

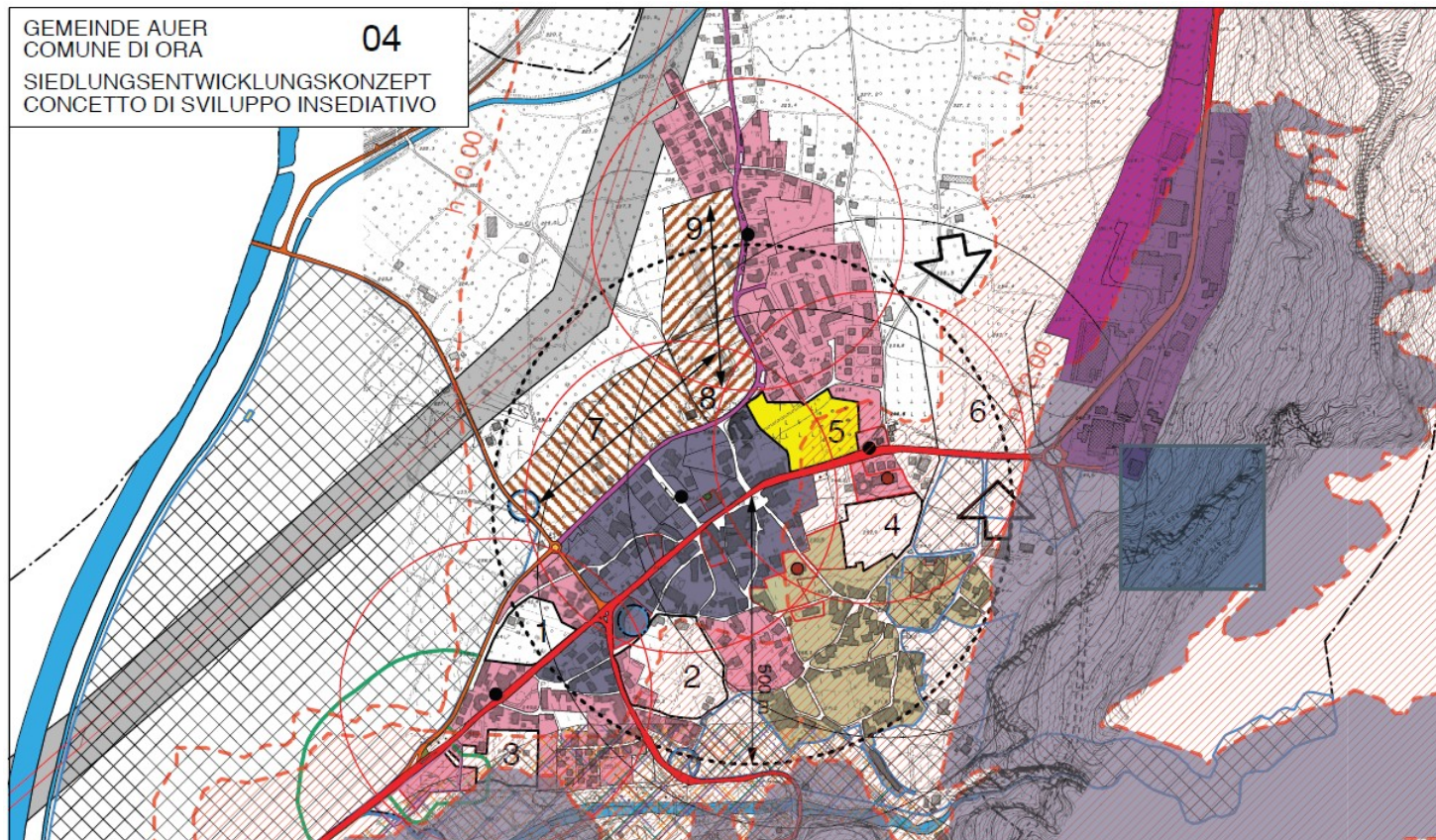
An aerial photograph of a residential development in Palain, ORA. The image shows several modern houses with dark roofs and solar panels. A central green space with trees and a path is visible. The houses are arranged in a semi-circular pattern around this central area. The surrounding area includes other residential buildings and a road.

