

DURCH FÜHRUNGSPLAN ERWEITERUNGSZONE " DRUSUS 2 "
DRUSUSALLEE – BOZEN –

PIANO DI ATTUAZIONE DELLA ZONA DI ESPANSIONE
" DRUSO 2 " VIALE DRUSO – BOLZANO –

NORME DI ATTUAZIONE
DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

ANTRAGSTELLER : _____
RICHIEDENTI : KEELSON SRL

PROJEKT-Nr :

PROJEKTANT :

PROGETTISTA :

VARIANTE 14 MAY/MAGGIO 2025
Bozen/Bolzano, 14 MAY/MAGGIO 2025

area17 architetti associati
Piazza Walther, 22
39100 – Bolzano
ing. Stefano Fronza

2.0. NORME DI ATTUAZIONE

art. 1

Gli edifici esistenti nella zona di espansione dovranno essere demoliti prima del rilascio della licenza d'uso per il lotto F1 e F2.

art. 2

2.1. La superficie della zona è di 28.223 mq, di cui 6.933 mq superficie edificabile utile per l'edilizia agevolata e 9.877 mq di superficie edificabile utile per l'edilizia privata. Le infrastrutture si distribuiscono su un'area di 11.413 mq.

2.2 La cubatura realizzabile nell'intera zona è di 84.669 mc, di cui 37.423 mc (44,20%) per l'edilizia agevolata e 40.825 mc (48,22%) per l'edilizia privata, nonché 6.421 mc (7,58%) per edifici esistenti (demolizione con ricostruzione).

2.3. Il progetto evidenzia otto lotti edilizi. La cubatura realizzabile per ogni lotto indicato nel piano normativo è di:

Lotto G1	=	15.000 mc
Lotto G2	=	12.000 mc
Lotto G3	=	<u>10.423 mc</u>
Totale edilizia agevolata		37.423 mc
Lotto F1	=	6.276 mc
Lotto F2	=	5.439 mc
Lotto F3	=	11.533 mc
Lotto F4	=	11.969 mc

Lotto F5	=	<u>12.029 mc</u>
Totale edilizia privata	=	47.246 mc

art. 3

3.1. Per ogni lotto dovrà essere presentato un progetto di massima unitario, da sottoporre all'approvazione dell'amministrazione comunale.

Indipendentemente da ciò la realizzazione del lotto potrà avvenire per compatti edilizi destinati.

3.2. Per ogni isolato, gli spazi destinati ai parcheggi interrati dovranno essere valutati in misura di 10mq/100mc di cubatura fuori terra.

Per spazi destinati a parcheggio si intendono quelli riservati alla sosta degli autoveicoli, esclusi gli spazi necessari all'accesso ed alla manovra.

L'altezza massima consentita dagli edifici può essere superata fino ad un massimo di ml. 3 lordi per la realizzazione di impianti tecnici e corpi tecnici strettamente e normativamente necessari per le parti comuni oltre la copertura del tetto compreso un accesso comune per la manutenzione.

3.2.1 Negli spazi destinati a PP “parcheggio privato per automezzi è consentito anche il parcheggio di cicli e motocicli

3.3. Le costruzioni sotterranee potranno essere realizzate nell'area edificabile evidenziata nel piano normativo. Deve essere rispettato il limite di scavo indicato nelle norme relative alla zona di tutela II dei pozzi “Via del Ronco e Battisti.

- 3.4. Nell'ambito delle aree per le infrastrutture potranno essere realizzate aperture di areazione per i piani di parchamento interrati, purchè protette da griglie carrabili.
- 3.5. Dell'ambito dei lotti GG1, GG2, GG3, GF3, GF4 e GF5, le infrastrutture evidenziate nel piano terra del piano per le infrastrutture verranno realizzate solo dopo il completamento delle costruzioni sotterranee.
- 3.6. I solai dei garages interrati dovranno essere carrabili con automezzi pesanti.

La copertura delle costruzioni sotterranee se sistemata a verde, verrà eseguita con terreno vegetale di spessore non inferiore a 40 cm.

