

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 :

HABITAT S.P.A.

HABITAT S.P.A.

Com. Bolzano-Gem. Bozen
N. 0160255 10/11/2017
Tit.: 6.2 *fu*, E



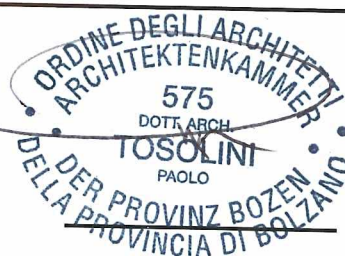
PROJEKT-Nr :

PROJEKTANT :

PROGETTISTA :

HABITAT PROGETTI
via Roen nr. 53 Roenstrasse
39100 - Bolzano - Bozen

VARIANTE NOVEMBRE / NOVEMBER 2017
Bolzano / Bozen



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 comparti 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.
- 3.4. Nell'ambito delle aree per le infrastrutture potranno essere realizzate aperture di areazione per i piani di parcheggio 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 garage 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.

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:

Alle cubature possono essere aggiunti i bonus previsti nelle norme sulla riqualificazione energetica ai sensi dell' art. 127 della LUP 13/1997

4.2. Fronti sfalsate di 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 non può essere superiore a 3,60 m.

Le altezze massime delle fronti sfalsate 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 1,0 m di altezza.

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.

4.3 Limite dell'area edificabile:

Il 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 i 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 parcheggio 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.

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.