

**COMUNE DI BOLZANO  
PROVINCIA DI BOLZANO**

**GEMEINDE BOZEN  
PROVINZ BOZEN**



PIANO DI RECUPERO  
ZONA "A2" RENDELSTEIN

WIEDERGEWINNUNGSPLAN  
ZONE "A2" RENDELSTEIN

## **NORME DI ATTUAZIONE DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN**

**DER PLANVERFASSER:  
DR.ARCH.CLAUDIO POLO**

Rielaborazione Comune di Bolzano  
Settembre 2013

BOLZANO Marzo 2012

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **ART. 1**

#### **Norma generale**

Chi intende erigere nuove costruzioni in questa zona o apportare modifiche o ampliamenti a costruzioni esistenti, deve scrupolosamente attenersi alle seguenti norme.

### **ART. 2**

#### **Interpretazioni**

L'interpretazione dei termini quali: cubatura del fabbricato, superficie coperta, densità edilizia, distanza tra le costruzioni, distanza dai confini del lotto, altezza delle costruzioni é da intendersi, salvo quanto diversamente previsto dalle seguenti norme, dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico del Comune di Bolzano. In considerazione che sul lotto 01 si prevede un edificio che a partire dalla passeggiata ha solo due piani fuori terra, è possibile realizzare sul lato nord una scala di distribuzione aperta che non forma cubatura e che potrà essere schermata verso nord da pannelli mobili che non superino il 50% della facciata. La vecchia centrale esistente è considerata come testimonianza di architettura industriale, non potrà avere in futuro altra utilizzazione che quella museale e non è ammessa alcuna modifica di destinazione d'uso.

### **ART. 3**

#### **Vincoli**

Le misure contenute nel Piano Normativo, le distanze, il numero dei piani e le altezze massime dei nuovi edifici sono vincolanti.

Nel Piano Normativo é fissata, per ogni nuovo edificio, la Quota Zero riferita al più basso Piano anche parzialmente fuori terra : essa può essere derogata in accordo con gli uffici del Comune di Bolzano e con la proprietà confinante per non più di +/- 0.50 m. Per la MUI numero 1 la quota potrà essere abbassata fino ad 1 metro.

Per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano, devono essere rispettate le "indicazioni specifiche per la tutela degli elementi valoriali caratterizzanti l'insieme" previste per la zona sottoposta a tutela d'insieme F4 "Prati del Talvera".

I movimenti di terra e i muri a confine, salvo quelli per raggiungere le quote previste dal Piano Normativo, dovranno essere concordati tra le proprietà confinanti.

### **ART. 4**

#### **Confine di max. edificazione**

Il Confine di massima edificazione é il limite massimo entro cui si può costruire. Non è necessario che sia raggiunto, ma non può essere superato, né da edifici, né da parti di edificio.

Fanno eccezione i balconi e relative strutture portanti fino ad 1, 80 m di sporto e le sporgenze chiuse fino ad un massimo di 1,0 m.

Il confine di massima edificazione rappresenta una nuova teorica edificabilità, ma non sostituisce i diritti desumibili dalle norme, riguardanti le distanze, del codice civile, salvo diritti di preesistenza.

Le costruzioni interrato possono essere realizzate entro i confini di massima edificazione previsti per i corpi fuori terra. Fuori da tali confini di massima edificazione le costruzioni interrato possono raggiungere il confine del lotto di proprietà ad eccezione che lungo la via S. Antonio, verso la quale è da rispettare una distanza pari a 1,5 m.

Per consentire idonea visibilità in uscita dal nuovo accesso carraio, deve essere rispettato un arretramento dei volumi fuori terra esclusivamente del piano terra e primo piano sul fronte strada pari a 2,0 m dal confine di massima edificazione come previsto dal piano normativo.

## **ART. 5**

### **Minima unità d'intervento / MUI**

Le minime unità d'intervento (MUI) sono delimitate nel Piano Normativo (Tav. 03).

In caso di realizzazione della nuova cubatura prevista o di cambiamento di destinazione d'uso degli edifici, deve essere presentato un progetto unitario sull'intera nuova minima unità di intervento (MUI) prevista.

