

GEMEINDE AUER

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL

COMUNE DI ORA

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

GEMEINDE AUER

Durchführungsplan "Kiwi-Anger"
Wohnbauzone B1 - Auffüllzone

COMUNE DI ORA

Piano di attuazione "Kiwi-Anger"
zona residenziale B1 - zona di completamento

DFB TEXT

NDA TESTO

AUFTRAGGEBER - COMMITTENTE:

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER - PROPIETARIO DEL TERRENO:
UNIFIN GmbH.

Unterschrift des gesetzlichen Vertreter
Firma del rappresentante legale

.....
Toll Arnold

ARCHITEKTURBÜRO
KIESER & PARTNER Srl. Stp.

ANDREAS HOFERSTRASSE 3H
39100 BOZEN
TEL. 0471-981640
FAX. 0471-980796
EMAIL info@kieser.it

Arch. Bernhard Kieser

Mitarbeiter

Collaboratore

Patrick Dorfmann

DATUM
DATA

15.02.2021

06

<p>Art. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE</p> <p>L'ambito di applicazione del piano normativo e delle presenti norme d'attuazione comprende tutta l'area entro il confine di zona. Tutte le indicazioni relative all'esterno di tale area sono da considerarsi delle proposte non vincolanti.</p> <p>All'interno della zona sono individuati 2 lotti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lotto A, destinato alla realizzazione di 1 edificio residenziale • Lotto B, destinato anch'esso alla realizzazione di 1 edificio residenziale <p>Art. 2 NORME DI ATTUAZIONE AL PUC</p> <p>Per quanto non specificato dalle presenti norme d'attuazione, valgono le norme d'attuazione del piano urbanistico del Comune di Ora, in vigore al momento dell'adozione del presente piano.</p> <p>Art. 3 CONFINE DI EDIFICABILITÀ MASSIMALE FUORI TERRA</p> <p>È il confine stabilito dal piano normativo della superficie edificabile fuori terra. La distanza minima dagli edifici al di fuori della zona è regolamentata dall'art. 9, comma 1, punto 3, del DM 1444/1968 e dell'art. 1 delle norme di attuazione del PUC, il cui rispetto è da dimostrarsi in fase di esame del progetto nella Commissione edilizia.</p> <p>ART. 4 DISTANZA DAL CONFINE DI ZONA</p> <p>La distanza dal confine di zona è di 5 m e viene misurata fino alle strutture portanti, mentre l'aggetto sovrastante può essere di max. 1,5 m.</p>	<p>Art. 1 ANWENDUNGSBEREICH</p> <p>Der Anwendungsbereich des Rechtsplans, sowie die hier angegebenen Durchführungsbestimmungen umfasst das gesamte Gebiet innerhalb der Zonengrenze. Sämtliche Angaben außerhalb dieses genannten Gebietes sind als nicht bindend zu betrachten.</p> <p>Innerhalb der Zone werden 2 Baulose festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baulos A, auf welchem die Bebauung von 1 Wohnhaus vorgesehen ist • Baulos B, auf welchem ebenfalls die Bebauung von 1 Wohnhaus vorgesehen ist <p>Art. 2 DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN zum BLPL</p> <p>Für alles was in diesen Durchführungsbestimmungen nicht spezifiziert wird, gelten die Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes der Gemeinde Auer welche zum Zeitpunkt der Anwendung des Planes in Kraft sind.</p> <p>Art. 3 OBERIRDISCHE MAXIMALE BAURECHTS- GRENZE</p> <p>Ist die im Rechtsplan festgesetzte Grenze der oberirdischen Baurechtsfläche. Der Mindestabstand von den Gebäuden außerhalb der Zone ist mit Art. 9, Komma 1, Abs. 3, des MD 1444/1968 und vom Art. 1 der DFB zum BLP geregelt, deren Einhaltung bei der Begutachtung der Projekte in der Baukommission nachzuweisen ist.</p> <p>Art. 4 ABSTAND VON ZONENGRENZE</p> <p>Der Abstand von der Zonengrenze beträgt 5 m und wird bis zu den tragenden Strukturen gemessen, wobei die darüberliegende Auskragung max. 1,5 m betragen darf.</p>
---	--

