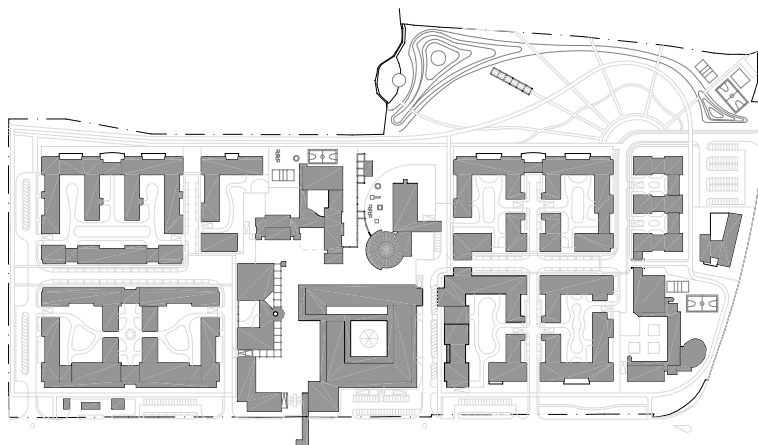


PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO  
AUTONOME PROVINZ BOZEN  
**COMUNE DI BOLZANO**  
**STADTGEMEINDE BOZEN**



ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "RESIA 1"  
WOHNBAUERWEITERUNGSZONE "RESCHEN 1"

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
(APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 3495 DEL 13.08.1999)

**DURCHFÜHRUNGSPLAN AUF PRIVATINITIATIVE**  
(MIT BESCHLUSS DER LANDESREGIERUNG NR. 3495 VOM 13.08.1999 GENEHMIGT)

PROGETTISTA/PROJEKTANT

Aig Associati  
Via A. Volta 3, 39100 Bolzano  
Ing. Stefano Mattei  
Arch. Barbara Bruccoleri

COMMITTENTE/BAUHERR

Hans Klotz S.r.l.  
Lungo Adige 12/H, 39100 Bolzano

Assessore ai Lavori Pubblici,  
alla Protezione Civile e all'Urbanistica  
Stadtrat für Öffentliche Arbeiten,  
Zivilschutz und Urbanistik

Luis Walcher

Il Direttore della Ripartizione Pianificazione  
e Sviluppo del Territorio  
Der Direktor der Abteilung für Raumplanung  
und - Entwicklung

Dott. Arch. Paolo Bellenzier

**VARIANTE / ABÄNDERUNG 25**

Rielaborazione tecnica del Piano di Attuazione  
Technische Überarbeitung des Durchführungsplanes

Dott. arch. Adriana Cattaruzza

SCALA/MASS. 1:500

TAV.NR./PLAN.NR.

DOC. B

Gennaio/ Januar 2023  
Rev.: 2023-10-15

**NORME DI ATTUAZIONE**

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO ATTUATIVO (modifica isolato C6)

**DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN**

UNWESENTLICHE ABÄNDERUNG DES DURCHFÜHRUNGSPLANS (Änderung Baulos C6)

RIPARTIZIONE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO - UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
ABTEILUNG FÜR RAUMPLANUNG UND ENTWICKLUNG - AMT FÜR RAUMPLANUNG

1  
OGGETTO E ELABORATI DEL PIANO

Il piano di attuazione ha per oggetto la zona residenziale di espansione „C3“ denominata „RESIA 1“ – FIRMIAN ed è costituito dai seguenti elaborati:

*DOCUMENTI DI PIANO*

- DOC.A RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- DOC. Abis RELAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- DOC. B NORME DI ATTUAZIONE
- DOC. C PREVENTIVO DI MASSIMA 01

*TAVOLE DI PIANO*

- U.P. 01 ESTRATTI URBANISTICI E CATASTALI
- U.P. 02 DELIMITAZIONE DELLA ZONA DI ESPANSIONE
- U.P. 03 RILIEVO PLANIALTIMETRICO
- U.P. 04 STATO DI FATTO CATASTALE
- U.P. 05.a DATI DI PROGETTO – a
- U.P. 05.b DATI DI PROGETTO – b  
(SCHEMA PER LA COSTITUZIONE DELLA COMUNIONE E DIVISIONE MATERIALE DEI TERRENI)
- U.P. 06.a INQUADRAMENTO URBANISTICO – a
- U.P. 06.b INQUADRAMENTO URBANISTICO – b
- U.P. SISTEMI FUNZIONALI
- U.P. 08.a PIANO NORMATIVO: PLANIMETRIA GENERALE
- U.P. 08.b PIANO NORMATIVO: SEZIONI SIGNIFICATIVE
- U.P. 08.c PIANO NORMATIVO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- U.P. 08.d PIANO NORMATIVO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- U.P. 08.e PIANO NORMATIVO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- U.P. 09 PLANIVOLUMETRICO
- U.P. 09.b SEZIONI TOTALI TRASVERSALI
- U.P. 10 PLASTICO

*DOCUMENTI ALLEGATI*

- D.A. 01 RILIEVO ASSEVERATO DELL'AREA E DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI
- D.A. 02 FOGLI DI POSSESSO ED ESTRATTI TAVOLARI
- D.A. 03 PERIZIA IDROGEOLOGICA
- D.A. 04 PROGETTO PRELIMINARE (25.02.97)

Art.2  
DISCIPLINA VINCOLISTICA E LINEE DI INDIRIZZO

***(Modificato con delibera G.M. nr. 344/14028 del 17.04.2002)***

Gli elaborati di Piano si distinguono rispetto ai contenuti prescrittivi di disciplina vincolistica, ovvero ai contenuti orientativi costituenti linee di indirizzo progettuale.