Possono essere effettuati interventi di recupero limitatamente ad un singolo edificio o parte di esso, qualora lo stato di conservazione o impedimenti riguardanti la divisione della proprietà non rendano possibile, o necessario, il recupero dell'intera minima unità d'intervento.

## **ART. 6**

### **Interventi edilizi ai sensi dell' Art. 59 della Legge Urbanistica Provinciale.**

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti ai sensi dell' Art. 56 della Legge Urbanistica Provinciale, sono espressamente contenuti nel Piano Normativo (Tav.03) e sono vincolanti.

**a) interventi di manutenzione ordinaria** quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

**b) interventi di manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

**c) interventi di restauro e di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**d) interventi di ristrutturazione edilizia** quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio per sagoma, superficie, dimensione e tipologia in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

**e) interventi di ristrutturazione urbanistica** quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **ART. 7**

### **Direzione dei colmi**

La direzione del tetto prevista nella Proposta di Edificazione non è vincolante, una diversa direzione deve però essere urbanisticamente e architettonicamente motivata ed approvata in via preventiva dalla commissione edilizia.

## **ART. 8**

### **Limiti di altezza**

L'altezza massima degli edifici é definita nel Piano Normativo. L'altezza massima dei singoli piani è di 3,50 m lordi per il piano terra, risp. 3,00 m lordi per i rimanenti Piani fuori terra. L'altezza massima dei corpi di fabbrica a ridosso della passeggiata storica non potrà in ogni caso superare l'altezza del colmo dell'edificio esistente sulla P.ed. .55.

L'altezza e la cubatura vengono calcolati secondo le norme di attuazione del PUC di Bolzano.

## **ART. 9**

### **Parcheggi privati e Garages:**

I parcheggi privati necessari ai sensi dell'Art 123 della L.U.P. devono essere realizzati: nella minima unità d'intervento 01 come garage interrato, nella minima unità d'intervento 02 come posti macchina in superficie.

## **ART. 10**

### **Distanze tra edifici:**

Le distanze sono fissate dal Piano Normativo e devono essere rispettate.

In caso che tra edifici ortogonalmente prospicienti sia prevista una distanza inferiore a 8 m, possono essere realizzate aperture solo per vani accessori.

## **ART. 11**

### **Verde Privato**

Tali aree, contrassegnate nel Piano Normativo Tav. 03, fanno parte integrante delle minime unità d'intervento, devono essere sistemate a verde almeno per il 50 % della loro superficie. In tale area è consentita la realizzazione di piscine private di dimensioni contenute. E' ammessa la costruzione di corpi interrati solo per garage e impianti tecnici.

## **ART. 12**

### **Coperture a verde praticabile**

Per le superfici a verde da realizzarsi sulla copertura di edifici è possibile la sistemazione di uno spessore di 30 cm di terreno vegetale, tale spessore non viene calcolato ai fini della cubatura e dell'altezza massima degli edifici.

## **ART. 13**

### **Accesso carraio**

Per le MUI 02, per la centrale elettrica e per i terreni agricoli confinanti, l'accesso al lotto e ai fondi agricoli sarà consentito attraverso apposita servitù sull'esistente nuova strada privata.

Dove indicato dal piano normativo dev'essere consentito l'accesso ai Garages interrati anche ai lotti confinanti.

In fase di progettazione esecutiva la posizione degli accessi può essere leggermente spostata per validi motivi tecnici, funzionali e di sicurezza e dovrà essere previsto un adeguato arretramento dell'edificazione sul lato passeggiata pubblica per permettere una migliore visibilità verso la strada pubblica tra l'incrocio della ciclabile e la passeggiata stessa.

**ART. 14****Recinzioni e muri di cinta :**

Lungo le strade, a confine con i lotti privati e le stesse, non sono ammessi muri ad eccezione di quelli esistenti e di un muro di contenimento di altezza max pari a 1,80 m a confine tra il lotto 01 e 02.

