

COMUNE DI | GEMEINDE
BOLZANO - BOZEN



PROVINCIA DI | PROVINZ
BOLZANO - BOZEN



PROGETTO | PROJEKT:

PIANO DI RECUPERO WIEDERGEWINNUNGSPLAN

A2 "Parkhotel Laurin"

PROMOTORE | PROPONENT:



Via del Macello/Schlachthofstr. 30
I-39100 Bolzano/Bozen
Tel.: +39 0471 312555
e-mail: info@ifigroup.it

PROGETTISTA | PROJEKTANT:

Arch. Stefano Bilato

Firmato digitalmente
da

Stefano Bilato

Promatek Srl/GmbH
39100 Bolzano/Bozen
Via della Rena/Raingasse 14

info@promatek.it
www.promatek.it
Tel. (+39) 0471 982470

DATA | DATUM:

15.01.2020

REVISIONI | DURCHSICHTE:

19.03.2021

OGGETTO | OBJEKT:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E
NORME DI ATTUAZIONE
ERLÄUTENDER BERICHT UND
DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN**

D1

Premessa

Il presente piano di recupero riguarda la parte di centro storico (zona A2) comprendente il complesso degli edifici che costituiscono il "Parkhotel Laurin", le sue pertinenze e altre costruzioni di proprietà della società I.F.I S.p.A., che è la promotrice del piano stesso.

L'area è interamente di proprietà privata, non sono coinvolte particelle di proprietà pubblica. Obiettivo del piano è dare all'Hotel la possibilità di un controllato ampliamento qualitativo nel comparto wellness.

In Provincia di Bolzano, infatti, negli ultimi anni il comparto alberghiero ha alzato notevolmente gli standard qualitativi delle proprie dotazioni. Le strutture ricettive montane e periferiche hanno dotazioni di assoluto livello e la parte wellness e SPA delle strutture alberghiere gioca un ruolo importante nell'offerta complessiva.

Rimanere arretrati in questo settore può compromettere non sola la competitività, ma anche la sopravvivenza della quotazione raggiunta e di conseguenza il mantenimento delle performance economiche.

La creazione di un comparto wellness anche nell'Hotel Laurin è quindi una necessità per il consolidamento economico ed il mantenimento del livello di qualità acquisito, per il marketing della struttura e del centro storico, per la conservazione della clientela e la sua miglior soddisfazione.

Tale comparto, peraltro, viene ad integrarsi con le strutture esistenti (piscina scoperta) rafforzando l'immagine *green* e *healthy* dell'albergo.

Per la realizzazione di questo ampliamento si è optato per una soluzione a basso impatto.

L'Hotel è sottoposto a vari vincoli di tutela: storico-artistica, paesaggistica, degli insiemi.

I limiti operativi dovuti alla tutela storico-artistica, motivi di ordine statico e considerazioni sull'accessibilità hanno reso impraticabile il rifacimento del sottotetto per adattarlo a comparto wellness.

Si sarebbe comunque creata una troppo marcata cesura funzionale tra spazi verdi del parco a piano terra e spazi per il benessere fisico nell'attico.

Allgemeines

Gegenstand des vorliegenden Wiedergewinnungsplans ist jener Ausschnitt der Altstadt (Zone A2), der die Gebäude des „Parkhotel Laurin“ sowie dessen Zubehörflächen umfasst, nebst weiteren baulichen Anlagen der Gesellschaft I.F.I., die als Bauwerberin den Plan einreicht.

Das gesamte Areal steht in Privatbesitz; öffentliche Flächen sind nicht dabei.

Mit dem Wiedergewinnungsplan soll dem Hotel die Möglichkeit einer geregelten qualitativen Erweiterung für den Wellnessbereich geboten werden.

In den vergangenen Jahren hat die Hotelbranche in Südtirol hier ein sehr hohes qualitatives Ausstattungsniveau erreicht. Hotels in Berg- und Randgebieten warten mit hochkarätigen Anlagen auf; Wellness- und SPA-Einrichtungen spielen eine wesentliche Rolle für das Gesamtangebot eines Hotels.

Wer hier nicht mithalten kann, verspielt nicht nur die eigene Wettbewerbsfähigkeit, sondern auch die bestehende Einstufung, so dass sich die bestehende Wirtschaftsleistung kaum mehr halten lässt.

Auch für das Hotel Laurin steht die Schaffung eines Wellnessbereiches als *Conditio sine qua non* für eine gefestigte Wirtschaftsleistung, den Erhalt des bestehenden Qualitätsniveaus, die Vermarktung von Hotel und Altstadt, den Erhalt von Kundenstamm und Gästezufriedenheit.

Besagter Wellnessbereich bildet einen Verbund mit der Bestandsstruktur (Swimming Pool im Freien) und dient der Stärkung des Hotelprofils in Richtung Natur/Ökologie und Gesundheit.

Der Ausbau soll bewusst nachhaltig und schonend erfolgen.

Für das Hotel gelten diverse Schutzauflagen: Denkmal-, Landschafts- und Ensembleschutz.

Ein Ausbau des Wellnessbereiches im Dachgeschoss ist aufgrund der Denkmalschutzbindungen, Statikauflagen und Anforderungen an die Zugänglichkeit nicht möglich.

Darüber würde sich eine einschneidende funktionale Trennung zwischen den Grünflächen des ebenerdigen Parks und dem Wellnessbereich im Dachgeschoss ergeben.