Costituisce **disciplina vincolistica** quanto riportato graficamente nel Piano Normativo (Tavole U.P. 08 a-b-c-d-e) secondo le definizioni normative di cui alle presenti Norme di attuazione.

Costituiscono **linee di indirizzo progettuale** quanto contenuto nella relazione, nelle elaborazioni grafiche planivolumetriche e tipo-morfologiche (vedi Tavole U.P. 09, U.P. 09.b e Plastico).

Costituiscono linee di indirizzo progettuale i tracciati delle strade, delle piste ciclabili, le superfici pedonali, i parcheggi, le piazze, il verde pubblico e le isole ecologiche indicati nella tavola normativa U.P. 08a. Potranno essere definiti con il progetto esecutivo delle infrastrutture e dovranno essere previsti all'interno delle aree destinate a spazi pubblici.

### Art.3

## PIANO NORMATIVO

### 3.1 *quote altimetriche di progetto*

*(Modificato con delibera G.M. nr. 1358/21925 del 02.05.2000)*

La **quota altimetrica di progetto** coincidente con la quota assoluta di m.247.40 s.l.m., in corrispondenza con il piano di calpestio della piazza centrale, costituisce vincolo per la individuazione della quota 0.00 del nuovo impianto urbanistico e fornisce il caposaldo di riferimento per le urbanizzazioni.

Tutte le altre quote altimetriche di progetto evidenziate nel Piano Normativo (Planimetria generale Tav. U.P. 08.a e Sezioni significative Tav. U.P. 08.b) sono indicative e saranno definitivamente fissate attraverso il progetto esecutivo delle infrastrutture.

### 3.2 *isolato e minima unità di intervento*

L'**isolato** costituisce l'unità planivolumetrica unitaria con le sue aree di pertinenza.

Per gli isolati B1, B2, B3, C2, C3, C4 e C5 è obbligatorio un **progetto unitario di isolato**, sottoscritto dai proprietari in possesso di almeno il 75% della cubatura totale dell'isolato stesso e formato da disegni in scala 1/200 nei quali sono unitariamente indicati:

- l'impostazione planivolumetrica di massima dei volumi edificabili sia fuori terra che interrati, con le relative destinazioni d'uso;
- gli accessi carrai all'isolato e alle autorimesse sotterranee, i percorsi carrai e di emergenza, i parcheggi individuali e i posti macchina condominiali;
- le aree comuni per una superficie minima di almeno il 50% della superficie scoperta totale dell'isolato e relativo gravame di servitù all'uso collettivo da parte dell'intero isolato;
- le sistemazioni delle aree comuni con l'esplicito divieto di recinzioni a barriera tra gli spazi condominiali;
- le eventuali servitù imposte dal Piano per i passaggi pedonali pubblici ovvero per le infrastrutture;
- le aree di verde privato di esclusiva pertinenza degli alloggi del piano terra e/o rialzato;

- i movimenti di terra per la sistemazione degli spazi inedificati, con riporto massimo fino a m.2;
- le attrezzature di gioco per bambini nelle aree all'interno degli isolati sono da realizzare nel rispetto delle superfici previste dal Piano Normativo U.P. 08.a e devono essere liberamente accessibili in fasce orarie prestabilite dal Comune.

Il progetto per ogni **minima unità di intervento** dell'edilizia privata dovrà prevedere, per la nuova cubatura, nella misura minima del 60% la costruzione di alloggi convenzionati.

Il **progetto unitario di isolato** costituisce condizione preliminare necessaria per la presentazione dei progetti di concessione edilizia per ciascun lotto. Il singolo progetto dovrà uniformarsi al progetto unitario di isolato, salva restando la possibilità di variazioni migliorative purché rispettose delle regole unitarie.

### **3.3 fronti di accesso carraio**

I **fronti di accesso carraio** sono indicati graficamente nel Piano normativo e definiscono i fronti dell'isolato su cui possono essere realizzati gli accessi veicolari.

### **3.4 lotto edificabile – minima unità di intervento**

Il **lotto edificabile** costituisce la **minima unità di intervento edilizio** realizzabile mediante normale procedura di concessione edilizia.

### **3.5 limite di edificabilità fuori terra per corpi principali e corpi secondari (Modificato con delibera G.M. nr. 344/14028 del 17.04.2002)**

Il **limite di edificabilità fuori terra** costituisce il massimo profilo planimetrico dell'edificio.

Sono ammessi elementi architettonici sporgenti dal limite di edificabilità fuori terra purché in aggetto (erker, verande, balconi e coperture) ad una altezza di almeno m.3,50 dal marciapiede, per uno sbalzo massimo di m.1,80 e per uno sviluppo lineare massimo del 40% rispetto alla lunghezza della facciata del fabbricato interessato, il tutto nel rispetto delle norme sulle distanze e fatti salvi i diritti di terzi.