**ART. 15****Risparmio energetico e riduzione impatto edilizio (RIE)**

In caso di demolizione e ricostruzione e/o nuova costruzione, deve essere presentato assieme al progetto: il calcolo RIE secondo le disposizioni del regolamento comunale di Bolzano, la relazione che certifichi la categoria "B" di "casa-clima" e gli impianti che garantiscano, tramite l'uso di fonti rinnovabili, la soddisfazione di almeno il 25% del fabbisogno energetico complessivo.

**ART. 16****Convenzione con il Comune di Bolzano:**

L'ottenimento della concessione edilizia, per gli interventi previsti dal piano di recupero nella MUI 01, è soggetta alla stipula di una convenzione tra i privati proprietari e il Comune di Bolzano nella quale sia definita la modalità di realizzazione, gestione e manutenzione delle opere d'interesse pubblico, strada pubblica e marciapiedi, previsti dal piano normativo nella zona.

## **DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN**

### **ART. 1**

#### **Allgemeine Bestimmung**

Wer in dieser Zone Neubauten erstellen bzw. bestehende Gebäude erweitern oder umbauen will, muss sich genauestens an diese Durchführungsbestimmungen halten.

### **ART. 2**

#### **Begriffbestimmungen**

Die Begriffe wie: umbauter Raum, überbaute Fläche, Bebauungsdichte, Gebäudeabstand, Abstand von der Grundstücksgrenze, Gebäudehöhe sind, falls in diesen Bestimmungen nicht ausdrücklich anders festgelegt, von den Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Bozen zu entnehmen. Unter der Berücksichtigung, dass auf dem Baulos 01 die Errichtung eines Gebäudes vorgesehen ist, welches von der Wassermauer Promenade aus gesehen nur 2 Stockwerke hat, kann an der Nordseite eine offene Erschliessungstreppe angebracht werden, welche keiner Kubatur darstellt. Diese wird durch Schiebepanale, welche nur 50% der Fassadenfläche einnehmen, zur Straße hin abgedeckt.

Das bestehende alte E-Werk ist ein industriearchäologisches Kulturgut, dessen Zweckbestimmung nicht geändert werden kann und nur als musealische Einrichtung benutzt werden kann.

### **ART. 3**

#### **Beschränkungen**

Die im Rechtsplan angegebenen, Maße, Abstände, Anzahl der Geschoße und die maximale Höhe der neuen Gebäude sind bindend.

Die Nullkote vom untersten, auch teilweise freiliegenden Geschoß der einzelnen neuen Gebäude ist im Rechtsplan festgelegt; davon darf in Einvernehmen mit den Gemeindeämtern und dem Eigentümer der angrenzenden Liegenschaft um maximal +/- 0.50 m abgewichen werden. Für die MEE Nr. 1 ist es möglich, die Kote bis zu 1 m herabzusetzen.

Zur Durchführung der im Plan vorgesehenen Eingriffe sind die spezifischen Hinweise zum Schutz der Wertelemente des Ensembles, welche für das Ensemble 40 "Talferwiesen" vorgesehen sind, zu berücksichtigen. Die Erdbewegungen und Grenzmauern, mit Ausnahme derjenige für die Erreichung der vorgesehenen Nullqoten laut Rechtsplan, müssen zwischen Nachbarn verabredet werden.

### **ART. 4**

#### **Maximalbaugrenze**

Die Maximalbaugrenze ist die festgelegte Höchstgrenze innerhalb welcher gebaut werden darf. Sie muss nicht unbedingt erreicht werden, darf aber mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Ausgenommen sind ausschließlich Balkone und dazugehörige Stützen, bis zu einer Auskragung von 1,80 m, und Erker bis zu einer Auskragung von 1,0 m.

Die Maximalbaugrenzen sind im Rechtsplan für oberirdische Kubaturen gekennzeichnet.

Die Maximalbaugrenze stellt eine neue theoretische Baumöglichkeit dar, ersetzt jedoch nicht die Rechte, welche sich aus den Vorschriften über die Abstände des Zivilgesetzbuches ergeben.

Unterirdische Bauten können innerhalb der vorgesehenen oberirdischen Maximalbaugrenzen errichtet werden. Ausserhalb der vorgesehenen Maximalgrenzen können die Unterrirdische Bauten bis zur Grundstücksgrenze reichen: ausgenommen längst der S.Anton Strasse wo ein Abstand von 1,5 m einzuhalten ist.