Non risultano del resto disponibili altri volumi che siano trasformabili e della dimensione adeguata. Il concetto che si è adottato e che ha originato il presente piano di recupero, è quello di realizzare il comparto wellness interrato, sotto una zona del parco. In tal modo si ottengono i seguenti risultati:

- nuova cubatura fuori terra non necessaria;
- diretto contatto con la zona ricreativa, naturale del parco;
- complementarietà con la piscina ed il solarium esistenti;
- perfetta integrazione con i percorsi verticali dell'hotel e con la reception;

- possibilità di utilizzo anche da parte di clienti non ospiti dell'albergo.

Allo stesso modo, nella zona di ingresso merci, si prevede la realizzazione di locali di servizio e depositi interrati.

Obiettivo della realizzazione ipogea è un'edificazione discreta e con il minimo impatto, integrata nel verde esistente, rispettosa della risorsa ambientale costituita dal giardino stesso e del vincolo di tutela che lo riguarda.

La proprietà dell'Hotel, consapevole che il parco costituisce una ricchezza architettonica ed ambientale, intende promuovere un intervento non invasivo che possa integrare i nuovi elementi nel disegno complessivo del giardino.

Va riconosciuto che è senza dubbio grazie alla cura dei proprietari nella piantumazione, nel giardinaggio e nella dotazione di installazioni artistiche, che il parco dell'Hotel Laurin si è negli anni arricchito fino a giungere all'attuale conformazione.

Weiterer umbaubarer Raum angemessener Größe steht überdies nicht zur Verfügung. Das planerische Konzept, das auch dem gegenständlichen Wiedergewinnungsplan zugrunde gelegt wurde, sieht mithin den Bau eines unterirdischen Wellnessbereiches unter dem Park vor. Das eröffnet folgende Möglichkeiten:

- es bedarf keiner neuen oberirdischen Kubatur;
- man schafft eine direkte Anbindung an den Naherholungsraum des Parks;
- man schafft Synergien durch die Komplementarität mit dem Bestand (Swimmingpool und Solarium);
- man schafft eine durchgängige Einbindung in die Vertikalverbindungen und die Empfangshalle/Rezeption;
- man schafft Nutzungsmöglichkeit auch für Tagesgäste.

Gleichzeitig sollen im Bereich der Warenannahme unterirdische Betriebs- und Lagerräume errichtet werden.

Die unterirdischen Bauanlagen fügen sich harmonisch in den Grünbestand ein und sichern so eine architektonisch unaufgeregte und nachhaltige Wirkung, mit Bedacht auf den schonenden Umgang mit dem Park und die zugehörigen Schutzauflagen.

Die Eigentümer wissen um die Bedeutung des Hotelparks als kleines Juwel für Architektur und Natur in der Altstadt und sind um einen schonenden Baueingriff bestrebt, der für eine harmonische Einbindung der neuen Elemente in das Gesamtkonzept des Parks steht.

Schließlich gebührt ihnen das Verdienst, den Hotelpark dank sorgsamer gartenbaulicher Gestaltung und Pflege sowie der Anordnung künstlerischer Gestaltungselemente zu dem gemacht zu haben, was er heute darstellt.

Concetto del piano

Il piano sostanzialmente conferma vincoli, volumetrie e dotazioni esistenti ed identifica due aree, all'interno delle quali è consentita nuova edificazione interrata per l'ampliamento qualitativo dell'Hotel Laurin (magazzini e zona wellness).

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, a seconda del loro pregio architettonico, sono quelli definiti nell'art. 59 della Legge Urbanistica Provinciale alle lettere c) e d).

Tutela paesaggistica

Il parco dell'Hotel Laurin è vincolato secondo il Piano paesaggistico del Comune di Bolzano.

Ricade nelle previsioni dell'art. 6 delle Norme di attuazione al Piano paesaggistico del Comune di Bolzano (*Giardini e parchi che si distinguono per la loro bellezza*) che tutela alcune zone verdi private di particolare rilevanza.

Obiettivo principale della norma è interdire tutti gli interventi che possono compromettere le aree protette. Con contestuale modifica dell'art. 6 delle Norme di attuazione al Piano paesaggistico del Comune di Bolzano, l'originario divieto assoluto di costruzione viene modificato consentendo interventi per la realizzazione di locali interrati destinati all'ampliamento qualitativo delle attività alberghiere.

Secondo il citato art. 6, le pratiche edilizie, corredate di rilievo delle alberature esistenti, dovranno ricevere autorizzazione paesaggistica.

Nel Piano di recupero il perimetro della zona tutelata viene indicato con maggiore precisione rispetto alla grafica del Piano paesaggistico e pertanto adattato ai limiti del parco stesso nello stato di fatto.

Konzept

Die bestehenden Auflagen, Baumassen und Ausstattung bleiben laut Plan im Wesentlichen bestehen; zwei Bereiche werden ausgemacht, in denen neue unterirdische bauliche Anlagen zur qualitativen Erweiterung des Hotel Laurin geplant sind (Lager und Wellnessbereich).

Für die zulässigen Eingriffe am Bestand gilt, entsprechend seiner architektonischen Wertigkeit, Art. 59, Buchstaben c) und d), des Landesraumordnungsgesetzes.

Landschaftsschutz

Für den Park des Hotel Laurin gelten die Schutzauflagen laut Landschaftsplan der Gemeinde Bozen.