### **3.6 allineamenti obbligatori**

**(Modificato con delibera G.M. nr. 344/14028 del 17.04.2002)**

Gli **allineamenti obbligatori** stabiliscono un vincolo morfologico per la formazione di un allineamento architettonico sostanziale.

Sono ammessi elementi architettonici sporgenti dagli **allineamenti obbligatori**, purché in aggetto (erker, verande, balconi e coperture) e ad una altezza di almeno m. 3,50 dal marciapiede, per uno sbalzo massimo di m. 1,80 e per uno sviluppo lineare massimo del 40% rispetto alla lunghezza del fronte vincolato, il tutto nel rispetto delle norme sulle distanze e

fatti salvi i diritti di terzi. Sono altresì ammesse le rientranze per una profondità massima di m. 1,80 e per uno sviluppo lineare massimo del 40% rispetto alla lunghezza del fronte vincolato.

Nei casi in cui la **distanza tra gli edifici** consentita dagli allineamenti imposti dal Piano sia inferiore a m.10, sui fronti in affaccio sono ammesse luci solo di vani non abitabili (disimpegni, scale, bagni, ripostigli).

### **3.7     *limiti di edificabilità sotterranea***

All'interno degli isolati il **limite di edificabilità sotterranea** coincide con i confini degli isolati stessi. Sono vietate le bocche di lupo e le griglie di areazione sui percorsi pubblici e/o gravati di servitù per usi pubblici.

### **3.8     *altezze e numero di piani degli edifici***

Il Piano fissa per ciascun lotto edificabile a destinazione residenziale, o per parti significative di esso, il numero di piani fuori terra dell'edificio mediante un **diagramma del numero dei piani** (schema di sezione), distinguendo i casi in cui trattasi di **numero dei piani massimo consentito** ovvero di **numero dei piani vincolante**.

Il Piano non fissa il **numero dei piani fuori terra** per i lotti edificabili destinati ad opere di urbanizzazione secondaria, lasciando piena libertà al progetto all'interno delle norme di attuazione vigenti per le zone per opere ed impianti pubblici secondo il piano urbanistico comunale.

Per ciascun edificio devono essere rispettate le prescrizioni di **altezza massima consentita** rappresentate graficamente nelle **sezioni significative** di cui alla Tav. U.P.08b

### **3.9     *destinazione d'uso degli edifici***

Attraverso il diagramma del numero dei piani, il Piano fissa per ciascun piano fuori terra un vincolo di **destinazione d'uso degli edifici**, secondo le seguenti categorie funzionali:

R = Abitazione

C = Commercio al dettaglio e/o artigianato di servizio

T = Attività terziarie (pubbliche e/o private)

Quando le funzioni indicate sono più di una sono consentite sia soluzioni monofunzionali che soluzioni miste.

Nelle parti a destinazione commerciale e/o terziaria sono ammesse attività di pubblico spettacolo o simili (cinema, teatro, esposizioni, convegni, ecc.) nel rispetto delle normative generali in materia.

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

### **3.10 cubatura massima consentita** **(Modificato con delibera G.M. nr.1544/8642 del 11.03.2003)**

Il Piano conferisce ad ogni lotto edificabile il diritto di edificare fissando la **cubatura massima consentita**.

Il calcolo di tale volume va eseguito secondo le indicazioni contenute nel Piano Normativo – Sezioni significative (Tav. U.P. 08.b) e, per quanto ivi non espressamente definito, con riferimento all'art.3 lett. f delle Norme di attuazione del PUC. In particolare si precisa che non è compresa nel conteggio la parte di cubatura dell'eventuale piano seminterrato (esclusivamente destinato a garage e cantine domestiche) compresa tra la quota 0.00 di concessione e la quota del piano di calpestio del primo piano abitabile ad uso esclusivamente abitativo, fino ad un massimo di elevazione dello stesso parti a 90 cm.

### **3.10 bis bonus energia**

E' ammesso l'utilizzo del bonus energia, ai sensi dell'art. 127 della LUP 13/1997 in vigore.

*Integrato con delibera G.M. n. 477 del 12.08.2020*

### **3.11 parcheggi privati**

Ciascun lotto deve dotarsi di spazi per parcheggio sia di tipo individuale (posto macchina o garage di proprietà esclusiva), sia di tipo condominiale (posto macchina limeramente accessibile ai condomini e ai visitatori), secondo le quantità e le modalità di calcolo per la dotazione generale dettate dall'art.7 delle Norme di attuazione del PUC e comunque per un numero totale di **posti macchina individuali** non inferiore ad 1 per alloggio e di **posti macchina condominiali** (per visitatori) non inferiore ad 1 ogni 10 alloggi.

I **posti macchina individuali** sono obbligatoriamente posizionati nelle autorimesse interrate. I **posti macchina condominiali** possono essere posizionati in superficie ovvero, preferibilmente, nelle autorimesse sotterranee.