<p>Art. 5 QUOTE ALTIMETRICHE</p> <p>Le quote, indicate nella tavola nr. 05 (piano normativo), indicano i previsti e ammessi movimenti di terreno, con tolleranza di ± 20 cm.</p> <p>Art. 6 CONFINE DI EDIFICABILITÀ INTERRATO</p> <p>Le costruzioni sotterranee sono consentite entro i confini di edificabilità massima sotterranei previsti dal piano normativo.</p> <p>Art. 7 ALTEZZA DEGLI EDIFICI</p> <p>Altezza degli edifici: max. 12,5 m. Per altezza degli edifici si intende l'altezza massima misurata lungo i muri perimetrali dell'edificio a partire dalla quota naturale del terreno o da quella modificata da scavi o riporti autorizzati fino al punto più alto dell'edificio stesso in proiezione orizzontale. Sono esclusi i camini, le antenne fino all'altezza di 1,10 m, le rampe di accesso ad autorimesse interrato, la cui larghezza non superi 5 m, nonché le ringhiere e i volumi tecnici.</p> <p>Art. 8 BONUS ENERGETICO</p> <p>Può essere utilizzato il bonus volumetrico di cui al punto 2 delle direttive della delibera della Giunta provinciale n. 964 del 5/8/2014.</p> <p>Art. 9 PARCO GIOCHI PER BAMBINI</p> <p>Sono superfici collettive destinate a parco giochi per bambini e, secondo gli standard minimi del decreto del P.P. del 7 maggio 2020 n. 17, art. 10, comma 6, devono essere pari al 20% dell'area non occupata da edifici.</p>	<p>Art. 5 HÖHENKOTEN</p> <p>Die im Plan Nr. 05 (Rechtsplan) angegebenen Koten definieren die vorgesehenen und erlaubten Erdbewegungsarbeiten mit einer Toleranz von ± 20 cm.</p> <p>Art. 6 UNTERIRDISCHE BAUGRENZE</p> <p>Unterirdische Bauten sind innerhalb der im Rechtsplan vorgesehenen unterirdischen maximalen Baurechtsgrenzen erlaubt.</p> <p>Art. 7 GEBÄUDEHÖHE</p> <p>Gebäudehöhe: max. 12,5 m. Als Gebäudehöhe gilt die Maximalhöhe, die an den Umfassungsmauern des Gebäudes von der Nullkote des Geländes oder von der durch genehmigte Aushubarbeiten oder Aufschüttungen geänderten Kote bis zum höchsten Punkt des Gebäudes horizontal gemessen wird. Bei der Berechnung werden die Kamine und Antennen bis zu einer Höhe von 1,10 m, die Zufahrtsrampen in die Tiefgarage, deren Breite 5 m nicht überschreitet, sowie die Geländer und alle technischen Aufbauten nicht mit einbezogen.</p> <p>Art. 8 ENERGIEBONUS</p> <p>Der in Punkt 2 der Richtlinien des Beschlusses der Landesregierung Nr. 964 vom 05.08.2014 genannte Kubaturbonus kann genutzt werden.</p> <p>Art. 9 KINDERSPIELPLATZ</p> <p>Das sind Gemeinschaftsflächen, welche als Kinderspielplatz ausgewiesen sind und müssen laut Mindeststandards des Dekretes des L.H. vom 07. Mai 2020 Nr. 17, Art. 10 Abs. 6, 20% der nicht von Gebäuden besetzten Fläche ausmachen.</p>
---	---

