

AUTONOME PROVINZ
BOZEN - SÜDTIROL



PROVINCIA AUTONOMA
DI BOLZANO - ALTO ADIGE

COMUNE DI BOLZANO



GEMEINDE BOZEN

PIANO DI ATTUAZIONE - DURCHFÜHRUNGSPLAN „SVIRES“

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B3
IN VIA MACELLO A BOLZANO

WOHNBAUZONE B3 - AUFFÜLLZONE
IN DER SCHLACHTHOFSTRASSE IN BOZEN

COMUNE DI BOLZANO
ESAMINATO DALLA
COMMISSIONE EDILIZIA DEL

11 GIU. 2014

GEPRÜFT VON DER
BAUKOMMISSION
STADTGEMEINDE BOZEN

NORME DI ATTUAZIONE DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

DOT. ARCH. M. D.

031163 06 MAG 14

Bolzano – Bozen Aprile-April 2014

Proprietà - Committente:
Besitzer - Auftraggeber:

SVIRES S.r.l.
Via Manzoni, 45
(I) 20121 Milano

SVIRES S.R.L.

Via Manzoni 45
20121 MILANO
P.I. 06391170963

Dr. Arch. Marco Widmann

Via Dante / Dantestraße 20/A
39100 – Bolzano/Bozen
Tel. 339 7506792
E-mail: arch.widmann@dante20a.it



Art. 1

Oggetto e elaborati di Piano

Il piano di attuazione ha per oggetto la zona residenziale di completamento B3 in via Macello a Bolzano ed è costituito dai seguenti documenti:

- Relazione illustrativa
- Studio solare
- Norme di attuazione
- Tavole di Piano:
 1. Stato di fatto: Estratto PUC, Situazione catastale, Rilievo plani-altimetrico
 2. Stato di fatto – Calcolo cubatura
 3. Piano normativo
 4. Piano delle infrastrutture
 - 5A. Piano indicativo – Piante Piani Interrato, Terra, Tipo, Copertura
 - 5B. Piano indicativo – situazione futura, studio aree verdi, Piani Terra e Copertura, Sezione A-A, Vista 3D .

Art. 2

Normativa di riferimento

L'edificazione e le destinazioni d'uso dei suoli nella zona sono soggette alle presenti norme di attuazione e al piano normativo.

Per quanto non esplicitamente normato dal presente piano di attuazione si fa riferimento al Regolamento edilizio del Comune, alle Norme del Piano urbanistico comunale e all'insieme delle leggi e normative in materia di urbanistica e edilizia.

In particolare valgono i seguenti articoli delle Norme di attuazione del PUC:

- art. 3 - Definizioni degli indici urbanistici ed edilizi;
 - art. 15.1 - Zone residenziali B3 di completamento.
- Per quanto riguarda l'art. 7 delle Norme di attuazione del PUC - Spazi destinati a parcheggi - nell'art. 20 - Parcheggi - delle presenti norme del piano di attuazione è prevista la possibilità di deroga.

Art. 3

Destinazioni d'uso degli edifici

La zona, totalmente di proprietà privata, sarà destinata principalmente all'edilizia abitativa privata ed in piccola parte ad attività di servizi/terziario.

Una quota pari al massimo al 10% può essere destinata ad altre destinazioni tra quelle indicate nel secondo comma dell'art. 9 delle Norme di attuazione del PUC, che comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona.

Nei piani interrati, oltre a autorimesse, cantine e vani tecnici, sono ammesse le attività compatibili con le norme vigenti in materia di urbanistica, igiene e sicurezza.

Art. 1

Objekt und Unterlagen des Planes

Der Durchführungsplan hat die Wohnbauauffüllzone B3 in der Schlachthofstraße in Bozen als Objekt und setzt sich aus folgenden Unterlagen zusammen:

- Erläuternder Bericht
- Solarstudie
- Durchführungsbestimmungen
- Graphische Unterlagen:
 1. Bestand: Auszug aus dem BLP, Katasterbestand, Höhengschichtenplan
 2. Bestand – Kubaturberechnung
 3. Rechtsplan
 4. Infrastrukturplan
 - 5A. Gestaltungsplan – Untergeschoss, Erdgeschoss, Typgeschoss und Dachgeschoss
 - 5B. Gestaltungsplan – Künftige Gestaltung, Studie über Grünanlagen, Erd- und Dachgeschoss, Schnitt A-A, 3D Schaubild.

Art. 2

Richtlinie

Die Verbauung und die Nutzungsart des Grundes in der Zone unterliegen den Durchführungsbestimmungen und dem Rechtsplan.