### **3.12 uscita pedonale da autorimessa sotterranea** **(Modificato con delibera G.M. n. 306 del 15.04.2010)**

L'individuazione delle uscite pedonali dall'autorimessa sotterranea non è vincolante; le stesse saranno definite con il progetto esecutivo dell'opera.

### **3.13 sicurezza pubblica - accessibilità agli isolati**

Nel caso non venga garantita la possibilità di accostamento dell'autoscala dei VVFF dalla corte interna, nell'eventualità di danneggiamento a seguito di un intervento dei mezzi di soccorso, alle alberature collocate su strade e percorsi pubblici, i costi di risistemazione verranno posti a carico dei proprietari dei rispettivi edifici oggetto dell'intervento di soccorso. Il percorso interno alla corte dell'isolato C4 indicato a servizio dei blocchi 1 e 4 dovrà essere sgombrato da ostacoli e non dovranno essere installati arredi urbani che impediscano il passaggio o le manovre. Sullo stesso percorso interno alla corte dovranno essere definite le

piazzole di stazionamento dell'autoscala dei VVFF e dovranno essere rimossi gli ostacoli che impediscono il posizionamento del mezzo e dei suoi stabilizzatori. Tali posizioni dovranno garantire le portate e il raggiungimento di tutti i piani dei blocchi 1 e 4.

*Integrato con delibera G.M. n. 477 del 12.08.2020*

### **3.14 isolato C6**

Per l'isolato C6 valgono le seguenti indicazioni particolari:

- **3.14.1 Parcheggio:**  
Gli spazi chiusi destinati a parcheggio, la cui quota di piano si viene a collocare al di sotto la quota 0.00 dell'impianto urbanistico fissato a m.247.40 s.l.m, come definito all'articolo 3.1, non costituiscono cubatura.
- **3.14.2 Piano di collegamento:**  
L'area risultante tra l'edificazione ed il confine verso le particelle p.f. 3102 e p.ed. 4895 CC Gries è da realizzare ad una quota rialzata rispetto alla quota di progetto individuata sul lato strada. La costruzione del piano rialzato non costituisce edificazione ed è da realizzarsi a m. 247.00s.l.m. La quota potrà subire scostamenti di +/- cm 50 in fase di progettazione esecutiva. L'area sarà rinverdata.
- **3.14.3 L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (R.I.E.):**  
Per l'isolato C6 è da garantire un Rie minimo pari o migliorativo rispetto al Rie esistente.
- **3.14.4 Area per pedo/ciclabile:**  
E' prevista la cessione gratuita a favore del Comune di Bolzano, da parte del proprietario della p.ed. 3193 in CC Gries, della porzione di terreno destinata alla realizzazione, a carico del Comune, della pista pedo ciclabile. La cessione avrà quindi a oggetto un terreno non suscettibile di utilizzazione edificatoria in base alle norme del piano di attuazione. La cessione dovrà essere intavolata prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

*Integrato con delibera G.M. n. 154 del 30.04.2024*

#### **Art.4**

#### **COLLEGAMENTO ALLA LEGISLAZIONE TECNICA**

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia al quadro normativo generale vigente in materia di urbanistica ed edilizia costituito dall'Ordinamento urbanistico Provinciale, dalle Norme di attuazione del PUC e dalle leggi vigenti in materia.

#### **Art.5**

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

***(Modificato con delibera G.M. nr. 344/14028 del 17.04.2002)***

Le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti devono essere eseguiti secondo i tracciati di massima previsti nelle Tavole U.P. 08.c/d/e e secondo il successivo progetto esecutivo, previ accordi e autorizzazioni degli Enti preposti ai singoli servizi tecnologici.

In particolare il progetto esecutivo delle infrastrutture definirà in dettaglio:

- le **quote definitive e puntuali** del profilo altimetrico delle sistemazioni stradali e delle piazze pubbliche, al fine di ottimizzare il deflusso delle acque meteoriche di superficie;
- le **reti tecnologiche** con la formazione di **un canale di servizio per le infrastrutture** con relativo tracciato, tipologia e dimensionamento;
- l'eventuale **impianto centralizzato di teleriscaldamento** con relativa centrale da localizzarsi nel parco pubblico in idonea costruzione sotterranea e con relative reti di distribuzione integrate nel canale di servizio;
- le eventuali **servitù a carico dei terreni privati** per il passaggio delle reti infrastrutturali e, in particolare, per la realizzazione delle cabine elettriche di trasformazione;
- le **reti stradali**, con la definizione dettagliata dell'utilizzo delle aree individuate dal Piano come **carreggiate, aree stradali di servizio e delle isole ecologiche** ai fini rispettivamente della formazione di spazi destinati alla sosta dei mezzi di emergenza, ai parcheggi per i disabili e per i tassi e alla sosta breve regolamentata e della realizzazione delle piazzole destinate al servizio di Nettezza Urbana;
- la **rete dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili**;
- il **parco urbano e la murazione verde**,
- gli **accessi per la manutenzione, le uscite di sicurezza, le cabine d'ispezione e di decomposizione delle reti tecnologiche** ecc. Dette costruzioni non vengono computate nel volume urbanistico e di superficie coperta in quanto volume tecnico a servizio dell'intera zona.