<p>Art. 10 PARCHEGGIO PRIVATO PER VISITATORI</p> <p>Superficie collettiva, destinata a parcheggio privato da riservarsi ai visitatori della zona. L'uso dei posti auto non può venire in alcun modo limitato, ovvero non possono venire installati dispositivi di controllo e limitazione dell'accesso.</p> <p>I parcheggi per visitatori devono essere allestiti con pietre preformate a griglia rinverdate o equivalente.</p> <p>La parte superiore (vedi piano normativo) deve essere coperta con una costruzione a pergola e rinverdata.</p> <p>Art. 11 SERVITÙ PER LA STRADA DI ACCESSO</p> <p>Per l'ambito contrassegnato nel piano normativo come strada d'accesso deve essere inserita nel libro fondiario una servitù a favore dei due corpi edilizi sulla p.f. 156/6.</p> <p>Art. 12 OBBLIGO DELLA MESSA A DIMORA PER ALBERI AD ALTO FUSTO</p> <p>La messa a dimora di alberi ad alto fusto prevista nel piano normativo è vincolante in termini di numero. La posizione può essere cambiata in modo non sostanziale.</p> <p>Art. 13 MURI DI CONFINE, RECINZIONI, CANCELLI</p> <p>Le superfici collettive devono essere delimitate dalle adiacenti aree private con muri o recinzioni, che devono presentare un carattere unitario in tutta la zona. L'altezza dei muri di confine è regolata nel piano normativo.</p>	<p>Art. 10 PRIVATER BESUCHERPAKPLATZ</p> <p>Gemeinschaftsfläche, welche als private Besucherparkplätze ausgewiesen sind. Die Benützung der Parkplätze darf in keinem Fall begrenzt werden, bzw. dürfen keine Kontrollvorrichtungen und Zugangsbeschränkungen installiert werden.</p> <p>Die Besucherparkplätze müssen in Rasengittersteinen oder Gleichwertigem belegt werden.</p> <p>Der obere Teil (siehe Rechtsplan) muss mit Pergolakonstruktion überdacht und bepflanzt werden.</p> <p>Art. 11 DIENTSBARKEIT FÜR DEN ZUFAHRTSWEG</p> <p>In dem im Rechtsplan gekennzeichneten Bereich des Zufahrtsweges muss eine Dienstbarkeit zu Gunsten der beiden Baukörper auf der Gp. 156/6 im Grundbuch eingetragen werden.</p> <p>Art. 12 VERPFLICHTUNG ZUR BEPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN</p> <p>Die im Rechtsplan vorgesehene Bepflanzung von hochstämmigen Bäumen sind in der Anzahl bindend. Die Position kann sich geringfügig ändern.</p> <p>Art. 13 GRENZMAUERN, UMZÄUNUNGEN, GITTER-TÜREN</p> <p>Die Gemeinschaftsflächen müssen von den angrenzenden Privatflächen durch Mauern oder Umzäunungen abgegrenzt werden, wobei diese in der gesamten Zone einen einheitlichen Charakter aufweisen müssen.</p> <p>Die Höhe der Grenzmauern wird im Rechtsplan geregelt.</p>
---	--

<p>Art. 14 INFRASTRUTTURE</p> <p>Tutte le tubazioni e le condotte relative alle infrastrutture devono essere interrato. Linee aeree per corrente elettrica, telefono e simili non sono ammesse; sono inoltre da prevedere antenne collettive di ricezione televisiva, inclusi i canali satellitari.</p> <p>Art. 15 ASPETTI ARCHITETTONICI</p> <p>Gli edifici realizzati nei due lotti A e B devono rappresentare una forma architettonica uniforme.</p> <p>Art. 16 RINVERDIMENTO DEL TETTO</p> <p>I corpi edificabili A e B devono essere dotati di un tetto piano, il quale deve essere rinverdito con eccezione degli ambiti dove sono provati l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici. Il rinverdimento può essere intensivo o estensivo.</p> <p>Art. 17 PROVVEDIMENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO E LA FUNZIONALITÀ ECOLOGICA (ÖFE)</p> <p>Per ottenere l'ottimizzazione del risparmio energetico è prescritto che l'edificio da costruirsi debba essere certificato al minimo come "Casa Clima A".</p> <p>È prescritto l'utilizzo dell'acqua piovana per l'irrigazione dei giardini privati e condominiali. Si deve quindi raccogliere tutta l'acqua piovana proveniente dalle coperture e dalle superfici impermeabili e dopo un adeguato sistema di filtrazione, convogliare la stessa in appositi serbatoi.</p> <p>Nella zona vanno adottate le seguenti misure di funzionalità ecologica, come da localizzazione in tavola normativa:</p> <p>a) messa a dimora di siepi e/o macchie arbustate a elevata articolazione strutturale e compositiva</p>	<p>Art. 14 INFRASTRUKTUREN</p> <p>Sämtliche Infrastrukturleitungen und Verkabelungen müssen unterirdisch verlegt werden. Fliegende Leitungen für Strom, Telefon usw. sind untersagt, außerdem sind Gemeinschaftsantennen für Fernseh- und Satellitenempfang vorzusehen.</p> <p>Art. 15 ARCHITEKTONISCHE ASPEKTE</p> <p>Die Gebäude der zwei Baulose A und B müssen eine einheitliche architektonische Formsprache aufweisen.</p> <p>Art. 16 DACHBEGRÜNUNG</p> <p>Die Baukörper A und B müssen mit einem Flachdach versehen werden, welches mit Ausnahme der Bereiche, welche für die Solar- und Fotovoltaikanlage vorgesehen sind, begrünt werden muss. Die Begrünung kann intensiv oder extensive sein.</p> <p>Art. 17 MASSNAHMEN ZUR ENERGIEEINSPARUNG UND ÖKOLOGISCHE FUNKTIONALITÄT (ÖFE)</p> <p>Zur Optimierung der Energieeinsparung wird vorgeschrieben, dass die zu errichtende Gebäude mindestens mit „Klimahaus A“ zertifiziert sein müssen.</p> <p>Die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der privaten und gemeinschaftlichen Grünflächen ist vorgeschrieben. Es muss daher das gesamte Regenwasser der Dachflächen und der versiegelten Oberflächen gesammelt und mit einem geeigneten Filtersystem versehen, in spezielle Tanks geleitet werden.</p> <p>In der Zone müssen die folgenden Werte der ökologischen Funktionalität gemäß Rechtsplan angewendet werden:</p> <p>a) Pflanzen von Hecken und/oder Strauchgruppen mit einer hochwertigen strukturellen und kompositionellen Gestaltung</p>
--	---