Um im Bereich der neuen Zufahrt eine geeignete Übersichtlichkeit zu gewähren, muss die geschlossene Kubatur am Straßensaum, beschränkt auf das Erdgeschoß und erstes Geschoß, ein Rücksprung von 2,0 m von der Maximalbaugrenze eingehalten werden, wie im Rechtsplan vorgesehen.

## **ART. 5**

### **Mindesteingriffseinheit (MEE)**

Die Mindesteingriffseinheiten (MEE) sind im Rechtsplan (Taf. 03) abgegrenzt.

Bei Verwirklichung der neugeplanten Kubatur oder Umwidmung der Zweckbestimmung der Gebäude, muss ein einheitliches Projekt über die ganze Fläche der neugeplanten Einheit (MEE) vorgelegt werden.

Eingriffe zur Wiedergewinnung einzelner Gebäude oder Gebäudeteile sind zulässig, im Falle dass wegen dem Erhaltungszustand oder wegen den Eigentumsverhältnissen die Wiedergewinnung der gesamten Eingriffseinheit nicht möglich oder nicht erforderlich resultiert.

## **ART. 6**

### **Baumaßnahmen laut Art. 59 des Landesraumordnungsgesetzes**

Die zulässigen Baumaßnahmen entsprechen jenen des Art. 59, des Landesraumordnungsgesetzes; sie sind im Rechtsplan (Taf. 03) eigens angegeben und sind bindend.

**a) Arbeiten zur ordentlichen Instandhaltung**, umfassen Instandsetzen, Auffrischen und Erneuern des Verputzes der Gebäude und Arbeiten die notwendig sind, um die vorhandenen technischen Anlagen zu ergänzen oder funktionsfähig zu erhalten.

**b) Arbeiten Zur außerordentlichen Instandhaltung**, umfassen Arbeiten und Änderungen, die notwendig sind, um Gebäudeteile – auch tragende Elemente oder solche, die Struktur des Gebäudes betreffen – zu erneuern oder auszutauschen, oder um hygienisch-sanitäre und technische Anlagen zu errichten oder zu ergänzen; dabei dürfen das Volumen, die Nutzfläche sowie die Zweckbestimmung der einzelnen Gebäude nicht geändert werden.

**c) Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten**, sind auf die Erhaltung des Gebäudes und auf die Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit ausgerichtet; es sind aufeinander abgestimmte Bauarbeiten, die eine Verwendung des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner Charakteristik, Ästhetik und Struktur ermöglichen. Diese Arbeiten umfassen die Befestigung, die Wiederherstellung und die Erneuerung der Hauptelemente des Gebäudes, den Einbau von Nebenelemente und Anlagen, die zur Benützung notwendig sind und das Entfernen von Elementen, die nicht zum Gebäude passen.

**d) Arbeiten zur baulichen Umgestaltung**, sind auf eine Umgestaltung der Gebäude durch aufeinander abgestimmte Baumaßnahmen ausgerichtet und können zu einer vollständigen oder teilweisen Veränderung der Gebäude in äußerer Form, Fläche, Dimensionen und Typologie führen. Diese Arbeiten umfassen die Wiederherstellung oder den Austausch einiger Hauptteile des Gebäudes sowie das Entfernen, das Ändern und einen Neueinbau von Elementen und Anlagen.

**e) Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung**, sind darauf ausgerichtet, das bestehende städtebauliche Gefüge durch ein anderes zu ersetzen, dies durch aufeinander abgestimmte Baumaßnahmen, die auch eine Änderung der Aufteilung der

Baugrundstücke, der Baubezirke und des Verkehrsnetzes zur Folge haben können.

## **ART. 7**

### **Dachrichtungen**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachrichtung ist nicht bindend, eine unterschiedliche Dachrichtung muss jedoch urbanistisch und architektonisch begründet werden und mit einem positiven Vorgutachten seitens der Baukommission versehen sein.

