai piani di attuazione.

In tale evenienza, l'Amministrazione comunale non potrà mai procedere alla soppressione in tutto o in parte di un'area esistente a verde pubblico senza averne preventivamente disposta un'altra contigua o quanto più possibile vicina di superficie almeno equivalente.

## CAPO VIII

### VIABILITÀ CITTADINA

## Articolo 29

### « Viabilità comunale »

Alla viabilità pubblica su strada e su rotaia è destinata la rete viaria comunale indicata nelle apposite tavole del Piano regolatore Generale, con i relativi profili trasversali.

Detta rete viaria è in parte esistente ( da rettificare, ampliare o meno ) ed in parte costituita da nuovi assi principali e secondari di pertinenza dell'Amministrazione comunale o di altre pubbliche Amministrazioni.

## Articolo 30

### « Viabilità interna e servizio degli isolati »

Le strade interne degli isolati appaiono nelle tavole del Piano regolatore Generale a puro titolo indicativo e saranno rigorosamente fissate soltanto dai singoli piani edilizi particolareggiati. Tali strade interne sono di due specie, e cioè :

- a) strade interne primarie : sono quelle che congiungono due strade comunali e possono servire ad alleggerire il traffico.
- b) strade interne secondarie : sono quelle di uso esclusivo dei lotti nei quali è diviso l'isolato.

La costruzione, manutenzione, illuminazione, ecc., delle strade interne private degli isolati sono a totale carico dei proprietari. Ogni strada privata dovrà essere sempre pavimentata per almeno 10 metri dal suo innesto in una strada comunale nei modi prescritti dall'Amministrazione comunale.

Circa i porticati, con le relative servitù ed oneri, valgono le norme della legge urbanistica vigente.

## Articolo 31

### « Cessione delle strade interne private »

Le strade interne private primarie di cui al punto a) dell'articolo 30 possono essere cedute gratuitamente dai privati proprietari al Comune, il quale previa loro classificazione tra le strade comunali, allorché il Consiglio ne constati l'utilità pubblica, ne assumerà la manutenzione e l'illuminazione. Nei casi di necessità per uso pubblico, l'Amministrazione comunale potrà procedere anche alla espropriazione di tali strade.

## CAPO VIII

### NORME GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

## Articolo 32

### « Ambientazione »



so essa deve essere considerata sè stante astraendo dall'ambito nel quale verrà ad insistere. Ciò vale specialmente per il vecchio nucleo cittadino per il quale sono da rispettare, oltre alle norme del presente capitolo, quelle speciali di cui al **CAPO X°**.

### Articolo 33

#### « Rispetto dei principi di zonizzazione »

Ogni nuova costruzione deve corrispondere ai principi di zonizzazione di cui al precedente **CAPO II°**.

In particolare le fabbriche esistenti in zone non di loro pertinenza non possono in nessun caso essere ampliate, nemmeno in piccola parte.

L'Amministrazione comunale potrà disporre, prefiggendo un congruo termine, che tali fabbriche debbano adeguarsi alle caratteristiche proprie della zona oppure che le attività ivi esercitate vengano trasferite nella zona loro competente.

In ogni caso è vietata la costruzione di qualsiasi edificio e, salvo casi particolari di esigenze inderogabili di interesse pubblico, anche di qualsiasi altra opera sulle aree vincolate di cui ai commi da e) ad h) dell'art. 6.

### Articolo 34

#### « Obbligatorietà dei piani edilizi particolareggiati »

Nessuna edificazione è consentita se non facente parte di uno dei piani edilizi particolareggiati di cui al **CAPO V°** debitamente approvato.

Se l'isolato o il gruppo di isolati oggetto del piano edilizio particolareggiato non sono completamente attrezzati dei pubblici servizi, nessun diritto hanno i proprietari di pretendere dall'Amministrazione comunale che questa vi provveda prima che ciò formi oggetto di uno dei programmi di attuazione tipo.

### Articolo 35

#### « Distanze dalle strade ed aree pubbliche »

Le distanze delle costruzioni dai bordi esterni delle sedi stradali pubbliche (marciapiedi e banchine compresi) devono essere di regola:

a) per le strade comunali	metri 4
b) per le strade provinciali	metri 8
c) per le strade nazionali	metri 12
d) per le strade panoramiche o passeggiate pubbliche, sempre che il piano edilizio lo consenta, non meno di	metri 20

L'Amministrazione comunale può tuttavia stabilire in deroga al punto a) che l'edificazione avvenga in fregio alla strada anziché in arretrato.

