

## GEMEINDE TIERS DURCHFÜHRUNGSPLAN ERWEITERUNGSZONE PLAUG 1, GEMEINDE TIERS

### 3. DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

#### Inhalt:

- Art. 1 Bestandteile des Planes
- Art. 2 Abgrenzung des Planes:
- Art. 3 Anwendungsbereich
- Art. 4 Zonenaufteilung - Baulose
- Art. 5 Definition der Begriffe des Planes - Baukörperdefinition
- Art. 6 Freiflächen
- Art. 7 Unterirdische Bauten
- Art. 8 Primäre Erschließung und private Autostellflächen

#### **Art. 1 Bestandteile des Planes**

Der Durchführungsplan enthält folgende Bestandteile:

- a) Grafischer Teil
  - Plan Nr. DU01: Rechtsplan
  - Plan Nr. DU02: Schnitte
  - Plan Nr. DU03: Gestaltungsplan
  - Plan Nr. DU04: Infrastrukturenplan
- b) Schriftlicher Teil
  - Technischer Bericht
  - Durchführungsbestimmungen

#### **Art. 2 Abgrenzung des Planes:**

Der vorliegende Durchführungsplan umfasst die Fläche der Erweiterungszone C3 „Plaug 1“ in Tiers entsprechend der Ausweisung im Bauleitplan der Gemeinde Tiers mit einer Gesamtfläche von 5.229 m<sup>2</sup>. Die genaue Begrenzung der Zonenfläche ist im Rechtsplan festgelegt und grafisch dargestellt.

Bei der Erweiterungszone handelt es sich um eine Wohnbauzone C3, ausschließlich für den geförderten Wohnbau. Die Baudichte beträgt 1,35 m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>. Das ergibt eine Gesamtkubatur von 7.059 m<sup>3</sup>.

Die Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, werden gemäß zur Gänze dem geförderten Wohnbau und den primären Erschließungsanlagen vorbehalten.

Die Flächen, die innerhalb der Zonengrenze des Durchführungsplanes angeführt sind, unterliegen den Vorschriften der Anlagen zu diesem Plan. Diese Vorschriften haben bindenden Charakter.

#### **Art. 3 Anwendungsbereich**

Die gegenständlichen Durchführungsbestimmungen gelten für die im Art. 2 definierte Erweiterungszone. Alle baulichen Maßnahmen und Eingriffe innerhalb dieser Zone müssen den vorliegenden Durchführungsbestimmungen entsprechen. Sofern nicht ausdrücklich im Durchführungsplan geregelt, gelten die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Tiers und die einschlägige Landesgesetzgebung. Einzuhalten sind jedenfalls die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

#### **Art. 4 Zonenaufteilung - Baulose**

Die Gesamtfläche der Zone wird in 10 Baulose aufgliedert:

- Baulose 1,2,4-9 für den geförderten Wohnbau
- Baulose 3 und 10 für die öffentliche Infrastruktur, bzw. gemeinsame Grünflächen

### Öffentlicher Bereich

Zum öffentlichen Bereich gehören die oberirdischen Zufahrten, die oberirdischen Parkflächen für 3 PKWs und der Bereich der öffentlichen Grünflächen, sowie die Gehwege und Treppenverbindungen. Die Gesamtfläche des gemeinsamen Bereiches beträgt  $2125+574=2.699$  m<sup>2</sup>.

### **Art. 5 Definition der Begriffe des Planes - Baukörperdefinition**

Alle im Rechtsplan angegebenen baulichen Vorgaben sind bindend

#### **a) Baugrenze:**

Die Baugrenze definiert jene Fläche, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.

Das Überschreiten dieser Grenze mit Balkonen, auskragenden Treppenläufen und Dachvorsprüngen bis zu 1,5 m Vorsprung ist erlaubt. Auch ist es gestattet diese Grenze zu überschreiten mit geschlossenen Vorsprüngen bis zu 1,00 m, vorausgesetzt sie nehmen insgesamt in der Breite nicht mehr als 1/3 der Fassade ein, und befinden sich auf einer Mindesthöhe von 2,20 m.