Sofern nicht ausdrücklich vom gegenständlichen Durchführungsplan geregelt, wird auf die Gemeindebauordnung, auf die Bestimmungen des Bauleitplanes und auf die Gesetzessammlungen und Bestimmungen der urbanistischen und baulichen Materie, Bezug genommen.

Ins besonders gelten folgende Artikel der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan:

- Art.3 -Definition der urbanistischen und baulichen Indizes;
 - Art.15.1 - Wohnbauzonen B3 – Auffüllzonen .
- Betreffend Art. 7 - Parkflächen - der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan Bozen sieht Art.22 – Parkplätze - in den vorliegenden Durchführungsbestimmungen die Möglichkeit einer Abweichung vor.

Art. 3

Zweckbestimmungen der Gebäude

Die gänzlich im Privatbesitz befindliche Zone ist größtenteils dem privaten Wohnbau vorbehalten und zu einem kleinen Teil dem Dienstleistungsbereich.

Maximal 10% der Gesamtkubatur können anderen Zweckbestimmungen laut Art. 9 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan Bozen vorbehalten werden, sofern sie die Wohnbauzone nicht negativ beeinträchtigen.

In den unterirdischen Geschossen können außer den Garagen, Kellern und technischen Räumen auch Nutzungen untergebracht werden, die mit den Vorschriften für Urbanistik, Hygiene und Sicherheit im Einklang sind.

Art. 4

Piano normativo

Il piano normativo indica come vincolanti:

- confine di zona e confine del lotto;
- limite massima edificazione fuori terra;
- limite massima edificazione interrata;
- confine fascia altezza;
- superficie edificabile
- superficie libere private;
- superfici viabili e pedonali di uso privato;
- superfici viabili e pedonali di uso pubblico;
- demolizione;
- accesso carraio;
- distanze;
- quota altimetrica di progetto;
- valore minimo indice R.I.E.;
- % massima destinazione terziaria;
- cubatura massima;
- altezza massima degli edifici.

Art. 5

Edifici esistenti in demolizione

Tutti i fabbricati e volumi esistenti sull'area hanno vincolo inderogabile di demolizione.

Art. 6

Confine di zona e confine del lotto

Il confine di zona indica il perimetro, adeguato ai confini di proprietà reali, dell'area sottoposta a Piano di attuazione come individuato dal PUC.

Tenuto conto della ridotta superficie della zona, il confine del lotto coincide con il confine di zona.

E' prescritta l'elaborazione di un progetto unitario.

Art. 7

Limite di edificazione fuori terra

La collocazione e la distribuzione delle cubature possono essere scelte liberamente all'interno delle aree definite nel piano normativo dal limite massimo di edificazione fuori terra.

Art. 8

Limite di edificazione interrata

L'edificazione sotto terra deve rispettare il limite di edificazione interrata indicata nel piano normativo e la profondità massima di scavo di 12 metri dal piano di campagna secondo la delibera della G.P. n. 5922 del 17.10.1983 di "Tutela della falda acquifera di Bolzano ed istituzione zona di rispetto L.P. N. 63 del 6.09.1973". Sono ammessi al massimo due piani sotterranei.

Art. 4

Rechtsplan

Der Rechtsplan gibt bindend an:

- Zonengrenze und Baulosgrenze;
- oberirdische maximale Baugrenze;
- unterirdische maximale Baugrenze;
- Höhengrenze;
- bebaubare Fläche;
- freie private Flächen;
- private Flächen für Verkehrs und Fußwege;
- öffentliche Flächen für Verkehrs und Fußwege;
- Abbruch;
- Zufahrt zu Baulos;
- Abstände;
- Projekthöhenkote;
- Mindestwert B.V.F. - Index;
- maximaler Prozentsatz Nutzung Dienstleistungssektor;
- maximale Kubatur;
- höchstzulässigen Gebäudehöhen.

Art. 5

Abbruch der bestehende Gebäude

Sämtlich sich auf der Fläche befindenden Gebäude und Volumen, zum Abbruch bestimmt.

Art. 6

Zonengrenze und Baulosgrenze

Die Zonengrenze bestimmt den Umriss der realen Eigentumsgrenzen der Flächen, welche dem Durchführungsplan, wie im GBLP vorgesehen, entsprechen muss.

Angesichts der beschränkten Zonenfläche entspricht die Baulosgrenze der Zonengrenze.

Es ist die Ausarbeitung eines einheitlichen Projektes vorgeschrieben.