Nell'ambito delle aree viabili pubbliche tra estradosso del solaio delle costruzioni sotterranee e il piano strada verrà eseguito un sottofondo con spessore non inferiore di 50cm.

Per il lotto F2 dovrà essere prevista la messa a dimora di alberature per le quali lo spessore minimo di substrato a disposizione non potrà essere inferiore a 80 cm, spessore ottenibile attraverso una adeguata modellazione del terreno.

art . 4

Definizioni contenute nel piano normativo:

4.1. Cubatura:

La cubatura è il volume del solido fuori terra, cioè la somma dei volumi dei singoli piani (compresi attici, mansarde e sottotetti) calcolati moltiplicando le superfici lorde per le altezze lorde. Non si imputano i volumi tecnici sporgenti dal tetto/oppure del piano dell'ultimo solaio, i volumi dei porticati, delle logge o di parti di

edifici, qualora almeno una fronte esterna sia priva di parete. Le logge, i porticati, rampe o pianerottoli di accesso ecc. nei singoli piani potranno avere un parapetto.

La cubatura verrà calcolata a partire dalla quota indicata nel piano normativo per il piano terra di ogni lotto. Ogni parte di edificio situata ad una quota inferiore a questa verrà calcolata come cubatura interrata.

4.1.1 Bonus energetico:

Bonus energetici che consentono un aumento della cubatura in base alla normativa vigente al momento del rilascio della concessione edilizia possono essere utilizzati, ma solo ed esclusivamente all'interno del limite di massima edificabilità e delle altezze definite nel piano normativo.

4.2. Fronti degli edifici:

Nei singoli lotti l'altezza di tutti i piani utili compreso il piano terra non può essere superiore a 3,0 m. Nei lotti F1, F2, G1 l'altezza del piano terra, calcolata all'estradosso dell'isolazione termica del I° solaio, non può essere superiore a 3,60 m.

Le altezze massime delle fronti sfalsate, calcolate all'estradosso dell'isolazione termica, negli edifici evidenziati nel piano normativo saranno:

Lotti

F1, F2, G1	=	3 piani	=	9,60 m
		4 piani	=	12,60 m
		5 piani	=	15,60 m
		6 piani	=	18,60 m

Lotti

G2, G3, F3, F5	=	4 piani	=	12,00 m
		5 piani	=	15,00 m

6 piani = 18,00 m

7 piani = 21,00 m

Non si computano parapetti fino a 1,1 m di altezza.

L'altezza massima consentita dagli edifici, nonché dei solai di copertura intermedi, può essere superata fino ad un massimo di ml. 3 lordi per la realizzazione di impianti tecnici e corpi tecnici strettamente e normativamente necessari oltre la copertura del tetto compreso un accesso comune per la manutenzione.

È comunque escluso dal calcolo dell'altezza massima e della cubatura urbanistica, il pacchetto delle coperture a verde, calpestabile o no in quanto necessario al raggiungimento degli standard prestazionali necessari per la mitigazione dell'impatto edilizio, la corretta gestione della raccolta e dispersione delle acque meteoriche, la piantumazione delle adatte essenze nelle zone a verde.

Le quote presenti in sezione per i corpi con altezza inferiore ai 21 metri possono variare di +-15 cm.

4.3 Limite dell'area edificabile:

I limite dell'area edificabile circoscrive l'area entro la quale possono essere costruiti manufatti edilizi. E' possibile costruire in aderenza o a distanza dal confine edificabile.

Sono ammesse sporgenze per parti di edificio o balconi ecc. che non superino e 2,0 m.

4.4. Allineamento obbligato fronte edificio:

L'allineamento obbligato del fronte dell'edificio è tassativo. I manufatti edilizi devono essere costruiti in aderenza; non è consentita la costruzione a distanza.