Zona di espansione Palain - ORA

Laura Scola

Venerdì, 26 maggio 2023

Modifica del piano urbanistico – 2011



1. La scelta della «zona»

La **zona Palain** è stata scelta per l'insediamento di una nuova zona di espansione, in quanto è stata giudicata la più idonea per le seguenti caratteristiche:

- vicinanza al centro
- buon soleggiamento
- possibilità di ulteriore ampliamento lungo l'asse della via Stazione
- edificazione organica e compatta con le zone nelle immediate vicinanze

2. L'avvio del procedimento

Il comune ha deciso di procedere all'affidamento dell'incarico per la redazione del piano di attuazione mediante una **preselezione**, predisponendo un disciplinare che conteneva tra l'altro concetti come:

- viabilità e spazi pubblici
- verde pubblico e parco giochi
- risparmio energetico (energia passiva, vani scala, ecc)
- tipologia edilizia (preferendo alloggi in condominio piuttosto che case a schiera e vietando utilizzo di volume urbanistico per sottotetti non abitabili)

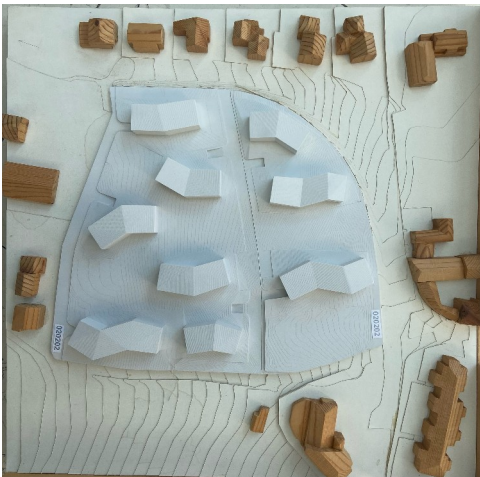
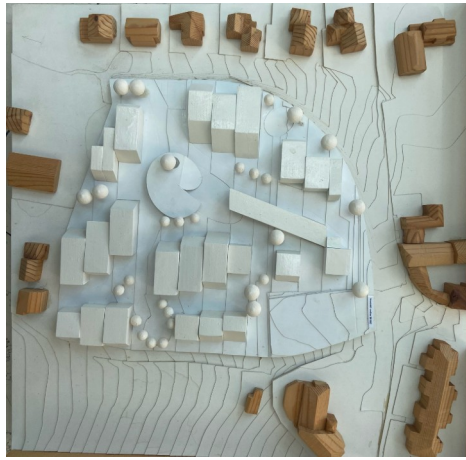
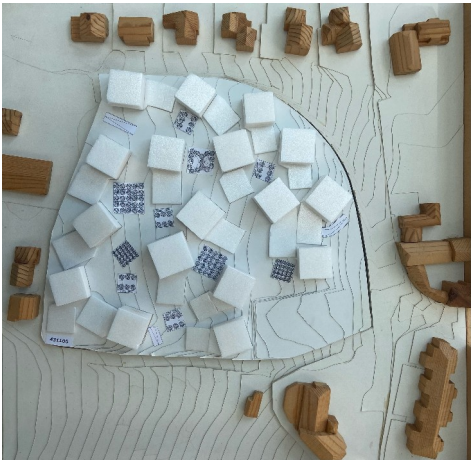
La L.P. 13/97 nel 2011 non prevedeva ancora questo modo di procedere. Solo nel 2013, con una modifica alla legge venne sostituito l'art. 39 – predisposizione piani di attuazione. Nella nuova versione era previsto, non obbligatoriamente, che l'incarico per nuovi piani di attuazione per zone con un'estensione superiori a 5.000 metri quadrati fosse assegnato in linea di principio mediante concorso di progettazione.

Oggi invece l'art. 57 della L.P. 9/2018 prevede che l'incarico per la redazione dei piani di attuazione per le zone miste con superficie superiore a 5000 m² venga assegnato mediante concorso di progettazione.