#### Art.6

#### SERVITU' PUBBLICHE

*(Modificato con delibera G.M. n. 760 del 19.11.2014)*

Gli oneri a carico dell'Amministrazione comunale sono la manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione e dell'illuminazione pubblica. Il Comune di Bolzano è comunque da intendersi esonerato da qualunque responsabilità in ordine a danni di qualsiasi genere a fronte dell'esercizio delle servitù e dei relativi impegni di manutenzione. Il tutto in assenza di interventi pubblici di modifica sostanziale della situazione di fatto.



Art.1  
OBJEKT UND AUSARBEITUNG DES PLANES

Der Durchführungsplan für das Objekt der Wohnbau-Erweiterungszone „C3“ „Reschen 1“ genannt, setzt sich aus folgenden Unterlagen zusammen:

*PLANUNTERLAGEN*

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| DOC.A     | ERLÄUTERUNGSBERICHT           |
| DOC. Abis | PRIMÄRE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN |
| DOC. B    | DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN     |
| DOC. C    | KOSTENSCHÄTZUNG               |

*PLANNUMMERN*

|           |                                                                                                                                         |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| U.P. 01   | KATASTER- UND BAULEITPLANAUSZÜGE                                                                                                        |
| U.P. 02   | BEGRENZUNG DER ERWEITERUNGSZONE                                                                                                         |
| U.P. 03   | BESTANDSAUFNAHME UND KOTIERTER LAGEPLAN                                                                                                 |
| U.P. 04   | KATASTERBESTANDSSITUATION                                                                                                               |
| U.P. 05.a | NUMERISCHE PROJEKTDATEN – a                                                                                                             |
| U.P. 05.b | NUMERISCHE PROJEKTDATEN - b<br>(ENTWURF FÜR DIE BILDUNG DER MITEIGENTUMSGEMEINSCHAFT<br>UND FÜR DIE MATERIELLE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE) |
| U.P. 06.a | STÄDTEBAULICHE ZUSAMMENHÄNGE – a                                                                                                        |
| U.P. 06.b | STÄDTEBAULICHE ZUSAMMENHÄNGE – b                                                                                                        |
| U.P. 07   | FUNKTIONELLE ZUSAMMENHÄNGE                                                                                                              |
| U.P. 08.a | RECHTSPLAN: LAGEPLAN                                                                                                                    |
| U.P. 08.b | RECHTSPLAN: REGELSCHNITTE                                                                                                               |
| U.P. 08.c | RECHTSPLAN: PRIMÄRE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN                                                                                               |
| U.P. 08.d | RECHTSPLAN: PRIMÄRE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN                                                                                               |
| U.P. 08.e | RECHTSPLAN: PRIMÄRE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN                                                                                               |
| U.P. 09   | BEBAUUNGSVORSCHLAG                                                                                                                      |
| U.P. 09.b | GESAMTQUERSCHNITTE                                                                                                                      |
| U.P. 10   | MODELL                                                                                                                                  |

*BEILIEGENDE DOKUMENTE*

|         |                                                          |
|---------|----------------------------------------------------------|
| D.A. 01 | BESTANDSAUFNAHME DER ZONE UND DER BESTEHENDEN<br>KUBATUR |
| D.A. 02 | BESITZBÖGEN UND KATASTERAUSZÜGE                          |
| D.A. 03 | HYDRO-GEOLOGISCHES GUTACHTEN                             |
| D.A. 04 | VORPROJEKT (25.02.97)                                    |

Art.2  
URBANISTISCHE REGELUNGEN UND URBANISTISCHE RICHTLINIEN  
(*Abgeändert mit Stadtratbeschluss Nr. 344/14028 vom 17.04.2002*)

Die Bestandteile des Durchführungsplanes unterscheiden sich im Hinblick auf die *urbanistischen Regelungen* und *urbanistischen Richtlinien*.

Die **urbanistische Regelungen** werden durch die Rechtspläne U.P. 08 a-b-c-d-e und ihre Durchführungsbestimmungen festgelegt.

Die **urbanistische Richtlinien** werden durch den Technischen Bericht, die planivolumetrischen Zeichnungen und ihre morphologischen Inhalte festgelegt (siehe Pläne U.P. 09, U.P. 09.b und Modell).

Der Verlauf der Straßen und Radwege, die Fußgängerzone, Parkplätze, öffentliche Grünfläche und Wertstoffinseln, die im Rechtsplan U.P. 08a angegeben sind, sind **Projekt-Richtlinien**. Sie können mit dem Durchführungsprojekt der Infrastrukturen festgelegt werden und müssen innerhalb der für öffentliche Flächen bestimmten Areale vorgesehen werden.

### Art.3 RECHTSPLAN

#### 3.1 **Höhenmessungskoten des Projektes** (Abgeändert mit Stadtratbeschluss Nr. 1358/21925 vom 02.05.2000)

Die **Höhenmessungskote des Projektes** ist mit der absoluten Kote von 247,40 u.d.M. zusammentreffend und stimmt mit der Fertigmessung des Zentralplatzes überein. Die Projekthöhenkote ist bindend für die Bestimmung der 0,00 Kote der neuen städtebaulichen Anlage und bildet den Anhaltspunkt für die Bebauung.