Art. 7

Oberirdische maximale Baugrenze

Innerhalb der im Rechtsplan durch die Baugrenzen definierten bebaubaren Flächen kann für den betreffenden Bau die Baumassenverteilung und die Gliederung frei gewählt werden.

Art. 8

Unterirdische maximale Baugrenze

Die unterirdische Bebauung muss innerhalb der im Durchführungsplan angeführten unterirdischen Maximalbaugrenze realisiert werden. Es dürfen maximal 12 Meter gemäß Beschluss der LR. Nr. 5922 vom 17.10.1983 „Schutz des Grundwassers von Bozen und Errichtung der Bannzone L.G. Nr. 63 vom 6.09.1973“ vom natürlichen Gelände abgenommen werden. Es dürfen maximal zwei Untergeschosse errichtet werden.

Art. 9**Quota altimetrica di progetto**

La quota altimetrica, espressa in metri sul livello del mare, determina la quota del livello di ingresso e/o del piano terra e può variare di 0,50 m in più o in meno nell'ambito di elaborazione del progetto edilizio. Nel progetto edilizio il riferimento deve essere quello della quota altimetrica indicata nel rilievo e nel piano normativo lungo via Macello presso l'accesso carraio ad Ovest della zona.

Art. 10**Distanze**

Le distanze riportate nel piano normativo sono da intendersi come minime.

Art. 11**Accesso carraio**

Nel piano normativo sono indicati gli accessi carrai alla zona e ai piani interrati.

La posizione esatta può subire leggeri spostamenti nell'ambito dell'elaborazione del progetto edilizio.

Art. 12**Destinazioni d'uso del suolo**

Nel piano normativo sono indicate le destinazioni d'uso del suolo e in particolare le aree destinate a:

- superficie edificabile;
- superfici libere private;
- superfici viabili e pedonali di uso privato;
- superfici viabili e pedonali di uso pubblico ;

Art. 13**Cubatura ammessa**

La cubatura massima, indicata nel piano normativo, è vincolante.

Art. 14**Bonus cubatura**

L'eventuale cubatura derivante dall'applicazione della Deliberazione della Giunta Provinciale Nr. 362 del 04/03/2013 relativa alla prestazione energetica nell'edilizia, non comporta variazioni planivolumetriche da quanto previsto nel piano normativo.

Art. 15**Superficie coperta massima**

La superficie coperta massima, è pari al 35%.

Art. 16**Altezza massima degli edifici**

Le altezze massime degli edifici, espresse in metri sono indicate nel piano normativo, sono vincolanti.

Art. 9**Projekthöhenkote**

Die Höhenkote, in Metern über dem Meeresniveau ausgedrückt, definiert die Kote des Eingangsbereiches und/oder des Erdgeschosses und kann im Rahmen der Ausarbeitung der Projekt um 0,50 m erhöht oder herabgesetzt werden. Das Bauprojekt muss sich auf die Höhenkote beziehen, welche in der Vermessung und im Rechtsplan bei der vorgesehenen PKW-Einfahrt am Schlachthofstraße führt sind.

Art. 10**Abstände**

Die Abstände im Rechtsplan verstehen sich als Mindestabstände.

Art. 11**PKW-Einfahrt**

Im Rechtsplan sind die Zufahrten zu der Zone und zu den Untergeschoßen angeführt.

Die genaue Position kann im Zuge der Ausarbeitung des Bauprojektes geringe Verschiebungen erfahren.

Art. 12**Nutzungsart des Grundes**

Im Rechtsplan ist die Nutzungsart des Grundes definiert, insbesondere für folgende Widmungen:

- Bebaubare Fläche;
- Freie Private Flächen;
- Private Flächen für Verkehrs- und Fußwege;
- Öffentliche Flächen für Verkehrs und Fußwege;
- Verkehrsflächen innerhalb der Zone;

Art. 13**Zulässige Kubatur**

Die zulässige maximale und Mindestkubatur, welche im Rechtsplan angeführt sind, sind bindend.

Art. 14**Baumassenbonus**

Die etwaige Kubatur, die sich aus der Anwendung des Beschlusses der Landesregierung Nr. 362 vom 04.03.2013 betreffend die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ergibt, hat gegenüber dem im Rechtsplan Festgelegten keine Änderungen in Bezug auf die räumliche Massenverteilung zur Folge.

Art. 15**Maximale überbaute Fläche**

Die maximale überbaute Fläche beträgt 35%.

Art. 16**Höchstzulässige Gebäudehöhe**

Die höchstzulässige Gebäudehöhen, ausgedrückt in Metern und im Rechtsplan angeführt, ist bindend.

