

KNOOPP
STRAMANDINOLI
architetti

Com. Bolzano-Gem. Bozen
N. 0003574 / 09/01/2018
Tit.: 6.2 Au E



VARIANTE

PIANO DI RECUPERO PER LA MICROZONA "PALAZZO CAMPOFRANCO" NELLA
ZONA A2 – CENTRO STORICO | WIEDERGEWINNUNGSPLAN FÜR DIE KLEINZONE
"PALAIS CAMPOFRANCO" IN DER A2 ZONE – ALTSTADT



NORME DI ATTUAZIONE | DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Bolzano, 01 / 08 / 2017

COMMITTENTE

PROGETTISTA | PROJEKTANT

Franz Ferdinand Graf Huyn

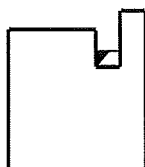
arch. Michele Stramandinoli

CADOMA GMBH - srl
MwSt. Nr. - Part. IVA 02411890219
Mistergasse 2 - via della Mostra, 3
39100 Bozen - Bolzano
Tel. 0471 059 600 - Fax 0471 059 501
office@cadoma.it



COLLABORATRICE | MITARBEITERIN

arch. Elena Rossato



K N O P P
STRAMANDINOLI
architetti

PREMESSA

Di seguito sono evidenziate le tavole e le norme che sono oggetto di variante. Tutte le premesse al Piano di Recupero, la consistenza immobiliare e il calcolo dei volumi prebellici NON subiscono variazioni di sorta.

Art. 1

OGGETTI ED ELABORATI DEL PIANO

Il presente piano di recupero ha per oggetto la zona A2 del Centro Storico, denominata „CAMPOFRANCO“ (P.ed. 440, 442, 444, 448, 811, 443, 445, 447, 854 e P.f. 99/2 del C.C. Bolzano), delimitata da Piazza Walther, Via e Piazza della Mostra, Vicolo Parrocchia e Piazza Parrocchia ed è costituito dai seguenti elaborati:

TESTI

A NORME DI ATTUAZIONE

B RELAZIONE TECNICA

TAVOLE GRAFICHE

TAVOLA V1

Piano normativo del pianoterra >1:200

Estratto mappa >1:2000

TAVOLA V2

Piano normativo dei piani superiori >1:200

Estratto mappa >1:2000

TAVOLA V3

Piano normativo dei piani interrati >1:200

Estratto mappa >1:2000

TAVOLA V4

Piano normativo sezioni D ÷ O >1:500

Estratto mappa >1:2000

Estratto Piano Urbanistico Comunale >1:1000

Tabella: Minima unità di intervento

Particelle

Proprietari

Superficie della M.U.I.

Numero dei piani fuori terra

Numero dei piani sotto terra

Abitazioni esistenti

Abitazioni di progetto

Uso terziario esistente

Uso terziario di progetto

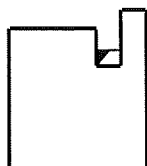
Cubature esistenti fuori terra

Nuove cubature fuori terra

Cubatura finale fuori terra dopo gli interventi

TAVOLA V5

Piano normativo sezioni A e B >1:200



K N O P P
STRAMANDINOLI
architetti

Estratto mappa >1:2000

TAVOLA V6

Piano normativo sezione C-C e prospetto sud >1:200

Estratto mappa >1:2000

TAVOLA V7

Rilievo dello stato di fatto:

Planimetria con infrastrutture >1:200

Sezioni >1:200

Estratto mappa >1:2000

TAVOLA V8

Rilievo dello stato di fatto:

Prospetti >1:200

Estratto mappa >1:2000

TAVOLA V9

Piano normativo Sviluppo urbanistico >1:500

Stato anteguerra

Stato attuale

Interventi edili autorizzati

TAVOLA V10

Rappresentazione 3D

2

Art. 2

DISCIPLINA VINCOLISTICA E LINEE DI INDIRIZZO

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

Costituisce **disciplina vincolistica** quanto riportato graficamente nel Piano Normativo del pianoterra (Tavola V1), dei piani superiori (Tavola V2), dei piani interrati (Tavola V3) e nel Piano Normativo delle sezioni (Tavola V4, V5 e V6).

Costituiscono **linee di indirizzo progettuale** quanto contenuto nella relazione, nelle elaborazioni grafiche planivolumetriche e tipomorfologiche (modello e tavola V10).

Art. 3

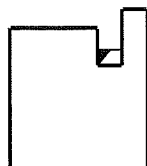
PIANO NORMATIVO

3.1 limite di zona

Il limite di zona indica il perimetro, adeguato ai confini di proprietà reali, dell'area sottoposta a Piano di Recupero come individuato dal Piano Urbanistico Comunale, all'interno della **Zona A2 – CENTRO STORICO**.