#### **b) Größe und äußere Form der Baukörper**

Die Angaben zu Kubatur (überirdisches Volumen), Bauhöhe (mittlere Höhe ab Geländequote bis Dachunterkante), Eingangsquote, Dachform und Dachrichtung, Versiegelung des Bodens sind im Rechtsplan für jedes Bauareal festgelegt (Begriffsbestimmung laut geltendem Bauleitplan der Gemeinde Tiers). Die maximale Geschoszahl kann als frei gelten, da die Höhe der Gebäude begrenzt ist und somit innerhalb dieser Höhenbegrenzung die Anordnung der Geschosse dem Entwurf der einzelnen Gebäude entsprechend frei gewählt werden kann.

Von den angegebenen Eingangsquoten kann aus technischen Erfordernissen um  $\pm 50$ cm abgewichen werden.

Für jedes Baulos muss ein Gesamtprojekt erstellt, es dürfen keine Teilprojekte vorgelegt werden.

#### **c) Höhenkote Eingangsebene:**

Höhenkote Eingangsebene: sie gibt die Höhenkote des Erdgeschosses in indikativer Form (Toleranz  $\pm 50$  cm) an, unabhängig davon, ob dieses frei oder ausgebaut ist. Die Höhenbezugspunkte zu den angegebenen Koten sind die des Höhenschichtenplanes.

#### **d) Gebäudeabstand:**

Die Gebäudeabstände zwischen den Baulosen werden gemäß Baugrenzl意思 mit Baurechtsflächen im Rechtsplan geregelt.

#### **e) Grenzabstand:**

Die Grenzabstände zu den benachbarten Parzellen werden gemäß Baugrenzl意思 mit Baurechtsflächen im Rechtsplan geregelt.

#### **f) Versiegelung des Bodens:**

Der Anteil der versiegelten Fläche darf maximal 70% der Grundstücksflächen betragen.

#### **g) Grünflächen:**

Mindestens 10% der Fläche muss begrünt werden.

#### **h) Materialien:**

Die Baumaterialien und Oberflächen, auch die Farbgebung sind frei wählbar, sind aber den örtlichen typischen Farben und Materialien anzupassen

**i) Dächer:**

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen und mit grauen matten Ziegeln zu decken. Die im Rechtsplan angegebenen Firstrichtungen sind bindend.

**j) Stützmauern**

Stützmauern für Gärten oder zur Eingrenzung der Baulose dürfen nur *in der unbedingt notwendigen Höhe, bis maximal 2,5 m (lt. Gemeindebaukommission 02.03.2016)* hoch sein und müssen in Naturstein ausgeführt werden (Ausnahme bilden lediglich die Mauern für die öffentlichen Infrastrukturen und die Mauern zur Errichtung der Garagenstellplätze bei den talseitigen Baulosen (1, 4 - 9).

**k) Fernheizwerk**

Alle Bauten, die auf den einzelnen Bauarealen errichtet werden, müssen an das Fernheizwerk angeschlossen werden und durch dieses beheizt werden.

**Art. 6 Freiflächen**

Die Angaben des Rechtsplanes über die Zweckbestimmung der Freiflächen als Grünflächen oder asphaltierte Zufahrt oder befestigte Vorplätze und über die Errichtung der Stützmauer sind bindend.

**Art. 7 Unterirdische Bauten**

Für Keller, Nebenräume und Garagen können innerhalb der überbaubaren Flächen und darüber hinaus auch bis an die Grundstücksgrenzen unterirdische Kubaturen errichtet werden. Zu öffentlichen Flächen muss ein Mindestabstand von 1,50m eingehalten werden.