### Articolo 36

#### « Distanze degli edifici dai confini »

Le distanze degli edifici da costruire o da ricostruire, dai confini delle singole proprietà, regolarizzate dal piano edilizio particolareggiato, devono essere dai confini non su strada comunale, nazionale o provinciale :

- a) fronti principali : di una misura in direzione ortogonale al fronte, non inferiore a metà della altezza dell'edificio (misurata come al seguente articolo 37) ed in ogni caso non inferiore a metri 4 ;

b) fronti secondarie : di una misura, sempre in direzione ortogonale alla fronte considerata, non inferiore ad un quarto dell'altezza ed in ogni caso non inferiore ai m. 4.

Le distanze di cui sopra debbono intendersi dai fabbricati superiori ai m. 3,50 di altezza. Egualmente non verranno computati gli aggetti sporgenti per meno di m. 1 dalla fronte ed aventi una lunghezza non superiore ai m. 4, nonché i balconi qualunque ne sia di questi ultimi la sporgenza, purché però siano aperti nei tre lati.

Le norme di questo articolo valgono anche per gli edifici pubblici o di pubblica utilità da costruirsi dalle pubbliche amministrazioni.

Per gli isolati di tipo D) è consentito derogare dalle suddette norme in casi eccezionali dovuti a motivi prettamente tecnici e funzionali limitando le distanze fino al minimo previsto dal Codice Civile.

### Articolo 37

#### « Altezza massima degli edifici »

L'altezza degli edifici non può superare in ogni caso i metri 28 misurati dallo spiccatto del marciapiede alla gronda; compreso un eventuale attico, ed i metri 32 al colmo del tetto.

Fanno eccezione gli isolati di tipo D) nei quali non è prescritto per gli edifici nessun limite di altezza.

### Articolo 38

#### « Rapporto fra indice di fabbricazione e numero dei piani fuori terra »

1 - Il numero massimo dei piani fuori terra (compreso eventuale attico) consentito per tutti gli isolati tipo A, B, C, E, F, in rapporto all'indice di fabbricazione dell'isolato è il seguente :

- a) per indici di fabbricazione da mc. 15.000 a mc. 35.000 - per ettaro - piani da 1 a 4;
- b) per indici di fabbricazione oltre i mc. 35.000 - per ettaro - oltre i 4 piani.

2 - Per gli isolati tipo D) non vi sono limitazioni.

3) - Per gli isolati tipo G), per le case padronali e coloniche, sono consentiti al massimo soltanto due piani oltre al piano terreno.

## CAPO IX.

### I CONSORZI EDILIZI

### Articolo 39

#### « Costituzione dei Consorzi edilizi »

Il proprietario od i proprietari di una o più particelle edificabili che intendano costruire su uno dei lotti compresi negli isolati tipo B) e tipo C), devono promuovere la costituzione di un Consorzio tra tutti i proprietari delle aree comprese nel lotto per costituire un comparto edificatorio al fine :

a) di redigere il piano particolareggiato generale dell'isolato ed il piano particolareggiato parziale del lotto, qualora non sia stato già redatto ed approvato da parte dell'Amministrazione Municipale il programma di attuazione dell'isolato e qualora tale programma d'attuazione non contempli tutti i dettagli necessari alla edificazione del lotto sul quale si intende costruire.

b) di attuare il piano particolareggiato parziale del lotto, procedendo alle necessarie rettifiche di confine alle compensazioni fra proprietari nonché a tutto quanto risulta necessario per la costruzione del lotto.

Qualora essi non riuscissero a formare il Consorzio, dovranno sottoporre il caso all'Amministrazione comunale che provvederà entro trenta giorni alla convocazione di tutti i proprietari dell'isolato invitandoli alla costituzione di un Consorzio per gli scopi di cui innanzi.

Se entro trenta giorni dalla convocazione non sia stato raggiunto l'accordo per la costituzione del Consorzio, la Amministrazione comunale (qualora non siano stati già da essa predisposti ed approvati) redigerà, d'ufficio, entro

i successivi trenta giorni, il piano edilizio particolareggiato dell'intero isolato ed il piano edilizio particolareggiato parziale del lotto notificando l'uno e l'altro a tutti gli interessati, che potranno accettarli oppure presentare le loro motivate opposizioni entro il termine perentorio di giorni trenta dalla data della notifica.

Trascorsi i trenta giorni dalla data di tale notifica, il piano edilizio particolareggiato dell'isolato ed il piano edilizio particolareggiato parziale del lotto saranno sottoposti, entro altri trenta giorni, all'Amministrazione comunale per la sua approvazione ed attuazione con le norme prescritte nell'articolo 23 della Legge Urbanistica.

L'Amministrazione comunale in tale sede dovrà esaminare le eventuali opposizioni che siano state presentate tanto contro il piano particolareggiato generale dell'isolato quanto contro i piani particolareggiati parziali dei singoli lotti.