3.2 minima unità di intervento

Ogni intervento di recupero, indipendentemente dalla suddivisione della proprietà fondiaria ed immobiliare, dovrà essere esteso all'intero insieme di volumi edificabili, interrati e fuori terra, e di superfici inedificate, compresi all'interno delle singole minime unità d'intervento.



K N O P P
STRAMANDINOLI
architetti

Gli interventi di recupero della singola unità d'intervento possono essere realizzati in più lotti.

3.3 confine di edificazione fuori terra

Il confine di edificazione fuori terra costituisce il massimo profilo planimetrico dell'edificio e corrisponde alla proiezione orizzontale degli edifici esistenti più le aree, nelle quali secondo il Piano Normativo è consentita una nuova edificazione.

All'interno della zona soggetta a Piano di Recupero la distanza tra gli edifici è regolamentata dalle disposizioni del Codice Civile.

3.4 confine di edificazione interrata

Il limite di edificazione interrata è graficamente definito dalla Tavola V3 – Piano Normativo dei piani interrati. È espressamente ammessa la realizzazione di cubature sotto terra all'interno delle minime unità d'intervento fino al limite di zona.

3.5 quote altimetriche

Le quote altimetriche indicate nel Piano Normativo (Tavola V1, V2 V3, V5 e 6) del pianoterra, dei piani superiori e interrati, fanno riferimento alle quote 0,00 indicata nelle planimetrie di Piano, che risulta da un rilievo plano-altimetrico dettagliato eseguito sull'area.

È possibile divergere dalle quote altimetriche, che sono indicati nel Piano Normativo (Tavola V1, V2, V3, V5 e V6), nella misura di ± 30 cm.

3.6 interventi di recupero

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono coerenti con quanto previsto dall'Ordinamento Urbanistico Provinciale. Tutti gli interventi di recupero previsti non consentono aumenti della cubatura nell'ambito delle minime unità d'intervento; nuove costruzioni o ampliamenti, così come sotto specificato, dovranno sempre avvenire nei limiti della cubatura esistente ossia nei limiti della cubatura pre-bellica autorizzata. Possibili ampliamenti di cubature al rispetto di tutte le normative in materia (per esempio il risanamento energetico) sono ammessi.

Ove previsto dal Piano Normativo le demolizioni dovranno essere effettuate nel quadro degli atti concessori finalizzati al recupero dei volumi.

In particolare nel presente Piano sono previsti gli interventi di cui all'art. 59 della L.U.P., che sono di seguito definiti dettagliatamente:

a) interventi di manutenzione ordinaria,

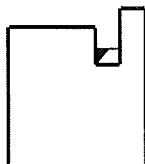
quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

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, sempre che 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 d'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 porta-



K N O P P
STRAMANDINOLI
architetti

re 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.

3.7 cortili e spazi liberi

Il Piano individua tutti gli spazi liberi ineditati, strettamente legati agli edifici e costituenti cortili e percorsi interni. Queste aree saranno conservate nella loro funzione esistente. Il cortile sarà ridimensionato ed in caso di costruzioni sotterranee coperto con uno strato di terra di 0,40cm con copertura finale per almeno metà della superficie, di pietrisco di Salorno, per permettere l'uso del cortile come luogo per mercati e manifestazioni (come per esempio il "Bosco incantato"). Il carattere paesistico del cortile deve rimanere garantito e deve essere opportunamente rialberato con un patrimonio arboreo di medio fusto. Il Ginkgo biloba al centro del cortile rimane tutelato. A questo scopo dovrà essere creata un'area di protezione attorno alle radici dell'albero "Ginkgo Biloba" che si estende per tutta l'altezza dei piani interrati. L'area di questa zona di protezione è computata per la copertura di terra piena dell'area eccedente secondo l'art.19 del regolamento edilizio del Comune di Bolzano.

3.8 numero di piani, altezze e cubature degli edifici

Il Piano fissa per ciascuna unità minima d'intervento ovvero per ogni edificio o corpo di fabbrica il numero di piani interrati e il numero di piani fuori terra (vedi sezioni schematiche e tabella della Tavola V4) e le altezze dei singoli edifici sopra terra (sezioni della Tavola V5 e V6), confermando quelli esistenti e/o quelli massimi ammissibili. In ogni caso tutti gli interventi dovranno avvenire nei limiti delle cubature esistenti o previste dal Piano. Le indicazioni di cubatura sono tassative per la cubatura nuova.