Damit gilt für den Park der Art. 6 der Durchführungsbestimmungen zum Landschaftsplan der Gemeinde Bozen (*Gärten und Parkanlagen, die sich durch ihre Schönheit auszeichnen*), der besondere Auflagen für einige besonders schutzwürdige private Grünzonen vorsieht.

Mit diesen Auflagen soll verhindert werden, dass die genannten Bereiche durch etwaige Eingriffe beeinträchtigt werden könnten. Mit der kontextuellen Änderung des Art. 6 der Durchführungsbestimmungen wird das ursprünglich absolute Bauverbot aufgelockert und die Möglichkeit zur Errichtung unterirdischer Bauanlagen für den qualitativen Ausbau von Hotelbetrieben geschaffen.

Laut besagtem Art. 6 besteht für Bauanträge, die vorschriftsgemäß zusammen mit einer Baumbestandserhebung einzureichen sind, die Pflicht zur landschaftsschutztechnischen Genehmigung.

Die Abgrenzung der Schutzzone ist im Wiedergewinnungsplan genauer ausgewiesen als in den grafischen Unterlagen zum Landschaftsplan; die Grenzen wurden dem Ist-Zustand angeglichen.

La compatibilità tra esigenze di tutela paesaggistica ed ampliamento edilizio ipogeo è affrontata nell'allegato D1.2 *"Analisi e metodologia di intervento sul patrimonio arboreo"*, redatta dallo specialista Dott. Valentin Lobis.

In tale documento – nell'evidente impossibilità di dare vincoli normativi precisi e definitivi su oggetti naturali che per loro natura sono vivi e mutabili – vengono date direttive ed indicazioni operative che consentono l'ampliamento sotterraneo dell'hotel nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia del parco.

Tutela degli insiemi

L'area occupata dal Parkhotel Laurin e dalle sue pertinenze è ricompresa nel perimetro di cui alla scheda Nr. 29 (Viale della Stazione) del Piano di Tutela degli insiemi.

Gli elementi di identità di tale insieme, come riportati nella scheda, sono:

- carattere monumentale;
- permanenza dell'impianto urbano.

Oltre al rinvio alle prescrizioni specifiche del piano urbanistico, del regolamento edilizio, del piano paesaggistico, nonché al rispetto dei vincoli di tutela storico-artistica ed archeologici, il piano di Tutela Insiemi – per la zona che riguarda il presente Piano di Recupero - indica:

- la salvaguardia dell'assetto urbanistico ed il mantenimento degli assi viari,
- il rispetto degli obiettivi di conservazione delle zone vincolate,
- la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti,
- il mantenimento delle alberature di Viale Stazione,
- il mantenimento della continuità visiva tra parco pubblico e giardini privati.

Die Vereinbarkeit von Landschaftsschutzbedarf und unterirdischem Ausbau wird in der Anlage D1.2 *"Analyse und Methodik der Eingriffsweise auf den Baumbestand"* des Fachgutachters Dr. Valentin Lobis erläutert.

Da für Naturbestandselemente mit ihrer intrinsischen Eigendynamik verständlicherweise keine rigorosen und endgültigen normativen Auflagen möglich sind, werden in besagtem Bericht Richtlinien und Verfahrensempfehlungen geleistet, um einen schonenden unterirdischen Hotelausbau unter Berücksichtigung der Schutzaufgaben für den Park vorzunehmen.

Ensembleschutz

Das Parkhotel Laurin und seine Zubehöre entfallen in die Zonenabgrenzung laut Übersicht Nr. 29 (Bahnhofsallee) des Ensembleschutzplans.

Identitätsprägende Merkmale des Ensembles sind, wie aus der Übersicht ersichtlich wird:

- Monumentalität;
 - Fortbestand der urbanistischen Anlage.
- Neben dem Verweis auf die einschlägigen Bestimmungen des Bauleitplanes, der Bauordnung und des Landschaftsplanes der Gemeinde Bozen sowie der historisch-künstlerischen und archäologischen Denkmalschutzbindungen sieht der Ensembleschutzplan - für den Geltungsbereich des vorliegenden Wiedergewinnungsplanes - folgende Auflagen vor:
- den Erhalt der städtebaulichen Ausrichtung und der Verkehrswege,
 - die Wahrung der Schutzaufgaben der entsprechend ausgewiesenen Bereiche,
 - den Erhalt der architektonischen Merkmale des Gebäudebestands,
 - den Erhalt des Baumbestands in der Bahnhofsallee,
 - den Erhalt der optischen Durchlässigkeit zwischen öffentlichem Park und privaten Gartenanlagen.

Il divieto di nuove costruzioni, citato tra le indicazioni specifiche dell'insieme, va senza dubbio contestualizzato ed inteso laddove non esistano Piani particolareggiati approvati.

In ogni caso, la previsione edificatoria legata al presente Piano di Recupero, svolgendosi interamente sottoterra, non presenta caratteri che possano incidere sulla trasformazione dell'Insieme tutelato e pertanto non si pone in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia esposti nel Piano di Tutela Insiemi.

Tutela beni storico-artistici

Il piano identifica gli edifici attualmente sottoposti a tutela storico-artistica.

In sostanza risulta tutelato l'edificio principale dell'Hotel Laurin (p.ed. 370/1 in C.C. Bolzano), tramite provvedimento della Giunta Provinciale DGP 4981 del 25.07.1977.