Nell'ambito della strada di accesso alla zona è della piazza vicino al Viale Druso, l'allineamento permette sia la costruzione in

aderenza come anche a distanza per parti di edificio o balconi ecc. che non superino i 2,0 m.

art . 5

Il piano normativo contiene le seguenti prescrizioni obbligatorie:

- 5.1. La cubatura realizzabile.
- 5.2. Il numero dei piani utili realizzabili.
- 5.3. Limite area edificabile.
- 5.4. Allineamento obbligato fronte edificio.
- 5.5. Quota piano terra.
- 5.6. I nuovi confini evidenziati hanno carattere propositivo. Con un tipo di frazionamento verranno stabiliti i confini esatti dei vari lotti.
- 5.7. Le quote di livello indicate nei lotti edilizi sono obbligate e si riferiscono al piano terra.
- 5.8. L'accesso ai piani di parchamento interrati nei singoli lotti dovrà essere realizzato nell'ambito indicato nel piano normativo. Possono essere consentite piccole variazioni.

art. 6

Le aree pubbliche, nonché le aree per le infrastrutture come percorsi pedonali, aree verdi, campo di gioco per bambini ecc. verranno definite in ogni particolare dal progetto esecutivo per le infrastrutture.

Per l'area "A" il progetto esecutivo dev'essere redatto in scala 1:200.

Le servitù pubbliche previste nel piano devono essere costituite gratuitamente a favore del Comune di Bolzano prima della segnalazione certificata dell'agibilità degli edifici dei singoli lotti.

art. 7

Le aree di gioco per bambini dei singoli lotti, dovranno essere definite in modo particolareggiato nel progetto edilizio da sottoporre all'approvazione dell'amministrazione comunale.

art. 8

La tabella allegata riassuntiva delle aree esistenti e delle aree spettanti o in cessione è da intendersi come schema per la costituzione della comunione e/o per la divisione materiale dei terreni.

2.0. DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 1

Die bestehenden Gebäude in der Erweiterungszone müssen vor der Ausstellung der Benutzbarkeitsbestätigung für die Lose F1 und F2 abgerissen werden.

Art. 2

2.1. Die Fläche der Zone beträgt 28.223 m², davon beträgt die Fläche für den geförderten Wohnbau 37.423 m² und jene für den privaten Wohnbau 9.877 m². Für die Infrastrukturen sind 11.413 m² vorgesehen.

2.2. Die realisierbare Kubatur der gesamten Zone beträgt 84.668 m³, davon betreffen 37.423 m³ (44,20 %) den geförderten Wohnbau und 40.825 m³ (48,22 %) den privaten Wohnbau, sowie 6.421 m³ (7,58 %) die bereits bestehenden Gebäude (Abriss und Wiederaufbau)

2.3. Das Projekt umfasst 8 Baulose. Die realisierbare Kubatur für jedes im Normplan angegebene Baulos beträgt

Los G1	= 15.000 m ³
Los G2	= 12.000 m ³
Los G3	= <u>10.423 m³</u>
Insgesamt geförderter Wohnbau	37.423 m ³
Los F1	= 6.276 m ³
Los F2	= 5.439 m ³
Los F3	= 11.533 m ³
Los F4	= 11.969 m ³
Los F5	= <u>12.029 m³</u>

Art. 3

- 3.1. Für jedes Los muss eine Projektstudie der Gemeindeverwaltung vorgelegt und von dieser genehmigt werden.

Unabhängig davon kann die Realisierung des Loses in vorgesehenen Baukörpern erfolgen.

- 3.2. Für jede Gebäudegruppe müssen die unterirdischen Parkplätze 10 m² pro 100 m³ der oberirdischen Kubatur entsprechen.

Parkplätze sind jene, die für das Abstellen der Autos bestimmt sind, ausgenommen der Flächen für die Zufahrt und die Manövrierung der Autos.

Die maximal erlaubte Höhe der Gebäude kann bis zu 3 Metern über die Dachabdeckung erhöht werden für die Erstellung von technischen Anlagen und technischen Baukörpern die für die Gemeinschaftsteile technisch unbedingt oder auf Grund von Vorschriften notwendig sind inklusive einem Zugang für die Wartung.