3. Valutazione delle proposte

Per la **valutazione delle proposte** e per la scelta di quella migliore la commissione si è basata sulla valutazione dei seguenti punti:

- collegamenti pubblici
- concetto urbanistico
- distribuzione dei volumi
- tipologie edilizie
- concetto degli spazi liberi
- concetto energetico



4. valutazione della proposta vincente

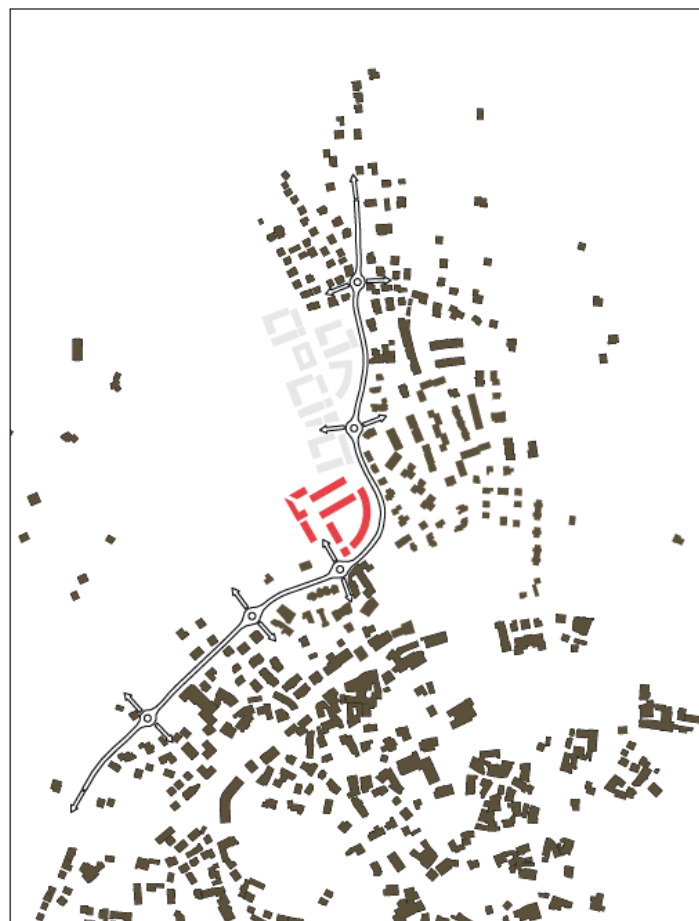
concetto urbanistico: distribuzione volumetrica non compatta
edificazione lungo le strade
elementi tipici (muri di confine)

concetto spazi liberi: ampia zona interna di verde pubblico
con pregevoli ambiti pedonali

distribuzione dei volumi: distribuzione volumetrica non compatta

valutazione globale: concetto planimetrico insediativo coerente
con il tessuto esistente, edificazione lungo le
strade e zone libere interne.