Interventi edilizi su edifici sottoposti a tutela storico-artistica devono ottenere il preventivo nulla osta da parte dell'Ufficio Beni architettonici ed artistici della PAB.

Infrastrutture

Tutte le infrastrutture a rete sono disponibili lungo le strade pubbliche adiacenti alla zona.

Gli edifici che ricadono nel presente Piano di Recupero risultano già allacciati ai necessari sottoservizi e non sono previste ulteriori opere.

Das Verbot neuer Bauanlagen, das unter den spezifischen Hinweisen zum Schutz der ensembleprägenden Merkmale angeführt wird, bedarf zweifelsohne einer kontextspezifischen Einordnung und lässt sich auf jene Bereiche eingrenzen, für die keine spezifischen Pläne verabschiedet wurden.

Allerdings sieht der gegenständliche Wiedergewinnungsplan ohnehin lediglich unterirdische Bauanlagen vor, die keine umgestaltende Wirkung auf das geschützte Ensemble haben; damit ist eine Unvereinbarkeit mit den Zielen des Ensembleschutzplans ausgeschlossen.

Denkmalschutz

Im Plan werden die denkmalgeschützten Gebäude ausgewiesen.

Dabei gilt der Denkmalschutz im Wesentlichen für das Hauptgebäude des Hotel Laurin (B.p. 370/1, KG Bozen), laut Dekret der Landesregierung 4981 vom 25.07.1977.

Für allfällige bauliche Eingriffe an denkmalgeschützten Gebäuden bedarf es der Genehmigung durch das Landesamt für Bau- und Kunstdenkmäler.

Infrastrukturen

Sämtliche Versorgungsleitungen verlaufen entlang der angrenzenden öffentlichen Straßen.

Die Gebäude, die sich im Geltungsbereich des vorliegenden Wiedergewinnungsplans befinden, sind bereits an die Versorgungseinrichtungen angeschlossen, so dass keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen geplant sind.

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

Oggetto del piano

Il piano di recupero "Parkhotel Laurin" riguarda le particelle .370/1, .370/2, .374/1, .374/2, .378 del C.C. Bolzano e .494/6 del C.C. Dodiciville (così come configurate dai recenti frazionamenti 481/19 Dodiciville e 494/19 Bolzano), identificate dal Piano Urbanistico Comunale in zona A2.

Tali particelle costituiscono il complesso dell'albergo cittadino "*Parkhotel Laurin*" con le sue pertinenze e gli alloggi degli storici azionisti. Il piano è di iniziativa privata e non sono interessate proprietà pubbliche.

Art. 2

Documenti di piano

- D1: Relazione illustrativa e norme di attuazione
- Allegato D1.1: documentazione fotografica
- Allegato D1.2: analisi e metodologia di intervento sul patrimonio arboreo
- T1: Rilievo, estratto PUC - catasto
- T2: Piano Normativo

Art. 3

Disciplina vincolistica e linee di indirizzo

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

Costituisce disciplina vincolistica quanto riportato graficamente nel Piano Normativo (T2) secondo le definizioni normative di cui alle presenti Norme di attuazione.

Costituiscono linee di indirizzo progettuale quanto contenuto nella relazione e nel relativo allegato D1.2.

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 1

Gegenstand des Planes

Gegenstand des Wiedergewinnungsplans „Parkhotel Laurin“ sind die Parzellen .370/1, .370/2, .374/1 und .374/2, .378 der K.G. Bozen und 494/6 der K.G. Zwölfmalgreien (siehe neue Teilungspläne 481/19 Zwölfmalgreien und 494/19 Bozen), die im Gemeindebauleitplan als Zone A2 ausgewiesen sind.

Diese Parzellen bilden den Gebäudekomplex des "*Parkhotel Laurin*" mit den Zubehören und den Wohnungen der historischen Miteigentümer.

Der Wiedergewinnungsplan wird von einem privaten Bauwerber eingereicht; öffentlicher Besitz ist nicht betroffen.

Art. 2

Planunterlagen

- D1: Begleitbericht und Durchführungsbestimmungen
- Anlage D1.1: Fotodokumentation
- Anlage D1.2: Analyse und Methodik der Eingriffsweise auf den Baumbestand
- T1: Vermessung, Auszug aus Bauleitplan und Kataster
- T2: Rechtsplan

Art. 3

Bauvorschriften und Planungsrichtlinien

Bei den Planunterlagen wird unterschieden zwischen Bauvorschriften und Planungsrichtlinien.

Die Bauvorschriften sind im Rechtsplan (T2) entsprechend den Vorgaben der Durchführungsbestimmungen ausgeführt.

Die Planungsrichtlinien finden sich im Bericht und im Anhang D 1.2.

Art. 4

Delimitazione del Piano di Recupero

Indica il perimetro, adeguato ai confini delle proprietà reali, dell'area sottoposta a Piano di Recupero come individuato nel Piano urbanistico Comunale.

Art. 5

Minima Unità di Intervento.

Le unità minime d'intervento, che costituiscono complessi unitari per le loro caratteristiche tipomorfologiche oppure per le loro correlazioni strutturali, distributive o funzionali, sono graficamente contrassegnate nel Piano Normativo (T2).

Per la peculiarità del comparto in questione, le unità minime di intervento corrispondono ai singoli ed autonomi edifici dell'identificata zona di recupero.

Sono inoltre riconducibili alla MUI E1 (Hotel Laurin) le pertinenze E1a (depositi e cabina elettrica), E1b (belvedere) ed E1c (servizi piscina) delocalizzate rispetto alla costruzione principale.