3.9 vincoli storico-culturali

Il Piano individua rispettivamente gli edifici e complessi di particolare interesse storico-artistico e quelli di interesse documentario, ai sensi dell'art.26 delle N.d.A. del PUC. Gli interventi su tali edifici sono soggetti alle particolari procedure autorizzative previste dalla normativa vigente.

3.10 destinazione d'uso degli edifici

La tabella della tavola 4 prevede vincoli per le destinazioni d'uso degli edifici.

Per i piani interrati, oltre a cantine e vani tecnici, potranno essere previste altre attività come per esempio impianti sanitari e strutture per la vendita al dettaglio/supermercato, se compatibili con le normative vigenti in materia di urbanistica, igiene e sicurezza.

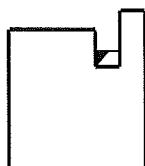
Art.4

MODALITÀ PARTICOLARI RIGUARDANTI LA MINIMA UNITÀ DI INTERVENTO N.2

La MUI n.2 è composta da più edifici e dall'unico cortile interno della zona e costituisce un'unica grande proprietà.

Su tale unità è previsto un intervento complesso che prevede la demolizione e ricostruzione del volume esistente (2f e 2g), il risanamento di edifici esistenti (2a, 2b, 2d e 2e) e il recupero di cubatura danneggiata da eventi bellici (2c, 2e e 2g) secondo i limiti di massima edificazione, del volume massimo e il numero di piani indicati nel piano Normativo del pianoterra, dei piani superiori e interrati e nelle sezioni indicate nella Tavola da V1 a V6.

A differenza dell'art.11 delle Norme di attuazione al Piano Urbanistico il Piano di recupero consente la ricostruzione degli edifici danneggiati o distrutti da eventi bellici anche oltre i limiti planivolumetrici preesistenti



K N O P P
STRAMANDINOLI
architetti

per ottenere una struttura urbanistica sensata. La distribuzione della cubatura prebellica potrà avvenire solamente all'interno della minima unità di intervento e all'interno di un'unica proprietà, ad eccezione della cubatura prebellica di 65 mc che sarà messa a disposizione del piano sottotetto della minima unità di intervento n.5 (P.ed.442) per ottenere una struttura ed un andamento uniforme dei tetti della Mui n.5 (p.ed.442) e della MUI n.2e (p.ed.443).

Alla minima unità di intervento n.2e (p.ed.443) è concessa l'apertura di finestre e porte nei piani superiori che si dirigono verso est, cioè verso la minima unità di intervento n.2d (p.ed.811).

Viene concessa la possibilità di introdurre un passaggio pedonale e la eventuale via di fuga per il previsto piano interrato che collega il cortile con Piazza Parrocchia.

Il progetto architettonico (definitivo) definirà le corrette forme e dimensioni del passaggio pedonale armonizzandole con il fronte che guarda alla chiesa Parrocchiale.

La scala murata esterna di importanza rappresentativa che accede alla grande terrazza con il padiglione (p.ed.811) della minima unità di intervento n.2d deve essere protetta nella sua funzione di scalinata ed accesso principale della terrazza. A tale scopo al pianoterra deve essere mantenuta una distanza minima di 2 metri tra il primo gradino della scalinata esistente e la nuova edificazione (mui n.2c) come evidenziato nella tavola 1.

Sul livello della terrazza della p.ed.811 (mui n.2d) il nuovo volume (mui n.2c) deve mantenere una distanza minima di 5,50 metri dal padiglione (vedi tavola 2).

A livello della terrazza della p.ed.811 il solaio del nuovo volume (mui n.2c) deve mantenere una distanza minima di un metro lungo la facciata interna della p.ed.811 (vedi tavola 2) per evidenziare la divisione dei volumi esistenti storici da quelli nuovi. Questo vuoto tra i due solai potrà essere chiuso con dei pannelli di vetro calpestabili.

L'interno del cortile potrà ospitare eventuali scale, uscite di sicurezza e griglie di areazione, previste dalle normative di sicurezza e prevenzione incendi. Il progetto architettonico definirà le corrette dimensioni, forma e posizione degli elementi individuando gli opportuni modi di relazione al contesto.

Art.5

MODALITÀ PARTICOLARI RIGUARDANTI LA MINIMA UNITÀ DI INTERVENTO N.5

La minima unità di intervento n.5 (P.ed.442 - Banca Popolare) ha il diritto di ricostruire la cubatura di 87,8mc, che si sono liberati durante la ristrutturazione degli anni 1995-97, entro il suo confine di edificazione: 76,5mc nell'area davanti all'ingresso del pianoterra e primo piano e 11,3mc nei piani superiori.