- 3.2.1. Auf den Flächen die für PP „Privatparkplatz für Autos“ vorgesehen sind, können auch Fahrräder und Motorräder abgestellt werden.

- 3.3. Die unterirdischen Geschosse können auf der im Normplan angegeben Baufläche erstellt werden. Es muss die maximale Aushubtiefe der Vorschriften des Trinkwasser-Schutzgebietes II der Tiefbrunnen „Neubruchweg“ und „Battisti“ eingehalten werden.

- 3.4. Auf den für die Infrastrukturen bestimmten Flächen können Öffnungen für die Be- und Entlüftung der unterirdischen

Parkgaragen angebracht werden. Sie müssen aber mit befahrbaren Rosten abgedeckt werden.

3.5. Auf den Losen GG1, GG2, GG3, GF3, GF4 und GF5 können die Infrastrukturen, die in Erdgeschoss auf dem Plan für die Infrastrukturen eingezeichnet sind, erst nach Fertigstellung der unterirdischen Geschosse erstellt werden.

3.6. Die Decken der unterirdischen Garagen müssen mit schweren Kraftwagen befahrbar sein.

Die Erdschicht der Grünflächen, die die unterirdischen Geschosse abdecken, muss eine Stärke von 40 cm aufweisen.

Bei öffentlich begeh- und befahrbaren Flächen muss der Untergrund eine Stärke nicht unter 50 cm zwischen der Oberkante der Decke und der Straße aufweisen.

Für das Baulos 2 muss eine Anpflanzung von Bäumen vorgesehen werden. Für diese sollen mindestens 80 cm Substrat vorgesehen werden, welche durch geeignete Bodenmodellierung erzielbar sind.

Art. 4

Definitionen im Normplan

4.1. Kubatur

Ist der überirdische Gebäudeinhalt d.h. das Volumen der einzelnen Stockwerke (inklusive Attika, Mansarden und Dachböden) die man berechnet, indem man die Bruttofläche mit der Bruttohöhe multipliziert. Nicht inbegriffen sind: die technischen Bauten die über das Dach oder über die Decke des obersten Stockwerks hinausragen, das Volumen von Laubengängen, Veranden und Gebäudeteilen, bei denen mindestens eine Außenfront ohne Mauer ist. Die Laubengänge,

Veranden, Zufahrtsrampen usw. der einzelnen Stockwerke können mit einer Brustwehr versehen sein.

Die Kubatur wird berechnet ab der im Normplan abgegeben Quote für das Erdgeschoss eines jeden Loses. Jeder Teil des Gebäudes, das sich unterhalb dieser Quote befindet, wird als unterirdische Kubatur gerechnet.

4.1.1. Energiebonus

Energieboni, die eine Erhöhung der Kubatur nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Vorschriften ermöglichen, dürfen verwendet werden, jedoch nur und ausschließlich innerhalb der im Rechtsplan festgelegten maximalen Gebäudegrenzen und -höhen.

4.2. Fassaden der Gebäude

In den einzelnen Losen darf die Höhe von 3,0 Metern der einzelnen Stockwerke inklusive Erdgeschoss nicht überschritten werden. In den Losen F1, F2, G1 darf die Höhe der Erdgeschosse, gemessen an der Außenseite der Wärmedämmung des 1. Obergeschosses, nicht höher als 3,60 Meter sein.

Die Maximalhöhen der versetzten Fassaden, berechnet auf der Außenseite der Wärmedämmung, der im Rechtsplan angegebenen Gebäude sind die folgenden

Lose

F1, F2, G1 = 3 Stockwerke = 9,60 m

4 Stockwerke = 12,60 m

5 Stockwerke = 15,60 m

6 Stockwerke = 18,60 m

Lose

G2, G3, F3, F5 = 4 Stockwerke = 12,00 m

5 Stockwerke = 15,00 m

6 Stockwerke = 18,00 m

7 Stockwerke = 21,00 m

Brustwehren bis zu einer Höhe von 1,1 m werden nicht berücksichtigt.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude sowie die Höhe von Zwischendecken kann bis zu 3 Metern über die Dachabdeckung erhöht werden, um technische Anlagen und technische Baukörper zu errichten, die über die Dachdeckung hinaus unbedingt und normativ erforderlich sind, einschließlich eines gemeinsamen Zugangs für die Wartung.