Alle anderen im Rechtsplan angeführten Koten (Plan U.P. 08. – Lageplan und Plan U.P. 08:b – Bedeutende Schnitte sind indikativ und werden mit dem Ausführungsplan der Infrastrukturen definitiv festgelegt.

#### 3.2 **Baublock und Mindesteingriffseinheit**

Der **Baublock** mit seinen zugehörigen Flächen bildet eine planivolumetrische Einheit.

Für die Blöcke B1, B2, B3, C2, C3, C4 und C5 ist ein **Einheitsprojekt** vorgeschrieben, unterzeichnet von den Inhabern, welche im Besitz von mind. 75% der Gesamtkubatur desselben sind und sich aus den Zeichnungen im Maßstab 1:200 mit folgenden Angaben zusammensetzt:

- Planivolumetrische Angabe des Bauvolumens über und unter Erde und den entsprechenden Nutzungen;
- die Zufahrtswege zu den Wohnblöcken und zu den unterirdischen Garagen, Durchfahrten und Wege für Einsatzfahrzeuge, private Parkplätze;
- Gemeinschaftsflächen für eine Fläche von mind. 50% der gesamten überbauten Fläche des Häuserblocks und der entsprechenden Servitutflächen zugunsten des gesamten Baublocks;
- die Anlage der Gemeinschaftsflächen unter dem ausdrücklichen Verbot der Errichtung von Zäunen oder anderen Hindernissen zwischen den Anlagen;
- die eventuellen Servitutflächen des Planes im Hinblick auf öffentliche Fußgängerwege und der Infrastrukturen;

- das private Grün mit ausschließlicher Zugehörigkeit zu den Erdgeschosswohnungen oder den Hochparterre- Wohnungen;
- die Bodenveränderungen (Aufschüttungen bis zu max. 2 m) zur Gestaltung der unverbauten öffentlichen Flächen;
- die Spielanlagen für Kinder innerhalb eines Gebäudeblockes sind entsprechend den vom Plan U.P. 08.a vorgesehenen Flächen zu errichten und müssen während den von Gemeinde vorgegebenen Öffnungszeiten frei zugänglich sein.

Für jede Mindestbegriffseinheit im privaten Wohnbau muß das Projekt für mindestens 60% der Neukubatur die Errichtung von konventionierten Wohnungen vorsehen.

Das **Baublockprojekt** ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vorstellung der einzelnen Gebäudeprojekte bei der Baukommission. Eine Änderung ist nur möglich, wenn dieselbe eine Verbesserung aufweist, jedoch immer unter Berücksichtigung der urbanistischen Regelungen und Richtlinien.

### 3.3 *Zufahrtsbereiche*

Die **Zufahrtsbereiche** sind im Rechtsplan graphisch dargestellt und geben die Baublockbegrenzung an, an welcher die PKW-Einfahrten anzusiedeln sind.

### 3.4 *Baulos - Mindesteingriffseinheit*

Ein **Baulos** ist die erlaubte **Mindesteingriffseinheit** für das Erteilen der Baukonzession.

### 3.5 *Begrenzung der Bebauung über Erde für Haupt- und Nebengebäude*

*(Abgeändert mit Stadtratbeschluss Nr. 344/14028 vom 17.04.2002)*

Die Baurechtsgrenze über Erde legt den maximalen planimetrischen Umriss des Gebäudes fest.

Bauliche Vorsprünge gegenüber der Baurechtsgrenze sind für Erker, Veranden, Balkone und Überdachungen ab einer Höhe von 3,50 m über dem Gehweg und einem maximalen Vorsprung von 1,80 m und einem Längenanteil von 40%, bezogen auf die entsprechende Gebäudefassade, gestattet. Selbstverständlich sind die Abstandsnormen und die Rechte Dritter zu berücksichtigen.

### 3.6 *Baufluchtlinien*

*(Abgeändert mit Stadtratbeschluss Nr. 344/14028 vom 17.04.2002)*

Die **Baufluchtlinien** sind wesentliche morphologische Grenzen für die bauliche Anordnung. Gestattet sind bauliche Vorsprünge über die Baufluchtlinien hinaus für Erker, Veranden, Balkone und Überdachungen ab einer Höhe von 1,80 m sowie einer Länge von 40% bezogen auf die entsprechende Bauflucht, alles unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften und Rechte Dritter. Erlaubt sind zudem bauliche Rücksprünge bis zu einer max. Tiefe von 1,80 m und einer Längesabwicklung von max. 40% bezogen auf die entsprechende Bauflucht.

Falls der im Rechtsplan vorgeschriebene Abstand zwischen den Gebäuden weniger als 10 m beträgt, sind an den gegenüberliegenden Fassaden nur Lichtfenster von Nebenräumen (Gänge, Treppen, Bäder, Abstellräume) zulässig.

### 3.7 *Baugrenzen unter Erde*

Die **unterirdische Baugrenze** stimmt mit den Baugrenzen des Baublocks überein. Lichtschächte und Belüftungsgitter sind auf öffentlichen Wegen und/oder mit öffentlichen Servituten belegten Flächen verboten.