**Art.8 Primäre Erschließung und private Autostellflächen**

Die Parkplätze können ober- oder unterirdisch errichtet werden. Für die Anzahl der Parkplätze gilt, dass min. 1 Stellplatz je 200 m<sup>3</sup> umbauten Raumes erstellt werden muss, jedenfalls aber 1 Stellplatz pro Wohnung. Für Wohnungen mit einer Nettowohnfläche von nicht mehr als 110 m<sup>2</sup> genügen 2 Stellplätze.

In der öffentlichen Zone werden 3 Stellplätze als zusätzliche Besucherplätze eingerichtet.

Für die Gemeinschaftsgaragen bzw. die zusammenhängenden Garagen gilt ein Durchfahrtsrecht für die Garagenbenutzer.

Der Projektant

Bozen, 21.03.2016

Tieruw160321\_Durchführungsbestimmungen\_Plaug\_1

## COMUNE DI TIRES

### PIANO DI ATTUAZIONE ZONA DI ESPANSIONE PLAUG, COMUNE DI TIRES

## 3. NORME DI ATTUAZIONE

### Indice:

- Art. 1 Componenti del Piano di Attuazione
- Art. 2 Delimitazione della zona residenziale
- Art. 3 Ambito di applicazione delle norme
- Art. 4 Ripartizione della zona residenziale - Lotti
- Art. 5 Definizioni edilizie generali – Definizione dei volumi
- Art. 6 Superficie di spoglia
- Art. 7 Costruzioni sotterranee
- Art.8 Opere di urbanizzazione primaria e parcheggi privati

### **Art. 1 Componenti del Piano di Attuazione:**

Il Piano di Attuazione consiste nei seguenti componenti :

#### a) Parte grafica:

- Piano n° DU01: Piano di attuazione – Piano Normativo
- Piano n° DU02: Sezioni
- Piano n° DU03: Proposta di edificazione
- Piano n° DU04: Piano delle infrastrutture

#### b) Parte scritta:

- Relazione tecnica
- Norme di Attuazione al Piano di Attuazione

### **Art. 2 Delimitazione della zona residenziale:**

Il presente Piano di Attuazione contiene la zona di espansione C3 „Plaug 1“ conforme al Piano Urbanistico del Comune di Tires e si estende su una superficie complessiva di 5.229 m<sup>2</sup>. La delimitazione esatta è definita nel Piano Normativo. La nuova zona di espansione è una zona residenziale C3 destinata all' edilizia agevolata. La densità edilizia è pari a 1,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, per cui risulta una cubatura totale del lotto fuori terra di 7.059 m<sup>3</sup>.

Le superfici di proprietà del comune sono destinate all'edilizia agevolata e all'urbanizzazione primaria.

Le superfici entro i confini della zona sottostanno alle norme di attuazione al Piano di Attuazione. Le norme sono di carattere vincolante.

### **Art. 3 Ambito di applicazione delle norme**

Le presenti norme di attuazione sono destinate alla zona di espansione definita nell'art. 2. Tutti gli interventi costruttivi in questa zona devono rispettare le norme di attuazione. Per quanto non previsto dal Piano di Attuazione sono in vigore le norme di attuazione al Piano Urbanistico del Comune di Tires e la Legge Provinciale. In ogni caso sono da rispettare le leggi del Codice Civile.

### **Art. 4 Ripartizione della zona residenziale - Lotti**

La superficie della zona residenziale è suddivisa in 10 lotti:

I lotti 1,2, 4-9 destinate all'edilizia agevolata

I lotti 3 e 10 all' infrastruttura pubblica e verde comune

Area pubblica:

All'area pubblica appartengono gli accessi ai lotti, i 3 parcheggi in superficie, i camminamenti pedonali e le rampe di scale. La superficie complessiva dell'area pubblica è pari a  $2125+574= 2.699 \text{ m}^2$ .

**Art. 5 Definizione dei termini – Definizione edilizie generali**

Tutte le norme del Piano Normativo riguardanti l'edificazione sono vincolanti.

**a) Distanza dai confini di lotto:**

Dalle distanze dai confini di lotto risulta la superficie edificabile.