Art. 6

Limite di massima edificazione fuori terra

Identifica il confine di massima edificazione fuori terra ed in questo Piano di Recupero coincide con l'attuale proiezione orizzontale degli edifici esistenti.

Al di fuori di tale limite sono consentite strutture dal carattere temporaneo o stagionale, comunque rimovibili quali – con riferimento allo stato di fatto e solo a titolo di esempio – tende, tensostrutture, gazebo, chioschi per servizio bar e accessori simili.

Art. 4

Abgrenzung des Wiedergewinnungsplans

Hier wird die Wiedergewinnungsplangegenständliche Fläche nach Abstimmung auf die realen Eigentumsabgrenzungen laut Gemeindebauleitplan dargestellt.

Art. 5

Mindesteingriffseinheit

Die Mindesteingriffseinheiten, die aufgrund ihrer Formensprache oder strukturellen, verteilenden oder funktionalen Wechselbeziehungen einzelne Komplexe bilden, sind im Rechtsplan graphisch hervorgehoben (T2).

Aufgrund der besonderen Merkmale des projektgegenständlichen Raumausschnittes, entsprechen die Mindesteingriffseinheiten den Einzelgebäuden der ausgewiesenen Wiedergewinnungszone.

Darüber hinaus lassen sie sich auf die MUI E1 (Hotel Laurin), die abseits gelegenen Zubehöreinrichtungen E1a (Lager und Netzstation), E1b (Belvedere) und E1c (Versorgungseinrichtungen Swimmingpool) zurückführen.

Art. 6

Oberirdische Baurechtsgrenze

Diese legt die maximal mögliche überirdische Baugrenze fest; im gegenständlichen Wiedergewinnungsplan entspricht dieser der aktuellen Horizontalprojektion der Bestandsgebäude.

Außerhalb dieser Grenze sind zeitweilige und in jedem Fall ortsveränderliche Einrichtungen, wie beispielsweise Zelte, zugbeanspruchte Konstruktionen, Pavillons, Bar-Kioske und ähnliches Zubehör zulässig.

Integrazioni e/o modifiche di tali esistenti strutture accessorie esterne a servizio dell'hotel situate nel parco, dovranno avere carattere non impattante e sono soggette all'ottenimento dei relativi titoli abilitativi edilizi, corredati dai necessari pareri autorizzativi.

Possono inoltre essere realizzati quei manufatti che servono alla fruizione del parco ed alla sua connessione, come rampe e gradini per superamento dislivelli, scale (anche di sicurezza), gruppi di sedute, fontane, sculture o installazioni artistiche con relativi accessori nel rispetto dell'art. 6 delle Norme di attuazione al Piano paesaggistico del Comune di Bolzano.

Si conferma inoltre la collocazione della piscina esistente.

Art. 7

Limite di massima edificazione interrata

Il Piano Normativo individua due aree entro le quali può svilupparsi l'ampliamento qualitativo dell'hotel in forma ipogea, anche su più livelli. Tali aree sono definite da limiti di massima edificazione interrata. Secondo tali indicazioni, l'area U₁ può estendersi sino al confine con la p.f. 235 C.C. Dodiciville (Parco Stazione).

In tali zone possono essere realizzati, fuori terra, scale e manufatti di collegamento verticale tra parco ed interrati, elementi architettonici e pozzi di luce per fornire luce e/o aria agli ambienti ipogei e – con opportuna mitigazione e mascheratura mediante verde – terminali di impianti o strutture tecniche, il tutto nel rispetto dell'art. 6 delle Norme di attuazione al Piano paesaggistico del Comune di Bolzano.

L'inserimento dei nuovi elementi architettonici dovrà apportare il minor impatto possibile, pertanto si dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

Ergänzungen und/oder Abänderungen dieser bestehenden Nebenkonstruktionen des Hotels, welche sich innerhalb der Parkanlage befinden, dürfen das Gesamtbild nicht beeinträchtigen und bedürfen der Einholung der entsprechenden Baugenehmigungen, denen die erforderlichen Gutachten beigelegt sind.

Weiter dürfen Kunstbauten zur Nutzung und Anbindung des Parks, wie Rampen oder Treppen (auch Sicherheitstreppe), Sitzgruppen, Brunnen, Skulpturen oder Kunstinstallationen mit dem jeweiligen Zubehör, unter Einhaltung von Art. 6 der Durchführungsbestimmungen zum Landschaftsplan der Gemeinde Bozen, errichtet werden.

Auch der aktuelle Swimmingpool bleibt laut Wiedergewinnungsplan bestehen.

Art. 7

Maximale unterirdische Baurechtsgrenze

Im Rechtsplan werden zwei Bereiche für den qualitativen, auch mehrgeschossigen, unterirdischen Ausbau des Hotels ausgewiesen. Besagte Bereiche liegen innerhalb der maximalen unterirdischen Baurechtsgrenzen. Diesen Vorgaben zufolge kann der Bereich U₁ bis zur Grenze mit der B.p. 235 KG Zwölffmalgreien (Bahnhofspark) geführt werden.

Innerhalb dieses Bereiches dürfen Treppen und Kunstbauten zur vertikalen Verbindung zwischen Park und unterirdischer Bauanlage, architektonische Elemente nebst Luft- und Lichtschächten sowie durch gebührende Sichtschutzbegrünung verborgene herausragende Elemente von Technikanlagen, unter Einhaltung von Art. 6 der Durchführungsbestimmungen des Landschaftsplans der Gemeinde Bozen, errichtet werden.