Come già specificato nell'art.4 65mc del fondo cubatura prebellica della proprietà Conte Kuenburg saranno messi a disposizione del piano sottotetto della minima unità di intervento n.5 (P.ed.442 - Banca Popolare) e devono essere usati per ottenere una struttura ed un andamento uniforme dei tetti della Mui n.5 (p.ed.442) e della Mui n.2e (p.ed.443).

La ricostruzione di aggetti storici è ammessa.

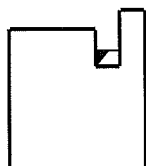
Art.6

MODALITÀ PARTICOLARI RIGUARDANTI LA MINIMA UNITÀ DI INTERVENTO N.1

La parte della facciata est della minima unità di intervento n.1 (P.ed.448), sovrastante la terrazza della MUI 2a (P.ed.447), può essere coperta da una struttura portante per il rinverdimento della facciata (Tavola 2).

Art.7

COSTRUZIONI SOTTERRANEE



K N O P P
STRAMANDINOLI
architetti

Costruzioni sotterranee possono essere eseguite sotto tutti gli edifici esistenti e di progetto ed anche sotto il cortile interno ad eccezione dell'area di protezione attorno alle radici dell'albero "Ginkgo biloba".

Le costruzioni sotterranee sotto la superficie che rimane cortile e che non sarà edificata sopra terra, devono essere coperti con uno strato di terra dello spessore minimo di 0,40m.

Il nuovi piani interrati sotto il cortile potranno essere collegati al garage interrato di Piazza Walther.

Il secondo piano interrato a quota -9,90 (± 30 cm) è destinato ad accogliere tutti gli impianti tecnologici necessari al funzionamento delle attività ospitate nel comparto (trattamento aria, trattamento rifiuti, macchine frigorifere ecc.).

Art.8

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTI ALLE RETI

Le opere di urbanizzazione primaria risultano tutte esistenti così come evidenziato nella Tavola 8.

Ciascuna unità edilizia dovrà provvedere in proprio ai singoli allacciamenti alle reti infrastrutturali esistenti previo accordi e autorizzazioni degli Enti preposti ai singoli servizi tecnologici.

Art. 9

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. 10

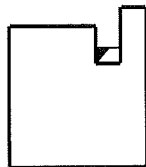
GARANZIA DI SALVAGUARDIA

La garanzia di salvaguardia di elementi ed edifici storici dovrà essere stipulato con l'amministrazione comunale un'apposita fideiussione bancaria da presentare prima del rilascio della concessione edilizia dell'importo di 500.000,00 €.

Art. 11

ELEMENTI AUSILIARI AL PROGETTO

Tutti gli elementi ausiliari al progetto quali areazioni, apparecchiature tecnologiche, griglie, insegne ecc. devono essere inseriti con particolare attenzione al contesto architettonico e ambientale e devono essere inseriti nel progetto architettonico definitivo.



K N O P P
STRAMANDINOLI
architetti

VORBEMERKUNG

Im Folgenden werden die Tafeln und die Bestimmungen, welche die Variante betreffen, der Reihe nach-
angeführt.. Sämtliche Vorbemerkungen zum Wiedergewinnungsplan, die Konsistenz der Immobilien und
die Berechnung der Vorkriegskubatur bleiben werden beibehalten und somit durch die Variante NICHT
verändert.

Art. 1

GEGENSTAND UND BESTANDTEILE DES PLANES

Der Wiedergewinnungsplan hat jene A2- Zone der Altstadt zum Gegenstand, die „Campofranco“ (Bp. 440,
442, 444, 448, 811, 443, 445, 447, 854 und Gp. 99/2 der KG. Bozen) benannt und vom Waltherplatz, der
Mustergasse, dem Musterplatz, der Pfarrgasse und dem Pfarrplatz umgrenzt wird. Der Plan besteht aus
folgenden Unterlagen.

SCHRIFTLICHER TEIL

A DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

B TECHNISCHER BERICHT

GRAFISCHER TEIL

TAFEL V1

Rechtsplan Erdgeschoß M 1:200

Mappenauszug M 1:2000

TAFEL V2

Rechtsplan der Obergeschoße M 1:200

Mappenauszug M 1:2000

TAFEL V3

Rechtsplan der Untergeschoße M 1:200

Mappenauszug M 1:2000

TAFEL V4

Rechtsplan Schnitte D+O M 1:500

Mappenauszug M 1:2000

Auszug aus dem Bauleitplan der Gemeinde M 1:1000

Tabelle: Mindesteingriffseinheit

Parzellen

Eigentümer

Grundfläche M.U.I.