Nei piani edilizi particolareggiati generali degli isolati e parziali dei singoli lotti, tanto se eseguiti ad iniziativa dell'Amministrazione comunale (piani di attuazione), quanto se eseguiti da privati professionisti per incarico di uno o più proprietari interessati, quanto se eseguiti d'ufficio dal Comune a seguito di iniziativa di questi ultimi, dovranno essere indicati i limiti planimetrici e volumetrici delle costruzioni da eseguirsi, dovranno essere fissate le distanze delle costruzioni fra loro e dai cigli delle strade ed altre aree pubbliche, i servizi necessari all'isolato ed al lotto, le rettifiche dei confini, le compensazioni fra i proprietari e quant'altro necessario al fine di realizzare le costruzioni sull'isolato o sui singoli lotti.

Il Consorzio edilizio potrà essere costituito tanto per uno, quanto per più lotti compresi in uno stesso isolato, quanto per l'intero isolato.

Le spese per la redazione, tanto del piano edilizio particolareggiato generale dell'isolato, quanto del piano edilizio particolareggiato parziale del lotto (sempre quando essi non siano stati redatti di propria iniziativa da parte del Comune) saranno divise fra tutti i proprietari dell'isolato in misura direttamente proporzionale alle cubature edificabili delle singole proprietà.

#### Articolo 40

##### « Norme sul funzionamento dei Consorzi edilizi »

Attuazione dei piani particolareggiati di esecuzione nelle zone comprese e nelle zone non comprese nei programmi di attuazione approvati dall'Amministrazione comunale.

L'attuazione da parte dei privati proprietari, di Consorzi o di pubbliche amministrazioni dei piani edilizi particolareggiati di esecuzione relativi ad uno o più lotti od eventualmente ad un intero isolato - che sia stato compreso in uno dei programmi di attuazione approvati dall'Amministrazione comunale - dovrà essere realizzata successivamente od in concomitanza alle opere da eseguire dall'Amministrazione municipale secondo il programma stesso, in modo che le costruzioni, appena ultimate, possano essere dotate di tutti i servizi necessari (strade, fognatura, illuminazione, asporto immondizie, ecc.).

L'approvazione (avvenuta a seguito di iniziativa di privati, di consorzi o di pubbliche amministrazioni) da parte dell'Amministrazione comunale di un piano edilizio particolareggiato parziale relativo cioè ad uno o più lotti o di un piano edilizio particolareggiato relativo ad un intero isolato - non compreso in uno dei programmi di attuazione già approvati dal Consiglio comunale - non impegna il Comune ad eseguire le opere di sua pertinenza relative ai piani stessi.

Le pubbliche Amministrazioni, li consorzi od i privati potranno ottenere l'approvazione e potranno eseguire tali piani particolareggiati soltanto se assumono a proprio carico le spese per l'esecuzione e l'esercizio delle opere di pertinenza del Comune di Bolzano che per la loro attuazione, anche limitata ad un solo lotto, si rendono necessarie (strade, acquedotti, fognature, illuminazione, asporto immondizie e varie) e sia, all'uopo, stipulata con il Comune stesso, apposita convenzione nella quale dovranno essere contenute le modalità e l'ordine d'esecuzione delle opere stesse, le modalità di rimborso delle relative spese di pertinenza comunale, il loro ammontare nonché le garanzie per l'adempimento degli obblighi assunti.

L'esecuzione di tali piani edilizi particolareggiati potrà essere iniziata, soltanto dopo che siano divenute esecutive le deliberazioni dell'Amministrazione municipale con le quali saranno stati approvati e dopo che saranno state rese esecutorie le speciali convenzioni, di cui innanzi, all'uopo stipulate.

Il rimborso agli interessati delle spese sostenute per l'esecuzione delle opere di pertinenza dell'Amministrazione municipale - valutate ai prezzi prefissati dall'Amministrazione ed indicati nella convenzione stipulata - sarà effettuato all'atto della realizzazione da parte del Comune del programma di attuazione, previo accertamento del loro stato di consistenza e loro valutazione.



## CAPO X°

NORME SPECIALI PER IL VECCHIO NUCLEO CITTADINO

## Articolo 41

« Determinazione del vecchio nucleo cittadino »

Esso comprende la parte più antica e caratteristica della Città ed è indicato nella relativa tavola del Piano regolatore generale, intendendosi che sono da considerare appartenenti a detto nucleo, nelle strade che lo delimitano, tutte e due le fronti degli edifici su dette strade.

## Articolo 42

« Particolarità dei piani edilizi nel vecchio nucleo cittadino »

Le costruzioni o ricostruzioni in isolati completi o non, facenti oggetto di piani edilizi generali o parziali, non potranno astrarre dalle caratteristiche ambientali del vecchio nucleo cittadino, con cui si dovranno particolarmente armonizzare.