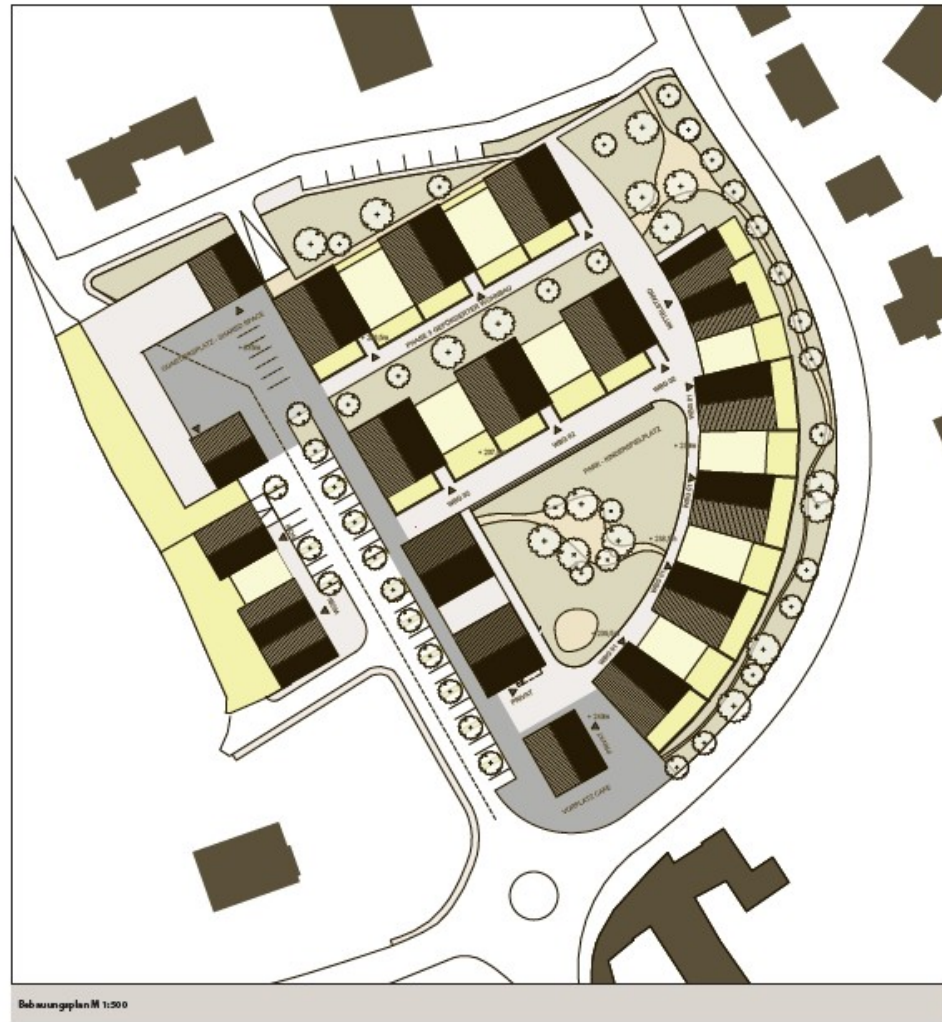
MARKTGEMEINDE AUER Autonome Provinz Bozen • Südtirol Bauamt		 COMUNE DI ORA Provincia Autonoma di Bolzano • Alto Adige Ufficio tecnico	
VORAUSSWAHL FÜR DIE ERSTELLUNG DES DURCHFÜHRUNGSPLANES ERWEITERUNGSZONE PALAIN		PRESELEZIONE PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI ATTUAZIONE ZONA DI ESPANSIONE PALAIN	
KENNZAHL 100072 Arch. Claudio Polo		NUMERO DI RICONOSCIMENTO	
Erschließung Die Trennung von Fahr- und Fußgängerbereichen wird durch die kurze seitliche Stichstraße gut gelöst. Der Vorschlag bietet die Möglichkeit, sowohl den Palain beizubehalten, wie auch den Weg zu versetzen.		collegamenti La distinzione dell'ambito pedonale è viabile tramite il corto vicolo cieco laterale è ben risolta. La proposta offre la possibilità sia di mantenere il Palain che di spostare la strada.	
siedlungsplanerisches Konzept Der gewachsene Siedlungscharakter wird mit der typischen, verdichteten Bauungsstruktur aufgenommen. Enthalten sind auch die kleinteilige Baumassenverteilung sowie besonders typische Elemente des Siedlungsgefüges wie z.B. die Einfriedungsmauern. Als besonders vorteilhaft wird die straßenbegleitende Bebauung mit dem weiträumigen Innenbereich als Ort der Begegnung erachtet.		concetto urbanistico È stata ripreso il carattere insediativo preesistente attraverso la struttura edificata tipica e concentrata. Sono contenute anche la distribuzione volumetrica non compatta e specifici elementi tipici della struttura insediativa, come per esempio i muri di confine. Viene considerata particolarmente favorevole l'edificazione lungo la strada e l'ampia zona interna come luogo di incontro.	
Baumassenanordnung / Bautypologien Die kleinteilige Baumassenverteilung ermöglicht eine individuelle Ausformung der einzelnen Baukörper ohne Beeinträchtigung des Gesamtcharakters der Zone.		distribuzione volumi / tipologie edilizie La distribuzione volumetrica spezzettata consente la formazione individuale dei singoli corpi di fabbrica senza pregiudicare il carattere complessivo della zona.	
Freiraumkonzept Besonders hervorzuheben ist der großräumige und differenziert ausgearbeitete öffentliche Grünraum mit ausgeprägten Fußgängerbereichen.		concetto spazi liberi In particolare va sottolineato il concetto dell'ampio e differenziato spazio a verde pubblico con pregevoli ambiti pedonali.	
Energiekonzept Die Anordnung der Baukörper erlaubt eine gute Belichtung und Besonnung. Allerdings liegt kein Gesamtkonzept für die Energieversorgung der Zone vor. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Durchführungsplanes muss darauf noch näher eingegangen werden.		concetto energetico La disposizione dei corpi di fabbrica consente una buona illuminazione ed esposizione. Manca tuttavia un concetto generale per il risparmio energetico della zona. Nel corso dell'ulteriore elaborazione del piano se ne dovrà tenere conto.	
Gesamtbewertung Das Projekt überzeugt durch sein konsequentes, siedlungsplanerisches Konzept. Es nimmt das gewachsene Siedlungsmuster des Ortes mit straßenbegleitender Bebauung und innen liegenden Hofbereichen auf.		valutazione globale Il progetto convince per il suo concetto planimetrico insediativo coerente. Riprende l'esempio insediativo preesistente del luogo attraverso l'edificazione lungo le strade e le zone di cortile interne.	
Hauptplatz 5 • 39040 Auer Tel. 0471/811387 • Fax 0471/811101 Zertifiziertes e-mail: bauamt-leoncorad@regional.it E-Mail: bauamt@marktgemeinde.auer.it http://www.gemeinde.auer.it Steuer-Nr. 80010730219 • Mel.-Nr. 0000070214 ISPA Nr. IT 29 Q 05045 11619 00000000160		 1 Piazza Principale 5 • 39040 Ora Tel. 0471/811387 • Fax 0471/811101 Posta elettronica certificata: bauamt-leoncorad@regional.it e-mail: ufficiotecnico@comune.ora.it http://www.comune.ora.it codice fiscale: 80010730219 • Partita IVA: 0000070214 ISPA Nr. IT 29 Q 05045 11619 00000000160	