In jedem Fall ist die begehbar oder nicht begehbar Dachbegrünung von der Berechnung der maximalen Höhe und der urbanen Kubatur ausgenommen, da sie notwendig ist, um die Leistungsstandards zu erreichen, die für die Abmilderung der Auswirkungen des Gebäudes, die korrekte Verwaltung der Sammlung und Verteilung des Regenwassers und die Bepflanzung der Grünflächen mit geeigneten Essenzen erforderlich sind.

Die Höhen in den Schnitten für Gebäude mit einer Höhe von weniger als 21 m können um +-15 cm variieren.

4.3. Grenzen der bebaubaren Fläche

Die Grenzen der Bebauungsfläche sind jene, innerhalb denen Bauten erstellt werden können. Es kann bis zur dieser Grenze gebaut werden. Es kann aber auch ein Abstand zu dieser Grenze eingehalten werden.

Teile der Gebäude oder Balkone usw. können bis zu 2,0 Metern über obige Grenze hinausragen.

4.4. Vorgeschriebene Ausrichtung der Fassade

Die vorgeschriebene Ausrichtung der Gebäudefassade ist verpflichtend. Die Gebäude müssen zusammengebaut sein, der Bau von einzel stehenden Gebäuden ist nicht gestattet.

An der Zufahrtsstraße vom nahe der Drususstraße befindlichen Platz aus können die Gebäude direkt an der Straße oder auch entfernt davon erstellt werden, wobei Gebäudeteile oder Balkone usw. höchstens 2,00 Meter in die Straße hineinragen dürfen.

Art. 5

Der Normplan enthält nachstehende Vorschriften:

- 5.1. Die realisierbare Kubatur,
- 5.2. Die Anzahl der realisierbaren Stockwerke,
- 5.3. Die Grenze der Bebauungsfläche,
- 5.4. Die verpflichtende Ausrichtung der Gebäudefassade,
- 5.5. Die Quote des Erdgeschosses,
- 5.6. Die ausgewiesenen neuen Grenzen sind noch nicht definitiv. Mit einem Teilungsplan werden die genauen Grenzen der verschiedenen Lose erst festgelegt.
- 5.7. Die bei den einzelnen Losen angegebenen Quoten beziehen sich auf das Erdgeschoss und sind verpflichtend. ~~Diese Quoten können bei dem Antrag auf Ausstellung der Baukonzession um ±20 cm variieren.~~
- 5.8. Die Zufahrt zu den unterirdischen Parkflächen der einzelnen Lose muss so erstellt werden, wie im Normplan angegeben. Kleine Abweichungen sind erlaubt.

Art. 6

Im Ausführungsprojekt werden die öffentlichen Flächen sowie jene für die Infrastrukturen wie Fußgängersteige, Grünflächen, Kinderspielplätze usw. In allen Einzelheiten festgelegt.

Die Fläche „A“ muss im Ausführungsprojekt im Maßstab 1:200 erstellt werden.

Die im Durchführungsplan vorgesehenen öffentlichen Dienstbarkeiten müssen kostenlos zugunsten der Gemeinde

Bozen eingerichtet werden, bevor die zertifizierte Meldung der Bezugsfertigkeit der Gebäude der einzelnen Baulosen erfolgt.

Art. 7

Die Kinderspielzonen der einzelnen Lose müssen im Projekt, das der Gemeindeverwaltung zur Genehmigung vorgelegt wird, in allen Einzelheiten angegeben werden.

Art. 8

Die beigelegte zusammenfassende Tabelle der bestehenden Flächen und jener, die zustehen oder abgetreten werden gilt als Schema für die Zusammenlegung.und/oder der materiellen Teilung der Flächen.