## Articolo 43

« Ricostruzioni nella zona dei Portici »

Per la zona dei Portici, compresa la Piazza delle Erbe e Piazza Municipio, via Argentieri e via Dr. Streiter, le ricostruzioni avranno luogo mantenendo il piano terreno continuo da strada a strada secondo le condizioni esistenti, mentre al disopra saranno consentite le sole due cortine prospicienti le strade, sempre salvo le modalità e vincoli prescritti dalla Soprintendenza ai Monumenti.

## Articolo 44

« Costruzioni e ricostruzioni in isolati incompleti »

Ferme restando le norme generali sull'edificazione di cui al **CAPO VIII°** per tutto quanto non espressamente modificato dal presente articolo, ogni costruzione o ricostruzione in isolati incompleti del vecchio nucleo cittadino, deve avere, salvo casi particolari nei quali l'Amministrazione comunale d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti, disponga diversamente :

- 1 - Un indice di fabbricazione non superiore all'indice medio dell'isolato nelle condizioni esistenti.
- 2 - Un'altezza pari a quella delle fronti degli edifici adiacenti.
- 3 - Una distanza dai confini interni non superiore alla metà dell'altezza.
- 4 - Una distanza interna dall'edificio che fronteggia non inferiore all'altezza di tale edificio.
- 5 - Una distanza dai confini laterali non inferiore ai  $3/8$  della sua altezza.

## CAPO XI°

NORME PER LA ZONA INDUSTRIALE

## Articolo 45

« Commissione consiliare per le espropriazioni nella zona industriale »

Sarà costituita un'apposita commissione consiliare consultiva che accerterà la disponibilità di terreno libero per



la costruzione di fabbriche entro i limiti della zona industriale già fabbricata. Sarà consentito l'esproprio, nelle forme di legge, di terreno da adibirsi a fabbriche per l'industria e per lo svolgimento di attività di carattere industriale fuori di tali limiti, solo qualora non sia possibile una loro conveniente sistemazione entro i limiti stessi.

#### Articolo 46

##### « Norme relative alla vendita di terreno nella zona industriale »

Per quanto riguarda il divieto di cedere o vendere a terzi l'area acquistata, il termine concesso per l'esecuzione ed il diritto di riscatto da parte del Comune, si richiamano le disposizioni vigenti di cui agli articoli 4, 5 e 6 del regolamento per la formazione e l'esercizio della zona industriale di Bolzano approvato dalla Giunta Provinciale Amministrativa in seduta del 14. 12. 1946 n. 28396.



#### CAPO XII°

##### ESPROPRIAZIONI

#### Articolo 47

##### « Norme per le espropriazioni »

Le espropriazioni necessarie per l'attuazione del Piano regolatore generale e dei Piani edilizi particolareggiati devono essere effettuate con le norme generali contenute nella Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e nella Legge Regionale 17 maggio 1956, n. 7.

#### Articolo 48.

##### « Trapasso degli immobili »

Gli atti di trapasso degli immobili al Comune di Bolzano per le espropriazioni e per gli acquisti anche in via di permuta godranno delle agevolazioni particolari indicate nell'articolo 14 della Legge 23 gennaio 1951, n. 173.

#### CAPO XIII°

##### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### Articolo 49

##### « Entrata in vigore del Piano regolatore Generale e del presente Regolamento »

Il piano regolatore generale ed il presente regolamento entreranno in vigore dalla data di pubblicazione nel *Bollettino Ufficiale* della Regione della Legge provinciale con la quale sarà stato approvato.

Con effetto da tale data cesserà di avere vigore il Piano regolatore Generale di massima e di ampliamento della Città di Bolzano ed il Piano particolareggiato di Gries, approvato con Legge 23 gennaio 1941, n. 173, nonché il relativo Regolamento per la sua attuazione.

#### Articolo 50

##### « Norme transitorie dalla data di approvazione del Piano regolatore Generale e del presente Regolamento da parte del Consiglio comunale e la data di pubblicazione della Legge provinciale relativa »

Durante il periodo di tempo che intercorrerà fra la data di approvazione definitiva del Piano regolatore Generale e del presente Regolamento da parte del Consiglio comunale e quella di pubblicazione della Legge provinciale



relativa saranno adottate le disposizioni contenute nella Legge 3 novembre 1952, n. 1902, e nella Legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

Bolzano, li 25 luglio 1958,



Il suesposto Regolamento speciale per l'attuazione del Piano regolatore Generale del Comune di Bolzano è stato adottato dal Consiglio comunale in seduta 25 luglio 1958.

A SENSI DELL'ART. 62 DELLA VIGENTE LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE APPROVATA CON R.D. 3/3, 1934, IN 1383, IL PRESENTE REGOLAMENTO DIVERRA' EFFICACE DOPO LA SUA INTERVENUTA APPROVAZIONE TUTORIA E LA SUCCESSIVA PUBBLICAZIONE PER 15 GIORNI ALL'ALBO PRETORIO.

---