## **ART. 8**

### **Höhenbeschränkungen**

Die maximale Gebäudehöhe ist im Rechtsplan festgelegt. Die Höhe der einzelnen Stockwerke beträgt maximal 3,50 m Brutto im Erdgeschoß, bzw. 3,00 m Brutto in den anderen Geschoßen über Erde. Die höchstzulässige Gebäudehöhe der neuen Gebäude längs des historischen Spazierweges darf jedenfalls die Höhe des Gebäudes auf B.P. 55 nicht überschreiten.

Die Höhen und die Kubaturen werden laut Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes verrechnet.

## **ART. 9**

### **Private Parkplätze und Garagen**

Die im Sinne des Art. 123 des Landesraumordnungsgesetzes erforderlichen privaten Stellplätze müssen: für die MEE 01 in Tiefgarage bzw für die MEE 02 auf der Zuhörsfläche untergebracht werden.

## **ART. 10**

### **Gebäudeabstände**

Die Abstände sind im Rechtsplan eingetragen und müssen eingehalten werden.

Im Fall, dass zwischen gegenüberstehenden Gebäuden weniger als 8 m Abstand vorgesehen ist, darf man Öffnungen nur für Nebenräume vorsehen.

## **ART. 11**

### **Privates Grün**

Jene Flächen, welche im Rechtsplan Taf. 03 gekennzeichnet sind, bilden integrierenden Bestandteil der Mindesteingriffseinheiten. Mindestens 50% ihrer Fläche muss begrünt werden. Private Schwimmbecken sind im beschränkten Ausmaß gestattet. Die Errichtung von unterirdischen Baukörper ist nur für Garagen und technische Anlagen zulässig.

## **ART. 12**

### **Begrünte Dächer**

Im Falle der Begrünung von Dachflächen, ist die Auftragung einer 30 cm starken Humusschicht möglich, die für die Kubaturberechnung und maximale Höhe nicht berücksichtigt wird.

## **ART. 13**

### **Zufahrten**

Für die Mindesteingriffseinheit 02, für das Elektrowerk und für die anliegenden landwirtschaftlichen Gründe ist die Erreichbarkeit des Bauloses und der Kulturfläche über die bestehende neue private Strasse mit geeigneter Servitut gegeben.

Wo im Rechtsplan dargestellt muss die Einfahrt zu den unterirdischen Garagen auch für die Anrainer gewährleistet werden.

Die Position der Einfahrten kann, bei nachgewiesenen technischen, funktionellen und sicherheitsbezogenen Begründungen, bei der Ausführungsprojektierung gering versetzt werden. Ausserdem muss eine geeignete Rücksetzung des Gebäudes auf der Seite der öffentlichen Promenade vorgesehen werden, um eine bessere Sicht zur öffentlichen Straße zwischen der Kreuzung des Fahrradweges und der Promenade selbst zu ermöglichen.

## **ART. 14**

### **Umzäunungen und Einfriedungsmauern**

Entlang der Straßen sind zu den privaten Baulosen hin nur die bestehende Mauern, mit Ausnahme einer neuen höchstens 1,80 m hohen Einfriedungsmauer auf der Grenze zwischen Mindesteingriffseinheit 01 und 02 erlaubt.

## **ART. 15**

### **Energieeinsparung und Beschränkung der versiegelten Fläche (BVF)**

Im Falle von Abbruch und Wiederaufbau und/oder Neubau sind zusammen mit dem Projekt folgende Unterlagen vorzulegen: BVF- Berechnung im Sinne der Bauordnung der Gemeinde Bozen, Bericht mit Nachweis über Klimahaus "B" und dass die technischen Anlagen die Befriedigung von mindestens 25% des gesamten Energiebedarfs durch erneuerbare Energieformen zulassen.

## **Art. 16**

### **Vertrag mit der Gemeinde Bozen**

Der Erlass der Baukonzessionen für die Durchführung der im Wiedergewinnungsplan vorgesehenen Eingriffe der MEE 01 unterliegt der Unterzeichnung eines Abkommens zwischen den privaten Eigentümern und der Gemeinde Bozen, wobei die Art der Verwirklichung, der Betreibung und der Unterhaltung der in der Zone vorgesehenen Bauwerke von öffentlichem Belang, Strasse und Gehsteig, festgeschrieben werden..