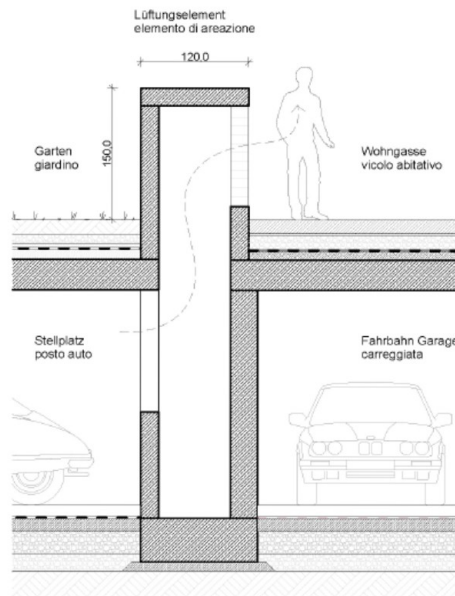
Alt und Neu - Bebauungsstruktur im dörflichen Kontext



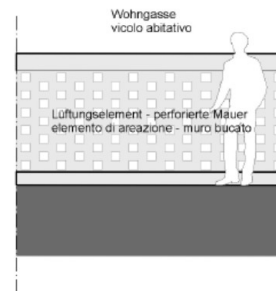
Wohnhäfe und Wohnstrassen



Elementi tipici esistenti e nuovi



Schnitt / sezione 1:500



Garage

Ansicht / facciata 1:500



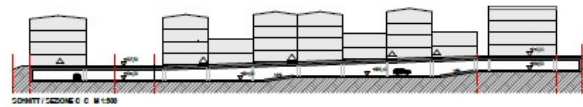
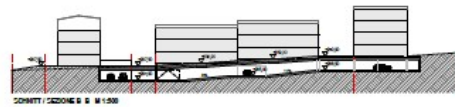
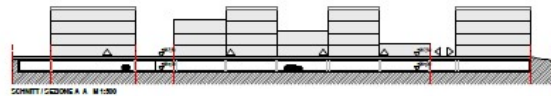
Bild / imagine