Anzahl der Geschoße über Erde

Anzahl der Geschoße unter Erde

Bestehende Wohnungen

Wohnungen laut Projekt

Bestehende tertiäre Nutzung

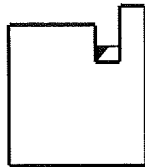
Tertiäre Nutzung laut Projekt

Bestehende Kubatur über Erde

Neue Kubatur über Erde

Endkubatur über Erde nach dem Eingriff

TAFEL V5



K N O P P
STRAMANDINOLI
architetti

Rechtsplan Schnitte A und B M 1:200

Mappenauszug M 1:2000

TAFEL V6

Rechtsplan Schnitt: C-C und Südansicht M 1:200

Mappenauszug M 1:2000

TAFEL V7

Vermessung des Bestandes:

Grundriss mit Infrastrukturen M 1:200

Schnitte M 1:200

Mappenauszug M 1:2000

TAFEL V8

Vermessung des Bestandes:

Ansichten M 1:200

Mappenauszug M 1:2000

TAFEL V9

Rechtsplan der baulichen Entwicklung M 1:500

Vorkriegsbestand

Bestand

Zulässige Baumaßnahmen

TAFEL V10

Darstellungen 3D

Art. 2

BAUVORSCHRIFTEN UND PLANUNGSRICHTLINIEN

Bei den Unterlagen des Wiedergewinnungsplanes wird zwischen bindenden Bauvorschriften und Planungsrichtlinien unterschieden:

Die bindenden Bauvorschriften sind im Rechtsplan des Erdgeschoßes (Tafel V1), der Obergeschoße (Tafel V2), der Untergeschoße (Tafel V3) und im Rechtsplan der Schnitte (Tafel 4, 5 und 6) graphisch wiedergegeben

Die Planungsrichtlinien finden sich im Technischen Bericht, in den planivolumetrischen und morphologischen Planunterlagen (siehe Modell und Tafel V10).

Art. 3

RECHTSPLAN

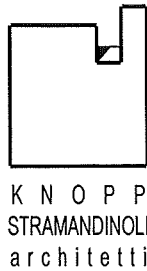
3.1 Zonengrenze

Die Zonengrenze gibt, mit Berücksichtigung der realen Eigentumsgrenzen, die Abgrenzung eines Gebietes an, das dem Wiedergewinnungsplan unterworfen ist und im Bauleitplan der Gemeinde innerhalb der Zone A2- ALTSTADT gekennzeichnet ist.

3.2 Mindesteingriffseinheit

Jede Wiedergewinnungsmaßnahme muss sich, unabhängig von der Eigentumssituation, auf das gesamte Volumen, unter Erde und über Erde, und auf die gesamten Freiflächen der jeweiligen Mindesteingriffseinheit beziehen.

Die Wiedergewinnungsmaßnahmen einer jeweiligen Mindesteingriffseinheit können in mehreren Baulosen durchgeführt werden.



3.3 Baurechtsgrenze über Erde

Die Baurechtsgrenze grenzt die maximale überbaubare Fläche ein und entspricht den Grundrissen der bestehenden Gebäude zuzüglich jener Bereiche, in denen laut Rechtsplan ein Neubau zulässig ist. Innerhalb der Wiedergewinnungszone gelten bezüglich der Abstandsregelung zwischen den Gebäuden die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches

3.4 Uterirdische Baurechtsgrenze

Die Baurechtsgrenze für unterirdisches Volumen ist in der Tafel V3 – Rechtsplan der Untergeschoße graphisch festgehalten.

Es ist ausdrücklich gestattet, unterirdische Volumen innerhalb der Mindest-eingriffseinheiten bis zur Zonen-grenze zu verwirklichen

3.5 Höhenkoten

Die Höhenkoten, welche im Rechtsplan (Tafel V1, V2, V3, V5 und V6) des Erd-, Ober- und der Unterge-schoße angegeben sind, beziehen sich auf die Kote 0,00, die in den Grundrissen des Planes aufscheint, und die aufgrund durchgeführter Erhebungen an Ort und Stelle ermittelt worden sind.

Abweichungen von den im Rechtsplan (Tafel V1, V2, V3, V5, und V6) angegebenen Höhenkoten sind im Ausmaß von $\pm 30\text{cm}$ möglich.