Die Errichtung neuer architektonischer Elemente muss unter Berücksichtigung geringstmöglicher Auswirkungen erfolgen, daher sind folgende Einschränkungen zu beachten:

Unità di intervento U1:

- per patii necessari a fornire illuminazione ed aerazione naturale a vani interrati è ammesso 1 elemento di superficie massima m² 20,0;

- per scale di collegamento tra parco e costruzione interrata è ammesso 1 elemento di superficie massima m² 15,0;

- per eventuali lucernari sono ammessi 2 elementi di superficie massima di m² 2,0 ciascuno. Tali lucernari dovranno preferibilmente essere integrati con altri elementi di arredo urbano del parco (ad es. gruppi di sedute).

Unità di intervento U2:

- per pozzi di luce o cavedi necessari a fornire illuminazione ed aerazione naturale a vani interrati è ammesso 1 elemento di superficie massima m² 2,0;

- per eventuali lucernari è ammesso 1 elemento di superficie massima m² 2,0, preferibilmente integrato con altri elementi di arredo urbano del parco (ad es. gruppi di sedute).

Tutte le superfici sopra indicate, per entrambe le unità di intervento, sono da misurarsi a livello del terreno del parco.

Gli elementi tecnico-impiantistici dell'edificazione interrata che emergano in superficie (terminali di canali, prese ed espulsioni d'aria) dovranno essere collocati in posizione marginale e comunque arrecando il minore impatto, fermo restando l'obbligo di mitigazione previsto al secondo comma del presente articolo.

Nell'unità di intervento U1, tali elementi dovranno essere posizionati presso la recinzione di confine e possibilmente integrati con essa.

Art. 8

Altezza massima, numero dei piani

L'altezza massima degli edifici corrisponde a quella esistente.

Il numero dei piani consentito è definito dalle sezioni del Piano Normativo (T2) ed allo stesso modo è corrispondente allo stato di fatto.

Eingriffseinheit U1:

- für Lichthöfe, welche für die natürliche Belichtung und Belüftung der unterirdischen Räume unerlässlich sind, ist 1 Öffnung mit einer maximalen Fläche von 20,0 m² gestattet;

- für die Erschließung zwischen dem Park und dem unterirdischen Bau ist 1 Öffnung mit einer maximalen Fläche von 15,0 m² gestattet;

- für eventuelle Oberlichter sind 2 Öffnungen mit einer Fläche von jeweils 2,0 m² gestattet. Die Oberlichter sollten vorzugsweise in die Außenmöblierung der Parkanlage integriert werden (z.B. Sitzgruppen).

Eingriffseinheit U2:

- für Lichtbrunnen oder Schächte, welche für die natürliche Belichtung und Belüftung der unterirdischen Räume unerlässlich sind, ist 1 Öffnung mit einer maximalen Fläche von 2,0 m² gestattet;

- für eventuelle Oberlichter ist 1 Öffnung mit einer Fläche von 2,0 m² gestattet. Das Oberlicht soll vorzugsweise in die Außenmöblierung der Parkanlage integriert werden (z.B. Sitzgruppen). Alle oben genannten Flächen sind für beide Eingriffseinheiten auf dem Niveau des Parkgeländes zu messen.

Die an der Oberfläche hervortretenden technischen Elemente der unterirdischen Bauten (Kanalanschlüsse, Be- und Entlüftungsrohre), müssen im Randbereich der Parkanlage und in jedem Falle unter Berücksichtigung geringstmöglicher Auswirkungen positioniert werden, unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Sichtschutzbegrünung, welche im zweiten Absatz dieses Artikels vorgesehen ist.

In der Eingriffseinheit U1 sind diese Elemente am Grenzzaun zu positionieren und gegebenenfalls in diesem zu integrieren.

Art. 8

Maximale Gebäudehöhe und Geschosszahl

Die maximale Gebäudehöhe entspricht dem aktuellen Bestand.

Die zulässige Geschosszahl wird von den Rechtsplans-Schnitten (T2) vorgegeben und entspricht dem Ist-Zustand.

In caso di interventi di miglioramento energetico, anche con l'entrata in vigore di nuove normative e/o regolamenti di esecuzione provinciali o comunali legate al risparmio energetico, l'altezza massima degli edifici corrispondente a quella esistente potrà essere superata al massimo di 40 cm per la compensazione dei maggiori spessori dovuti ad isolamento e ventilazione delle coperture, qualora non sia possibile eseguire l'isolazione dall'interno.

Art. 9 **Cubatura massima**

E' la cubatura massima ammissibile che corrisponde alla cubatura esistente.

In caso di miglioramento energetico, non costituisce aumento di cubatura l'incremento di altezza dovuto alle nuove isolazioni e derivante dall'applicazione dell'art.8, qualora non sia possibile eseguire l'isolazione dall'interno.

Sono consentiti sulle coperture volumi tecnici ai sensi dell'art. 1 comma e) delle NTA del PUC del Comune di Bolzano, con opportuna mascheratura e mitigazione degli stessi.

Non costituiscono cubatura i volumi costituiti dalla realizzazione di eventuali lucernari e degli elementi tecnici di cui all'ultimo comma dell'art. 7.

La cubatura esistente dovrà essere dimostrata analiticamente prima del rilascio della concessione edilizia.