Zona Palain

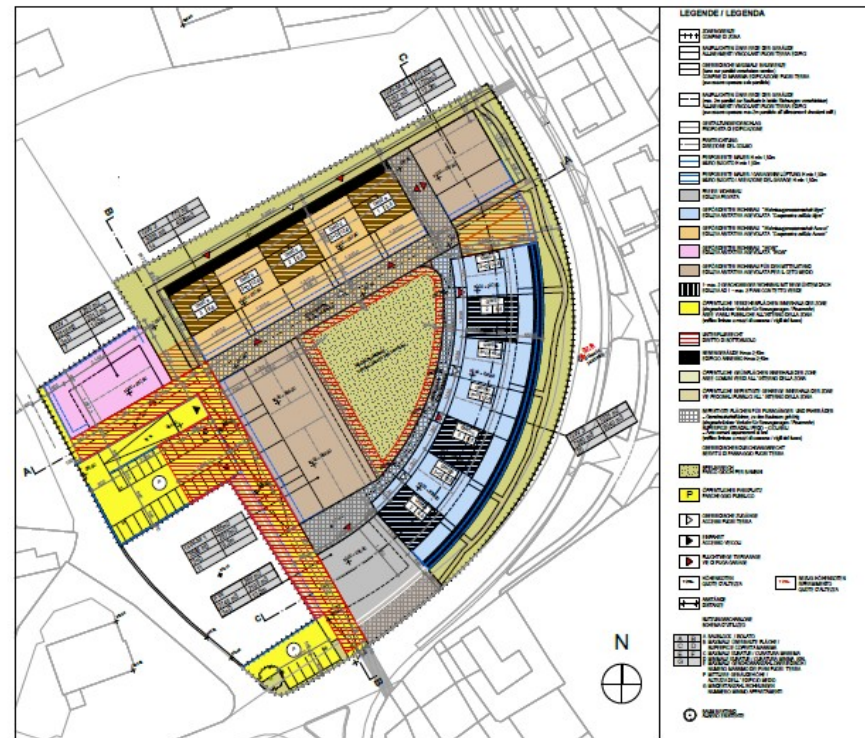
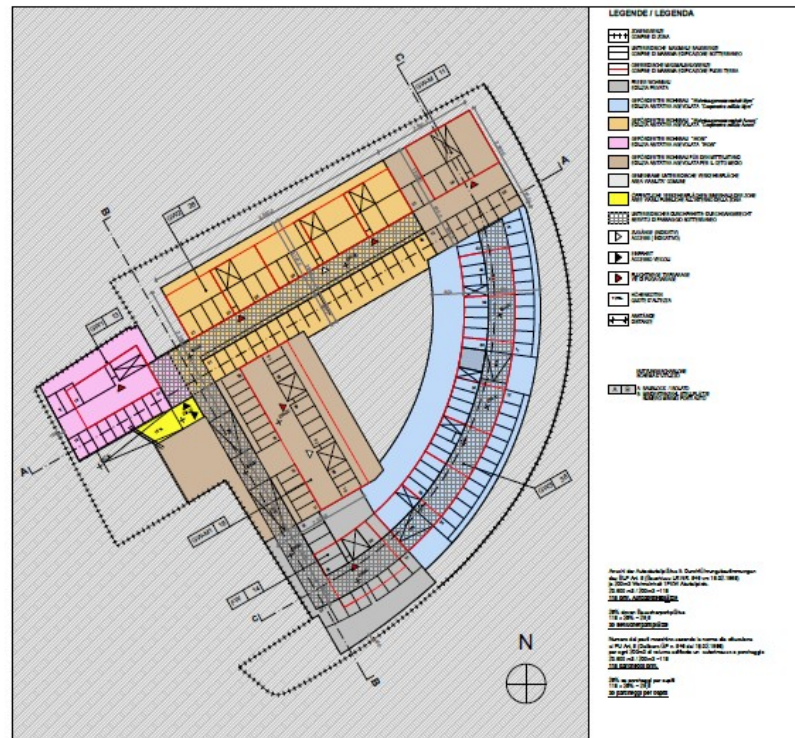
È una zona con un'estensione di 11.800 m², indice di zona 2,0 m³/m² (23.600 m³) con la possibilità di sfruttare bonus energia (CasaClima).

Sono previsti **6 lotti** edificabili, dei quali quattro per edilizia abitativa agevolata, uno per edilizia sociale e uno edilizia libera.

Neue Baulose Nuovi Lotti	Superficie Fläche	%	Kubatur ma: Cubatura max.	%	Dichte Densità
	m2	%	m3	%	
GW1 / WOBI	483,0	4,09	2.516	10,66	5,21
GW2 / WBG Aurum	1825,2	15,47	5.033	21,33	2,76
GW3 / WBG Myre	2049,0	17,36	7.550	31,99	3,68
GW-M1	965,1	8,18	3.596	15,24	3,73
GW-M2	595,2	5,04	2.157	9,14	3,62
FW1	707,7	6,00	2.748	11,64	3,88
öffentl. Grünfläche - verde pubblico	3357,7	28,46			
öffentl. Verkehrsfl. - aree viabili pubb.	757,5	6,42			
öffentl. Parkplatz - parcheggio pubblico	1059,6	8,98			
SUMME	11800,0	100,00	23.600	100,00	