3.6 Wiedergewinnungsmaßnahmen

Die Wiedergewinnungsmaßnahmen des Baubestandes werden im Sinne des Landesraumordnungs-gesetzes vorgenommen. Sämtliche vorgesehenen Wiedergewinnungsmaßnahmen erfolgen ohne Kubatur-zuwachs innerhalb der Mindesteingriffseinheit; Neubauten oder Erweiterungen, wie unten angeführt, erfol-gen immer im Rahmen der Bestandskubatur oder auch der anerkannten Vorkriegskubatur. Mögliche Kuba-turerweiterungen aufgrund der einschlägigen Bestimmungen (z.B. Energetische Sanierung) sind zulässig. Wo der Rechtsplan Abbrüche vorsieht, müssen diese im Rahmen der zugelassenen Maßnahmen mit dem Ziel der Wiedergewinnung vorgenommen werden. Im Rechtsplan werden die Eingriffsmaßnahmen gemäß Art. 59 des Landesraumordnungsgesetzes übernommen und zwar wie folgt:

a) Arbeiten zur ordentlichen Instandhaltung:

Diese 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:

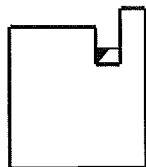
Diese umfassen Arbeiten und Änderungen, die notwendig sind, um Gebäudeteile – auch tragende Elemente oder solche, die die Struktur des Gebäudes betreffen – zu erneuern oder auszutauschen, oder um hygie-nisch-sanitäre und technische Anlagen zu errichten oder zu ergänzen: dabei dürfen das Volumen, die Nutz-fläche sowie die Zweckbestimmung der einzelnen Gebäude nicht geändert werden.

c) Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten:

Diese sind auf die Erhaltung des Gebäudes und auf die Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit ausge-richtet; es sind aufeinander abgestimmte Bauarbeiten, die eine Verwendung des Gebäudes unter Berück-sichtigung seiner Charakteristik, Ästhetik und Struktur ermöglichen. Diese Arbeiten umfassen die Befesti-gung, die Wiederherstellung und die Erneuerung der Hauptelemente des Gebäudes, den Einbau von Ne-benelementen und Anlagen, die zur Benützung notwendig sind, und das Entfernen von Elementen, die nicht zum Gebäude passen.

d) Arbeiten zur baulichen Umgestaltung:

Diese sind auf eine Umgestaltung der Gebäude durch aufeinander abgestimmte Baumaßnahmen ausge-richtet und können zu einer vollständigen oder teilweisen Veränderung der Gebäude in äußerer Form, Flä-



K N O P P
STRAMANDINOLI
architetti

che, Dimensionen und Typologie führen. Diese Arbeiten umfassen die Wiederherstellung oder den Austausch einiger Hauptteile des Gebäudes sowie das Entfernen, das Ändern und den Neueinbau von Elementen und Anlagen.

e) Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung:

Diese 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.

3.7 Hofflächen und Freiflächen

II Der Plan erfasst sämtliche Freiflächen, welche als Zubehörsflächen zu den Gebäuden, wie Hofflächen und interne Verbindungen, dienen. Diese Flächen werden in ihrer bestehenden Funktion beibehalten. Der Innenhof wird neu dimensioniert und im Falle von Unterkellerung mit einer Erdschicht von 0,40m versehen. Mindestens die Hälfte der Fläche des Innenhofes soll mit einer Deckbeschichtung aus Salurner Schotter ausgestattet werden, um die Funktion des Innenhofes als Ort der Abhaltung von Märkten und Veranstaltungen (wie z.B. dem "Winterwald") zu garantieren. Dementsprechend soll der ursprüngliche Landschaftscharakter des Innenhofes, durch die Bepflanzung mit mittelhohenstämmigen Bewuchs wieder hergestellt werden. Der zentrale "Ginkgo Biloba" bleibt unter Schutz gestellt. Zu diesem Zweck muss eine Schutzzone um die Wurzeln des Baumes „Ginkgo Biloba“ geschaffen werden, dessen Tiefe sich über die Höhe der Untergeschoße erstreckt. Die Fläche dieser Schutzzone wird laut Art 19 der Bauordnung der Gemeinde Bozen auf freiem Boden der überschreitenden Fläche ausgeführt.

10

3.8 Geschoßanzahl, Gebäudehöhen und Gebädekubaturen

Der Plan legt für jede Mindesteingriffseinheit bzw. für jedes einzelne Gebäude oder Baukörper die Anzahl der unterirdischen und oberirdischen Geschoße (siehe schematische Schnitte und Tabelle der Tafel 4), sowie die Höhen der oberirdischen Baukörper (siehe Schnitte der Tafel 5 und 6) fest, wobei zwischen bestehenden und/oder maximal zulässigen unterschieden wird. Auf jeden Fall müssen sämtliche Eingriffe im Rahmen der bestehenden oder vom Plan vorgesehenen Kubaturen erfolgen. Die Kubaturangaben für die neue Kubatur sind bindend.