### 3.8 *Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse*

Der Plan legt für jedes Baulos oder für einzelne Baukörper die Anzahl der Geschosse über Erde mittels eines **Geschosszahl-Diagramms** fest (Schnittschema). Dabei werden die Fälle von maximal **erlaubter Geschosszahl** oder **bindender Geschosszahl** unterschieden.

Im Plan ist die Anzahl der Stockwerke ausser Boden für die einzelnen Baulose, welche für sekundäre Erschließungsanlagen bestimmt sind, nicht angegeben. Es wird dem Projekt volle Freiheit innerhalb der geltenden Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan sowie Zonen für öffentliche Bauten und Einrichtungen betreffend, gelassen.

Jedes Gebäude muß die Vorschriften über die **max. Höhe** berücksichtigen, wie sie im Rechtsplan U.P. 08.b – **bedeutende Schnitte** – dargestellt sind.

### 3.9 *Festlegung der Gebäudenutzung*

Mittels des Geschosszahldiagramms wird eine Nutzungsbindung für jedes Gebäude über Erde nach folgenden funktionellen Kategorien festgelegt:

R = Wohnungen

C = Detailhandel u./o. Handwerk

T = Terziäre Einrichtungen (öffentliche u./o. privat)

Bei mehr als einer der angeführten Lösungen, sind sowohl Einzelnutzungen als auch gemischte Nutzungen möglich.

In den Bereichen für Handel u./o. terziäre Einrichtungen sind öffentliche Aufführungen (Kino, Theater, Ausstellungen, Versammlungen, u.s.w.), wenn mit den vorgeschriebenen Gesetzen vereinbar, erlaubt.

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

### 3.10 *erlaubte Maximalkubatur*

*(Abgeändert mit Stadtratbeschluss Nr. 154/86428 vom 11.03.2003)*

Im Plan ist für jedes Baulos die **erlaubte Maximalkubatur** angegeben.

Die Berechnung der Kubatur erfolgt aufgrund der Angaben des Rechtsplanes (Plan U.P. 08.b) und, sofern dort nicht ausdrücklich festgehalten, aufgrund der Durchführungsbestimmungen, Art.3f, des Gemeindebauleitplanes.

Der Kubaturanteil eines eventuellen Tiefparterres (jedoch nur für private Garagen und Keller für Wohnungen) welcher über die konzessionierte 0,00 Kote bis zur Fussbodenoberkante des ausschließlich für Wohnzwecken dienenden Hochparterres reicht, wird bis zu einer Höhe gleich 90 cm nicht zur urbanistischen Kubatur gerechnet.

### **3.10 bis Energiebonus**

Die Anwendbarkeit des in Artikel 127 des geltenden LROG 13/1997 vorgesehenen Energiebonus ist zugelassen.

*Ergänzt mit S.R. Beschluss. Nr. 477 vom 12.08.2020*

### **3.11 private Parkplätze**

Jedes Baulos verfügt sowohl über private Wohnungs- als auch Kondominiumsparkplätze (letzte auch frei zugänglich für Besucher).

Die Berechnung erfolgt aufgrund der Anzahl der Wohnungen und gemäss den Vorschriften des geltenden Bauleitplanes, Art.7 der Durchführungsbestimmungen, jedoch im Mindestausmass von 1 Privatparkplatz pro Wohnung und eines zusätzlichen Kondominialparkplatzes alle 10 Wohneinheiten.

Die Wohnungsparkplätze sind verpflichtend in den unterirdischen Garagen untergebracht; die Kondominiumstellplätze können auch im Freien vorgesehen werden, aber die unterirdische Anlage derselben wird bevorzugt.

### **3.12 Fußgängerangang Tiefgarage**

**(Abgeändert mit Stadtratbeschluss Nr. 306 vom 15.04.2010)**

Die Standortbestimmung der Tiefgaragenausgänge für Fußgänger ist nicht bindend. Diese werden bei der Erstellung des Ausführungsprojekts des Bauvorhabens festgelegt.

### **3.13 Öffentliche Sicherheit – Zugänglichkeit zu den Baublöcken**

Falls die Möglichkeit einer Anlehnung der Drehleiter der Feuerwehr vom Innenhof aus nicht gewährleistet ist und falls aufgrund eines Eingriffes von Rettungsfahrzeugen Pflanzen auf den öffentlichen Straßen und Wegen beschädigt werden, sind die Kosten für eine Wiederherstellung zu Lasten der Besitzer der jeweiligen Gebäude, wo der Eingriff stattgefunden hat, anzurechnen.

Der Weg innerhalb des Hofes des Baublockes C4, der den Blöcken 1 und 4 dient, soll frei von Hindernissen sein und es dürfen keine Freiraumgestaltungselemente aufgestellt werden, welche die Durchfahrt und das Manövrieren behindern. Auf demselben Weg im Innenhof müssen die Flächen für den Stellplatz der Drehleiter der Feuerwehr festgelegt werden und es müssen alle Hindernisse, welche die Positionierung des Fahrzeuges und dessen Abstützungen verhindern, beseitigt werden. Diese Stellen müssen der Belastung standhalten und die Erreichbarkeit aller Geschosse der Blöcke 1 und 4 gewährleisten.