È consentita la realizzazione di balconi e sporgenze, rampe di scala e tettoie fino a 1,50 m di aggetto così come sporgenze chiuse fino a un metro di aggetto e su un'altezza minima di 2,20 m se non occupano più di un 1/3 della facciata.

**b) Cubatura fuori terra e forma del volume costruito:**

Il volume fuori terra, l'altezza media degli edifici (misurata dalla quota del terreno fino al filo inferiore della copertura tetto), la quota d'ingresso, la forma del tetto, la direzione del colmo e la superficie coperta sono definiti per ogni lotto nel Piano Normativo (le definizioni edilizie generali corrispondono alle norme di attuazione al Piano Urbanistico del Comune di Tires). La quantità massima di piani non è stabilita, dato che è limitata l'altezza media dell'edificio.

Le quote d'ingresso indicate possono variare di  $\pm 50\text{cm}$ .

Per ogni lotto si esige un progetto complessivo, non si accettano progetti parziali.

**c) Quota d'ingresso:**

Quota d'ingresso: indica il livello del piano terra con una tolleranza  $\pm 50 \text{ cm}$ . Le quote della planimetria altimetrica rappresentano le quote di riferimento.

**d) Distanza tra gli edifici:**

Le distanze tra gli edifici sono stabilite nel Piano Normativo tramite le delimitazioni delle superficie edificabili.

**e) Distanza dai confini:**

Le distanze dai confini sono stabilite nel Piano Normativo tramite le delimitazioni della superfici edificabili.

**f) Impermeabilità del suolo:**

L'impermeabilità del suolo non deve superare i 70% del lotto edificatorio.

**f) Zona di verde privato:**

La parte verde deve coprire al minimo il 10% della particella fondiaria.

**h) Materiali:**

I materiali da costruzione, le finiture delle superfici e i colori sono a scelta libera, ma da adeguare ai colori e materiali tipici e caratteristici del luogo.

**i) Tetti:**

I tetti devono essere realizzati a falde e coperte con tegole grigie opache. Le direzioni dei colmi indicate nel piano normativo sono vincolanti.

**j) Muri di sostegno:**

I muri di sostegno per i giardini o per la delimitazione dei lotti possono *essere realizzati nell' altezza strettamente necessaria con un massimo di 2,5 m (Seduta della commissione edilizia del 02.03.2016)* e devono essere realizzati in pietra naturale (con eccezione dei muri delle infrastrutture pubbliche e i muri necessari per la costruzione delle autorimesse sui lotti al di sotto della strada d'accesso (1, 4 - 9).

**k) Teleriscaldamento:**

Tutti gli edifici devono essere allacciati al teleriscaldamento.

**Art. 6 Superfici di spoglia**

Le indicazioni del Piano Normativo riguardanti le costruzioni di muri di sostegno e le destinazione delle superfici di spoglia come aree verdi, aree d'accesso o piazzette sono vincolanti.

**Art. 7 Costruzioni sotterranee**

La cubatura sotterranea per cantine, garage e spazi secondari può superare la delimitazione della superficie edificabile ed estendersi fino al confine del lotto. Verso superfici pubbliche si deve rispettare una distanza di 1,50m.

**Art.8 Opere di urbanizzazione primaria e parcheggi privati**

I parcheggi possono essere sotterranei o fuori terra. Per ogni 200m<sup>3</sup> di cubatura fuori terra deve essere realizzato 1 posto macchina, in ogni caso 1 posto macchina ad appartamento. Per appartamenti con superficie netta fino a 110 m<sup>2</sup>, devono essere previsti 2 posti macchina.

Sull'area pubblica sono previsti 3 parcheggi pubblici destinati ai visitatori.

Nei garage comuni o collegati sussiste un diritto di passaggio con veicoli per gli utenti dei posti auto.

Il tecnico

Bolzano, 21.03.2016

*Tieruw160321\_Durchführungsbestimmungen\_Plaug\_1*