3.9 Historisch-kulturelle Bindungen

Der Plan kennzeichnet die Gebäude mit besonderem geschichtlichen, künstlerischen und dokumentarischen Wert gemäß Art.26 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Bozen. Die Eingriffe bei diesen Gebäuden unterliegen im Sinne der geltenden gesetzlichen Bestimmungen besonderen Genehmigungsvorschriften.

3.10 Zweckbestimmung der Gebäude

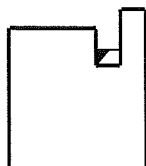
Die Tabelle der Tafel 4 sieht Bindungen bezüglich der urbanistischen Zweckbestimmung der Gebäude vor. Die unterirdischen Geschoße können neben der Nutzung als Keller und technische Räume auch anderen Zweckbestimmungen, wie z.B. WC-Anlagen und Einzelhandels-einrichtungen/ Supermarkt, zugeführt werden, wenn sie den geltenden Hygiene- und Sicherheitsbestimmungen entsprechen.

Art.4

SONDERBESTIMMUNGEN FÜR DIE MINDESTEINGRIFFSEINHEIT NR:2

Die Mindesteingriffseinheit Nr.2 umfasst mehrere Gebäude und den einzigen Innenhof innerhalb der Zone und bildet einen einzigen großen Besitz.

In dieser Einheit sind umfangreiche Baumaßnahmen geplant, die Abbruch und Wiederaufbau von bestehendem Volumen (2f und 2g), die Sanierung von bestehenden Gebäuden (2a, 2b, 2d und 2e) und die Wiedergewinnung von im Krieg beschädigter oder zerstörter Baumasse (2c, 2e und 2g) vorsehen, mit Einhal-



K N O P P
STRAMANDINOLI
architetti

tung der maximalen Baurechtsgrenze, des maximalen Volumens und der Anzahl der Geschöße, wie im Rechtsplan des Erd-, der Ober- und Untergeschoße und in den Schnitten auf Tafel 1 bis 6 vorgesehen.

In Abweichung zum Art.11 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan erlaubt der Wiedergewinnungsplan den Wiederaufbau von Gebäuden, die durch den Krieg zerstört oder beschädigt wurden, auch außerhalb des Rahmens der vormals bestehenden überbauten Fläche und Gebäudeumrisse zum Zweck der Errichtung eines sinnvollen urbanistischen Gefüges. Die Verschiebung der Vorkriegskubatur kann nur innerhalb der Grenzen der Mindesteingriffseinheit und innerhalb des zusammenhängenden Eigentums erfolgen. Eine Ausnahme bilden dabei die 65m³ Vorkriegskubatur, die dem Dachgeschoß der Mindesteingriffseinheit Nr.5 (Bp.442) zur Verfügung gestellt werden müssen, um eine einheitliche Dachstruktur von Mindesteingriffseinheit Nr.5 (Bp.442) und Mindesteingriffseinheit Nr.2e (Bp.443) zu ermöglichen.

Der Mindesteingriffseinheit Nr.2e (Bp.443) ist es gestattet, in den Obergeschoßen Fenster- und Türöffnungen in der Ostfassade, die zur Mindesteingriffseinheit Nr.2d (Bp.811) hin orientiert ist, zu errichten.

Es wird der Anfrage nach einem Fußgängerdurchgang stattgegeben sowie einem möglichen Fluchtweg aus dem 1. Untergeschoß, das den Hof mit dem Dom-Platz verbindet.

Über das architektonische Projekt (Endgültiges Projekt) sollen Form und Ausmaß dieses Fußgänger Durchgangs festgelegt werden um ihn in harmonischer Weise an die bestehende Fassade des Domes passen.

Der repräsentative gemauerte externe Treppenaufgang auf die große Dachterrasse mit dem Pavillon der Mindesteingriffseinheit Nr.2d (Bp.811) muss in seiner Bedeutung als Freitreppe und Haupteinschließung der Terrasse erhalten werden. Hierzu muss im Erdgeschoß vom bestehenden Treppenantritt mit der neuen Bebauung (Mindesteingriffseinheit Nr.2c) ein Abstand von 2 Metern eingehalten werden, wie in der Tafel 1 gezeigt.

Auf Niveau der Terrasse der Bp.811 (Mindesteingriffseinheit Nr.2d) muss mit dem neuen Bauvolumen (Mindesteingriffseinheit Nr.2c) ein Mindestabstand von 5,50 Metern vom bestehenden Pavillon eingehalten werden (siehe Tafel 2).

Auf Niveau der Terrasse der Bp.811 muss mit der Decke des neuen Bauvolumens (Mindesteingriffseinheit Nr.2c) ein Mindestabstand von einem Meter von der Innenfassade der Bp.811 eingehalten werden (siehe Tafel 2), um die Trennung zwischen historischem Baubestand und Neubau deutlich sichtbar zu machen. Dieser Leerraum Die Wiederherstellung der historischen Auskragungen ist erlaubt um kann mit einem begehbaren Glasband geschlossen werden.