<p>b) copertura degli edifici con tetto verde a elevata biodiversità c) installazione di cassette nido per uccelli e/o pipistrelli nella misura di 1 cassetta ogni 1.500m³; d) messa a dimora di almeno 6 alberi ad alto fusto (come da Piano normativo del regolamento edilizio), scelti tra specie autonome, almeno di seconda grandezza (15-25 m di altezza a maturità)</p> <p>Art. 18 MURO LUNGO IL TORRENTE – DIGA</p> <p>Il muro lungo il torrente è da conservare nella sua forma originale.</p> <p>Art. 19 AVANCORPO DELLA LOGGIA TERRAZZATO</p> <p>Ai sensi dell'art. 2, comma 1 del regolamento edilizio, D.P.P. n. 24/2020, gli avancorpi delle logge o terrazze vengono calcolate come cubatura qualora la terrazza e logge siano chiuse per più della metà della superficie esterna, tenendo conto che i parapetti della terrazza e delle logge non devono essere considerati nel calcolo. Con il progetto deve essere presentata la dimostrazione.</p> <p>Art. 20 CONFINE DI EDIFICABILITÀ VINCOLANTE</p> <p>Il confine di edificabilità vincolante è la linea alla quale deve avvenire la costruzione accessoria e vale solamente per gli avancorpi a mo' di loggia del 1° e 2° piano superiore.</p> <p>Art. 21 UTILIZZO TETTO PENTHOUSE</p> <p>Il tetto degli appartamenti Penthouse non possono essere praticabile; eventuali scale di accesso per motivi di servizio non possono in alcun modo essere coperte.</p>	<p>b) Begrünte Dächer mit hoher Biodiversität c) Anbringung von Nistkästen für Vögel und/oder Fledermäusen im Ausmaß von 1 Box je 1.500m³; d) Anpflanzen von mindestens 6 großen Bäumen (gemäß Rechtsplan) ausgewählt aus einheimischen Arten, mindestens zweiter Größe (15-25m Höhe bei der Reife).</p> <p>Art. 18 BACHMAUER - DAMM</p> <p>Die Bachmauer ist in ihrer originalen Form beizubehalten.</p> <p>Art. 19 TERRASSENFÖRMIGE LOGGIAVORBAUTEN</p> <p>Laut Art. 2 Abs. 1 der Verordnung zum Bauwesen D.L.H. Nr. 24/2020 werden die terrassenförmigen Loggiavorbauten zur Kubatur gezählt, wenn mehr als die Hälfte der äußeren Mantelflächen der Terrassen und Loggen geschlossen werden, wobei die Balkonbrüstungen bei der Berechnung nicht berücksichtigt werden. Der Nachweis muss mit dem Projekt erbracht werden.</p> <p>Art. 20 BINDENDE BAURECHTSGRENZE</p> <p>Die bindende Baurechtsgrenze ist die Linie, an die angebaut werden muss und gilt nur für die Loggiaartigen Vorbauten vom 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss.</p> <p>Art. 21 BENUTZUNG DES DACHES DER PENTHAUSWOHNUNG</p> <p>Das Dach der Penthaus Wohnungen dürfen nicht benutzbar sein; Zugangstreppen aus Servicegründen können in keiner Weise überdacht werden.</p>
---	---

<p>Art. 22 SERVITU</p> <p>La servitù di passaggio pubblico sulla ciclabile a favore del Comune e a carico della particella fondiaria 156/6, deve essere iscritta nel tavolare prima del rilascio del permesso di costruzione.</p> <p>Bolzano, 15.02.2021</p>	<p>Art. 22 SERVITUTRECHT</p> <p>Das öffentliche Durchgangsrecht zugunsten der Gemeinde und zu lasten der Gp. 156/6 für den Fuß- und Fahrraddurchgang muss vor dem Baubeginn im Grundbuch eingetragen werden.</p> <p>Bozen, 15.02.2021</p>
--	---