Art. 17**Sup. libere private**

Tutte le superfici che non sono edificate o utilizzate come superfici viabili o pedonali devono essere sistemate a verde e dove possibile con cespugli e alberi.

La loro posizione può subire leggere variazioni nell'ambito dell'elaborazione del progetto edilizio.

La loro dimensione può essere aumentata nell'ambito dell'elaborazione del progetto edilizio.

Art. 18**Percorsi pedonali**

I percorsi pedonali devono essere realizzati con superfici senza ostacoli adatte anche all'accesso dei mezzi di emergenza.

Lungo la Via Macello, dovrà essere garantita una larghezza minima del marciapiede pari a metri 1,50.

Art. 19**Aree viabili all'interno della zona**

La strada di accesso per i veicoli e la rampa di accesso ai piani interrati possono essere pavimentati con superfici sigillate.

La posizione esatta può subire leggeri spostamenti nell'ambito dell'elaborazione del progetto edilizio.

Art. 20**Parcheggi**

Secondo quanto previsto dal comma 1 dell'art. 30 della LUP, si può derogare dall'art. 7 delle norme di attuazione del Piano urbanistico fino allo standard previsto dal comma 1 dell'art. 123 della LUP.

Art. 21**Isola ecologica**

L'isola ecologia è destinata al collocamento delle campane della carta, vetro, plastica e cartone e dei contenitori per la raccolta dei rifiuti residui e organici.

La dimensione e posizione, in accordo con la SEAB, può subire variazioni nell'ambito dell'elaborazione del progetto edilizio. Area su suolo privato ma con accesso diretto dalla strada pubblica.

Art. 22**Piano indicativo**

Come proposta orientativa per la distribuzione degli edifici vale il piano indicativo allegato (Planimetria, Piano terra/piano tipo, Piano interrato, Vista 3D).

Le superfici libere da edifici, con esclusione degli spazi necessari per gli accessi e per eventuali aree di parcheggio, devono essere sistemate a verde.

Art. 17**Grünflächen mit gemeinsamer Nutzung**

All jene Flächen, die nicht überbaut oder für Verkehrszwecke oder Fußwege genutzt werden, müssen begrünt werden und sind wo möglich mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Die genaue Position kann im Zuge der Ausarbeitung des Bauprojektes geringe Verschiebungen erfahren.

Die Größe der Gemeinschaftsflächen kann im Zuge der Projektausarbeitung vergrößert werden.

Art. 18**Fußwege**

Die Fußwege sind als Flächen ohne Hindernissen auch für den Zugang von Einsatzfahrzeugen auszubilden.

Längs der Schlachthofstraße muss eine Mindestbreite des Gehsteigs von 1,5 m gewährleistet werden.

Art. 19**Verkehrsflächen innerhalb der Zone**

Die Zufahrtsstraße für PKW und die Rampe in das Untergeschoß kann versiegelt werden.

Die genaue Position kann im Zuge der Ausarbeitung des Bauprojektes geringe Verschiebungen erfahren.

Art. 20**Parkplätze**

Gemäß Art 30, Absatz 1 im LROG kann in begründeten Fällen, vom Art.7 der Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes bis zum im Art.123, Absatz 1 des LROG festgelegten Standard abgewichen werden.

Art. 21**Recyclingstelle**

Auf der Recyclingstelle stehen Sammelglocken und Tonnen für Altpapier, Glas, Plastik und Karton, sowie Tonnen für Restmüll und Biomüll.

Die tatsächliche Aufstellfläche und die Position kann in Absprache mit SEAB im Zuge des Ausführungsprojektes geringe Veränderungen erfahren. Fläche auf privatem Grund, aber mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße.

Art. 22**Gestaltungsplan**

Als Orientierungsvorschlag für die Gestaltung des Wohnbaugebietes gilt der beiliegende Gestaltungsplan (Lageplan, Erdgeschoß/Regelgeschoß, Untergeschoß, 3D Schaubild).

Die Flächen frei von Gebäuden, mit Ausnahme der notwendigen Flächen für die Zufahrten und für eventuelle Belüftungen der Garagen, müssen grün gestaltet werden.

Art.23

Composizione architettonica

La progettazione degli edifici nuovi da realizzare e delle aree esterne ha da tenere conto della formazione di una struttura cittadina unitaria.

Deve nascere un'area urbana vivibile che tenga conto delle necessità dei suoi abitanti.