*Ergänzt mit S.R. Beschluss. Nr. 477 vom 12.08.2020*

### **3.14 Baublock C6**

Für den Baublock C6 gelten folgende besondere Angaben:

- **3.14.1 Parkflächen:**

Die geschlossenen Parkflächen, deren Niveau unter der 0,00 Kote der neuen städtebaulichen Anlage laut Artikel 3.1 auf m.247,40 ü.M. fixiert ist, liegen, bilden keine Kubatur.

- **3.14.2 Verbindungsebene:**

Die Fläche zwischen der Bebauung und den Grundstücksgrenzen der GP 3102 und der BP.4895 KG Gries ist gegenüber der straßenseitigen Projektkote erhöht zu errichten. Die Errichtung des erhöhten Niveaus stellt keine Baumaßnahme dar und ist auf 247,00 ü.M. zu realisieren. Die Kote kann im Rahmen der Ausführungsplanung bis zu einer Abweichung von +/- 50 cm variieren. Die Fläche ist zu begrünen.

- **3.14.3 Beschränkungsindex der versiegelten Flächen (BVF):**

Für den Baublock C6 ist ein Mindest-BVF zu gewährleisten, der gleich oder höher als der bestehenden BVF ist.

- **3.14.4 Fläche für Fußgänger-/Radweg:**

Für den Teil des Grundstücks, der für den Bau des Geh- und Radweges bestimmt ist, ist von Seiten des Besitzers der BP 32193 KG Gries die unentgeltliche Abtretung an die Gemeinde Bozen vorgesehen. Die Realisierung des Fahrrad-Fußgängerweges geht auf Lasten der Gemeinde Bozen. Die Abtretung betrifft ein Grundstücksanteil, das laut den Bestimmungen des Durchführungsplanes nicht für Bauzwecke verwendet werden kann. Die Abtretung muss vor der Ausstellung der Bescheinigung über die Bewohnbarkeits- / Benutzungsbewilligung grundbuchlich eingetragen werden.

*Ergänzt mit S.R. Beschluss. Nr. 154 vom 30.04.2024*

#### **Art.4**

#### **ALLGEMEINE TECHNISCHE NORMEN**

Falls in diesem Bericht nicht ausdrücklich angeführt, gelten die allgemeinen Bestimmungen des Landesraumordnungsgesetzes der Autonomen Provinz Bozen und die Durchführungsbestimmungen des geltenden Gemeindebauleitplanes.

#### **Art.5**

#### **ERSCHLIESSUNGSANLAGEN**

***(Abgeändert mit Stadtratbeschluss Nr. 344/14028 vom 17.04.2002)***

Die primären Erschliessungsanlagen und der Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen müssen nach den grundsätzlichen Richtlinien der Pläne U.P. 08.c/d/e und nach dem diesbezüglichen Ausführungsplan sowie im Einvernehmen mit den Betrieben für technologische Dienste errichtet werden.

Der Ausführungsplan für Infrastrukturen muss folgendes genau bestimmen:

- die **endgültigen und genauen Koten** der Längs- und Querprofile der Straßenanlagen und der öffentlichen Plätze, um einen optimalen Abfluss des Regenwassers zu gewährleisten;
- einen **Dienstleistungskanal für die Infrastrukturen** mit der entsprechenden Trasse der Typologie und Abmessungen;
- eventuelle **Fernheizungsanlage**, deren Zentrale unterirdisch im öffentlichen Park lokalisiert werden muß, wobei das entsprechende Verteilernetz im Dienstleistungskanal eingebaut werden muß;
- eventuelle **Servitute auf privaten Flächen** zur Erstellung der Infrastrukturnetze und für die Errichtung von Trafostationen;
- die **Strassennetze** mit genauer Bestimmung ihrer jeweiligen Nutzung unterteilt in **Fahrbahnen** sowie **Strassendienstflächen**, die als Stellflächen für Taxis, Einsatzfahrzeuge, Behindertenparkplätze und Kurzparkzonen vorzusehen sind, und Recyclingstellen für den Müllabfuhrdienst;
- **Fußgänger- und Fahrradwege**;
- **Stadtpark** und die „grüne Ummauerung“;
- die **Zugänge für die Wartung, die Notausgänge, die Inspektionskabinen** sowie die **Schaltkabinen für die Technologienetze** usw. Diese Bauten werden nicht zur Baumasse und überbauten Fläche gerechnet da es sich um technischen Aufbau für die gesamte Zone handelt.

#### Art.6

#### ÖFFENTLICHE DIENSTBARKEITEN

*(Abgeändert mit Stadtratbeschluss Nr. 760 vom 19.11.2014)*

Zu Lasten der Gemeindeverwaltung gehen die ordentliche und außerordentliche Instandhaltung der Beläge sowie die öffentliche Beleuchtung. Die Stadtgemeinde Bozen ist von jedweder Verantwortung in Bezug auf Schäden jedweder Art, die sich aus der Ausübung der Dienstbarkeiten und der entsprechenden Instandhaltungspflichten ergeben sollten, befreit. All dies erfolgt ohne öffentliche Eingriffe, die den Sachverhalt wesentlich ändern.