Art. 10 **Destinazione d'uso degli edifici**

Il piano di recupero non prevede vincoli per le destinazioni d'uso. Fatta salva la salvaguardia del numero delle abitazioni esistenti nelle singole unità di intervento del comparto, così come evidenziate nella tavola T2, sono ammesse - oltre a quella alberghiera - comunque le destinazioni d'uso di cui all'art.75 comma 2, lettera a), b), c), f) della LUP.

Im Rahmen von Energieeffizienzmaßnahmen, die sich unter anderem mit Inkrafttreten neuer Vorschriften bzw. Durchführungsbestimmungen auf Landes- oder Gemeindeebene ergeben sollten, wenn es nicht möglich ist, die Wärmedämmung von innen anzubringen, kann die maximale Gebäudehöhe, die aktuell der bestehenden Gebäudehöhe entspricht, um maximal 40 cm erhöht werden, um so die größeren Schichtstärken durch allfällige Dämm- bzw. Belüftungsschichten der Decken auszugleichen.

Art. 9 **Maximale Baumasse**

Der maximal zulässige umbaute Raum entspricht der Bestandskubatur.

Bei Energieeffizienzmaßnahmen - wenn es nicht möglich ist, die Wärmedämmung von innen anzubringen - gilt die dämmschichtbedingte Höhengestaltung nach Art. 8 nicht als Kubaturerhöhung.

Auf den Dacheindeckungen sind technische Aufbauten gemäß Art. 1, Buchstabe e) der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Bozen zulässig, mit gebührendem Sichtschutz.

Nicht als umbauter Raum gilt Kubatur, die sich aus dem Errichten von Oberlichtern und technischen Einrichtungen gemäß Art. 7, letzter Absatz, ergibt.

Bevor die Baugenehmigung erteilt wird, ist der analytische Nachweis des umbauten Raums zu erbringen.

Art. 10 **Zweckwidmung der Gebäude**

Im Wiedergewinnungsplan sind keinerlei zweckbestimmungstechnische Auflagen vorgesehen. Mit Ausnahme des Erhalts der Anzahl der bestehenden Wohnungen in den jeweiligen Eingriffseinheiten laut Plan T2 sind - neben der hotelspezifischen Zweckbestimmung - alle weiteren Zweckbestimmungen laut Art. 75, Absatz 2, Buchstaben a), b), c), und f) des LRG zulässig.

Art. 11

Tipi d'intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono coerenti con quanto previsto dalla Legge Urbanistica Provinciale.

Il Piano normativo (T2) indica i diversi tipi di intervento per le singole Unità minime di intervento.

La definizione di tali interventi è quella definita dall'art. 59 della Legge urbanistica Provinciale:

- 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.*

Oltre agli interventi di recupero su edifici esistenti, è prevista la realizzazione di nuova edificazione interrata. Ciò può comprendere anche patii interrati, scale, pozzi di luce, lucernari ed elementi tecnici fuori terra come da art. 6 e 7.

Art. 11

Baumaßnahmen

Die Baubestands-Wiedergewinnungsmaßnahmen entsprechen den Vorgaben des Landesraumordnungsgesetzes.

Im Rechtsplan (T2) werden die verschiedenen Baumaßnahmen für die Mindesteingriffseinheiten angeführt.

Die Definitionen richten sich nach Art. 59 des Landesraumordnungsgesetzes:

- c) *Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten: diese 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 Nebenelementen 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 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 den Neueinbau von Elementen und Anlagen;*

Neben der Bestandsanierung sind auch neue unterirdische Bauanlagen geplant. Dazu können unterirdische Innenhöfe, Lichthöfe, Oberlichten und technische Aufbauten laut Art. 6 und Art. 7 errichtet werden.

Art. 12

Tutela paesaggistica

Il parco è da considerarsi come insieme unitario sia paesaggisticamente che architettonicamente. Il piano normativo identifica sullo stato di fatto dei luoghi l'area con vincolo paesaggistico ai sensi del PUC e del Piano paesaggistico del Comune di Bolzano.

Interventi in quest'area sono soggetti all'autorizzazione paesaggistica da parte dell'Amministrazione provinciale ed è richiesto il parere della Giardiniera Comunale.

Gli obiettivi di tutela del parco espressi nel presente piano si intendono rispettati qualora gli interventi siano conformi a quanto prevedono le disposizioni del piano paesaggistico e alle linee guida espresse nell'allegato D1.2 delle presenti NdA, *"Analisi e metodologia di intervento sul patrimonio arboreo"*.

I progetti definitivi comprendenti aree del parco e predisposti per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative, dovranno contenere un progetto di ripristino del parco in accordo con la Giardiniera Comunale e l'Ufficio Pianificazione paesaggistica della Provincia, sulla sistemazione delle superfici, della vegetazione e delle alberature.

Art. 13

Tutela degli insiemi, tutela storico-artistica

Interventi edilizi che ricadono nell'area di tutela prevista dalla scheda 29 del Piano di Tutela Insiemi sono soggetti al parere dell'Organo di Valutazione per gli Insiemi, secondo quanto previsto dall'art. 6-bis del Regolamento edilizio del Comune di Bolzano.

Interventi edilizi che coinvolgono edifici soggetti a tutela storico-artistica sono soggetti ad approvazione preventiva dell'Ufficio Beni architettonici ed artistici della Provincia di Bolzano.