Art. 24

Norme ambientali ed energetiche

Per gli interventi edilizi e di sistemazione delle aree aperte, il progetto edilizio unitario, oltre al rispetto di tutte le norme in materia, dovrà prevedere:

- l'adeguamento alle norme in materia di contenimento energetico attraverso la certificazione Casa Clima, minimo classe B;
- indice RIE minimo 4;
- lo smaltimento a dispersione o riutilizzo (irrigazione o acqua grigia) all'interno della zona di piano delle acque bianche meteoriche; è ammissibile lo smaltimento verso la rete cittadina delle acque bianche per i casi di precipitazioni eccezionali;
- la realizzazione di superfici a verde a copertura dei volumi interrati nello spessore minimo di 40 cm;
- la realizzazione di superfici a verde sulle coperture e terrazze degli edifici (tetti verdi), per quanto e nell'estensione possibile; la sopraelevazione dovuta al verde pensile non concorre al computo della cubatura urbanistica;
- la realizzazione di un impianto di riscaldamento centralizzato che utilizzi le più avanzate tecnologie in ordine al risparmio energetico e al contenimento delle emissioni di CO₂;
- la realizzazione, nei modi e nelle quantità compatibili con il progetto architettonico del fabbricato, di impianti termici-solari e di impianti fotovoltaici.

Il progetto edilizio unitario dovrà inoltre rispettare le prescrizioni degli uffici competenti del Comune di Bolzano e della Provincia di Bolzano.

In particolare la concessione edilizia è subordinata all'elaborazione di una relazione geologica nel rispetto delle "Nuove Norme Tecniche sulle Costruzioni" di cui al Decreto Ministeriale del 14.01.2008 e al parere dell'Ufficio gestione rifiuti dell'Agenzia provinciale per l'ambiente (nota del 24.01.2011 prot. n. 35508 - caratterizzazione dell'area secondo i criteri di cui all'allegato 4, DGP 1072 del 04.04.2005).

Art. 25

Piano delle infrastrutture

Il progetto edilizio dovrà prevedere la demolizione degli edifici esistenti e gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti.

Art.23

Architektonische Gestaltung

Die Planung der neu zu errichtenden Gebäude und Außenanlagen hat der Entstehung eines einheitlichen städtischen Gefüges Rechnung zu tragen.

Es soll ein lebenswerter urbaner Lebensraum entstehen, der den Bedürfnissen seiner Bewohner Rechnung trägt.

Art. 24

Umwelt- und Energiesparbestimmungen

Bei den Maßnahmen Neubau und Grünflächen, muss der einheitlicher Projekt außer die Einhaltung sämtlicher baurechtlicher Bestimmungen noch folgende Auflagen erfüllen:

- Nachweis zur Einhaltung der Bestimmungen über die Energiesparmaßnahmen durch das Klimahaus-Zertifikat (wenigstens Klimahaus B);
- Beschränkungsindex B.V.F. Minimum 4;
- die Beseitigung durch Streuung oder Wiederverwendung (Beregnung oder graues Wasser) innerhalb der Zone des Plans der weißen Niederschlagswasser; es ist möglich bei außergewöhnlichen hohen Niederschlägen, das überschüssige Wasser in das Weißwassernetz einzuspeisen.
- die Abdeckung der unterirdischen Volumen (mind. 40 cm) durch eine Erdschicht und Begrünung derselben;
- Schaffung von Grünflächen auf Terrassen und Dächern (sofern möglich) im maximalen Ausmaß; die Überbauung, die auf die Realisierung von Dachgärten zurückzuführen ist, wird nicht bei der Berechnung der Kubatur berücksichtigt.
- die Realisierung einer zentralen Heizanlage unter Anwendung der modernsten Technologie im Bereich der Energieeinsparung und der Reduzierung der Ausscheidung von CO₂;
- die Erstellung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen, Art und Anzahl im Einklang mit dem architektonischen Projekt des Bauwerkes.

Das einheitliche Bauprojekt muss allen Auflagen der Fachämter der Gemeinde Bozen und der Provinz Bozen entsprechen.

Insbesondere ist ein geologisches Gutachten gemäß des Ministerialdekrets vom 14.01.2008 „Genehmigung der neuen technischen Baunormen“ und des Gutachtens des Amtes für Abfallwirtschaft der Landesagentur für Umwelt (Schreiben vom 24.01.2011 Prot. Nr. 35508 – Charakterisierung der Fläche gemäß den Kriterien der Anlage 4, BLR 1072, 04.04.2005) für die Erteilung der Baukonzession Bedingung.

Art. 25

Infrastrukturplan

Das Bauprojekt muss alle Maßnahmen für den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Anschluss an das bestehende Infrastrukturnetz vorsehen.