Im Innenbereich des Hofes sollen Treppen, Notausgänge und Gitterroste von Lüftungsöffnungen Platz finden, wie sie gemäß den Normen betreffend Sicherheit und Brandschutz vorzusehen sind.

Das architektonische Projekt (Endgültiges Projekt) definiert dabei Ausmaß, Form und Lage hinsichtlich einer möglichst ansprechenden Lösung für den städtischen Raum.

Art.5

SONDERBESTIMMUNGEN FÜR DIE MINDESTEINGRIFFSEINHEIT NR.5

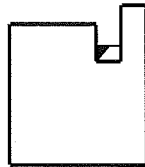
Die Mindesteingriffseinheit Nr.5 (Bp.442 - Volksbank) hat das Recht, die durch den Umbau der Jahre 1995-97 freigewordene Kubatur über 87,8m³ innerhalb ihrer Baurechtsgrenzen wieder zu erbauen: 76,5m³ im Eingangsbereich des Erdgeschoßes und 1.Obergeschoßes und 11,3m³ in den Obergeschoßen.

Wie schon im Art.4 festgehalten, werden 65m³ aus dem Fond der Vorkriegskubatur des Besitzes Graf Kuenburg der Erweiterung des Dachgeschoßes der Mindesteingriffseinheit Nr.5 (Bp.442 - Volksbank) zur Verfügung gestellt und müssen derart verwendet werden, dass sie eine einheitliche Dachstruktur von Mindesteingriffseinheit 5 (Bp.442 - Volksbank) und Mindesteingriffseinheit 2e (Bp.443 - Moccaria) ermöglichen. Die Wiederherstellung der historischen Auskragungen ist erlaubt.

Art.6

SONDERBESTIMMUNGEN FÜR DIE MINDESTEINGRIFFSEINHEIT NR.1

Der Teil der Ostfassade der Mindesteingriffseinheit Nr.1 (Bp.448), der sich über der Terrasse der Min-



K N O P P
STRAMANDINOLI
architetti

desteingriffseinheit Nr.2a (Bp.447) befindet, kann mit einer tragenden Struktur für eine Fassadenbegrünung versehen werden (Tafel 2).

Art.7

UNTERIRDISCHE BAUTEN

Unterirdische Bauten können unter allen bestehenden und geplanten Gebäuden, sowie auch unter dem Innenhof errichtet werden, mit Ausnahme der Schutzzone um die Wurzeln des Baumes „Ginkgo Biloba“.

Die unterirdischen Bauten unterhalb der Fläche, die Innenhof bleibt und nicht oberirdisch überbaut wird, müssen mit einer 0,40m dicken Erdschicht eingedeckt werden.

Die neuen unterirdischen Geschosse im Bereich des Innenhofes können mit der unterirdischen Garage am Waltherplatz verbunden werden.

Im 2. Untergeschoß mit FOK -9,90 (± 30cm) sind sämtliche Anlagen unterzubringen, die für die vorgesehenen Nutzungen erforderlich sind wie Lüftungsanlage, Müll-Anlage, Kühlgeräte usw.

Art.8

PRIMÄRE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN UND ANSCHLÜSSE

Die primären Erschließungsanlagen sind, wie auf der Tafel 8 gekennzeichnet, bereits vorhanden.

Jede einzelne Baueinheit muss selbst für den Anschluss an die jeweiligen Infrastrukturen bei den zuständigen Behörden ansuchen

12

Art. 9

HINWEIS AUF DIE BAURECHTLICHEN BESTIMMUNGEN

Bei fehlenden Angaben und Vorschriften wird auf das Landesraumordnungsgesetz, auf die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan und auf die Gesetzesbestimmungen auf diesem Gebiet verwiesen.

Art. 10

GARANTIE ZUM SCHUTZ DER BAUSUBSTANZ

Zum Schutz von historischen Elementen und Gebäuden muss mit der Gemeindeverwaltung eine Bankgarantie über 500.000.00€ abgeschlossen werden, die vor Ausstellung der Baukonzession hinterlegt werden muss.

Art. 11

TECHNISCHE ELEMENTE DES PROJEKTES

Alle technischen Elemente des Projektes, wie Lüftungsanlagen, technische Gerätschaften, Entlüftungsgitter, Beschilderungen usw. müssen mit besonderem Augenmerk ins architektonische Umfeld eingefügt und im architektonische Projekt (Endgültiges Projekt) erfasst werden.