[illegible]

PLAQUE MAX(μm) (M 194H + 431 + 437 + 387 + 402) (CULTURA EM INOCULADORE) (GLASS) (REPRODUÇÃO) CUBANO	11.800,00 0 + 0,00 (2.800,00)
PLAQUE MÁXIMO(μm) (T 261 + 405) (CULTURA EM PLACA) TÍPO TOP (ML - 21) (3.001)	
SUPERFÍCIE PARTÍCULA (M 194H + 431 + 437 + 387 + 402) (CULTURA EM PLACA) (GLASS) CUBANO (REPRODUÇÃO) TOTAL	11.800,00 0 + 0,00 (2.800,00)
REPRODUÇÃO DO PLANO (L) E PLUVO / TÍPO TOP (ML - 21) (3.001)	



Norme di attuazione

La novità di questo piano di attuazione era che prevedeva una **proposta di edificazione vincolante** da rispettare nelle tipologie e morfologie unitarie.

Inoltre era previsto un **coordinatore**, che doveva rilasciare un parere vincolante sia per le infrastrutture che per la progettazione dei singoli lotti.

Criteri vincolanti

- **PROGETTAZIONE**

Forma degli edifici (tetto a due falde/tetto piano)

Unitarietà dei materiali (facciate, coperture, pavimentazioni esterne, recinzioni/parapetti, griglie di areazione, muri di recinzione)

Sporti dei tetti, cornicioni, pensiline, erker e verande (massimo 30 cm dalla facciata)

Corpi sporgenti solo dal 1. piano e massimo 1/3 della facciata, con sporgenza massima 1,8 m

Pannelli fotovoltaici ammessi solo “architettonicamente integrati” nelle coperture

- **ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI E DEL VERDE PUBBLICO**

- **RISPARMIO ENERGETICO E TUTELA ECOLOGICA**

Gli edifici







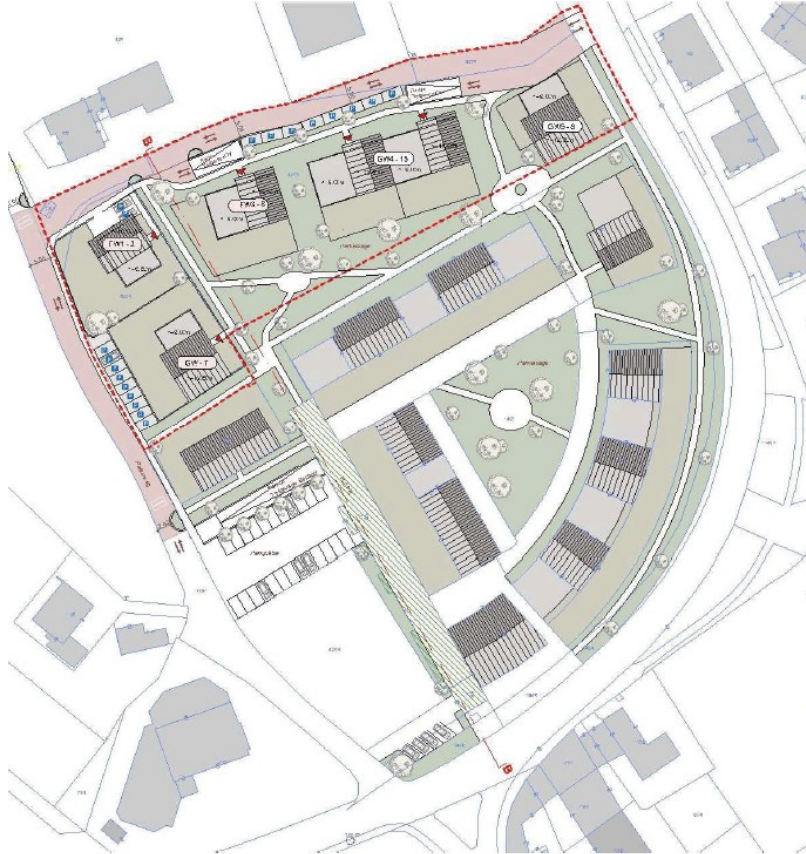


Il parco



Il futuro

3.14 BEBAUUNGSVORSCHLAG – PROPOSTA DI EDIFICAZIONE 1:1000



Grazie per
l'attenzione