Art. 12

Landschaftsschutz

Der Park bildet ein einheitliches Landschafts- und Architekturensemble.

Im Rechtsplan wird der Schutzbereich ausgehend vom Ist-Bestand gemäß Bauleit- und Landschaftsplan der Gemeinde Bozen ausgewiesen.

Allfällige bauliche Maßnahmen sind in diesem Bereich genehmigungspflichtig; es bedarf der Landschaftsschutzermächtigung von Seiten des Landes sowie des Gutachtens der Stadtgärtnerei. Die plangegegenständlichen Schutzziele für den Park sind dann erfüllt, wenn die baulichen Maßnahmen den Bestimmungen des Landschaftsplanes und den Leitlinien bzw. Empfehlungen des Anhangs D1.2 *„Analyse und Methodik der Eingriffsweise auf den Baumbestand“* entsprechen.

Die endgültigen Projekte, die Bereiche des Parks umfassen und für die Einreichung von Baugenehmigungen ausgearbeitet werden, müssen in Absprache mit der Stadtgärtnerei und dem Landesamt für Landschaftsplanung ein Begrünungsplan der Parkanlage mit der Gestaltung von Flächen, Vegetation und Bäumen enthalten.

Art. 13

Ensemble- und Denkmalschutz

Bauliche Maßnahmen innerhalb des laut Übersicht 29 des Ensembleschutzplans ausgewiesenen Schutzgebietes müssen vom Ensembleschutzgremium gemäß Art. 6-bis der Bauordnung der Stadtgemeinde Bozen genehmigt werden.

Bauliche Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden müssen vom Amt für Bau- und Kunstdenkmäler genehmigt werden.

Art. 14 **Impermeabilizzazione del suolo**

Negli interventi ipogei U1 e U2 previsti nel Piano Normativo, la stratigrafia di riempimento sopra le costruzioni interrato dovrà essere concordata con la Giardiniera comunale in sede di progettazione definitiva e dovrà essere conforme alla normativa UNI 11235:2015 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Il substrato, di spessore medio maggiore di 50 cm, dovrà essere adatto per la messa a dimora anche di piante ed alberi ad alto fusto.

Nell'ambito della procedura di certificazione R.I.E. dovrà essere raggiunto il miglior indice di progetto possibile rispetto a quello dello stato di fatto.

Sono ammessi percorsi pedonali che non costituiscano superficie sigillata ed elementi architettonico-artistici isolati (statue, fontane monumenti, sedute) o di carattere temporaneo (tende, chioschi).

Art. 15 **Quote altimetriche**

Le quote altimetriche indicate nel Piano normativo fanno riferimento alle quote assolute della Cartografia tecnica numerica del Comune di Bolzano.

Sono ammesse modeste rimodellazioni del suolo, nell'ambito di interventi di conformazione paesaggistico-architettonica del verde (*landscaping*).

Art. 14 **Bodenversiegelung**

Bei den im Rechtsplan vorgesehenen unterirdischen baulichen Maßnahmen U1 und U2, muss die Füllungsschichtung über den unterirdischen Bauten mit der Stadtgärtnerei abgestimmt werden und im endgültigen Projekt der Norm UNI 11235:2015 in geltender Fassung entsprechen.

Die Substratschicht mit einer durchschnittlichen Höhe von mehr als 50 cm muss entsprechend angepasst werden, sodass auch Sträucher und hochwachsende Bäume gepflanzt werden können.

Im Rahmen des B.V.F.-Verfahrens muss, im Bezug auf den B.V.F.-Wert des Istzustandes, der bestmögliche B.V.F.-Wert des Projektes erreicht werden.

Zulässig sind Fußwege, die nicht bodenversiegelnd wirken, sowie einzelne Architektur- bzw. Kunstelemente (Statuten, Brunnen, Sitzgelegenheiten) bzw. ortsveränderliche und temporäre Einrichtungen.

Art. 15 **Höhekoten**

Die Höhenkoten laut Rechtsplan entsprechen den absoluten Koten laut Technischer Grundkarte der Gemeinde Bozen.

Geringfügige Geländeneuprofilierungen sind im Rahmen landschaftsgestalterischer Maßnahmen (*landscaping*) zulässig.

Art. 16

Accessi pedonali e veicolari

Tutti gli accessi pedonali e veicolari esistenti sono confermati dal presente piano di recupero ed indicati nella tavola T2.

Il piano indica inoltre gli accessi alla struttura alberghiera ed al parco fruibili anche da persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale.

Art. 17

Cortili e spazi di pertinenza

Il piano identifica tre aree scoperte, prevalentemente pavimentate, che costituiscono spazi di pertinenza degli edifici. In particolare:

- H1 è il cortile di servizio dell'Hotel Laurin. Viene utilizzato per approvvigionamento merci e smaltimento rifiuti, come ingresso del personale, e svolge la funzione di cortile dell'unità residenziale E3 "Rosenheim". La superficie è prevalentemente sigillata.

E' graficamente indicata l'esistente rampa sotterranea di accesso all'autorimessa del Greif Center;

- H2 costituisce l'accesso al ristorante ed al parco da Via della Rena, e svolge la funzione di collegamento ed accesso alle unità E3, E4, E5, E6. La superficie è prevalentemente pavimentata, non sigillata;

- H3 costituisce l'accesso per disabili, oltre che al parco, alla hall, al ristorante ed alla terrazza dell'Hotel. La superficie è prevalentemente pavimentata, non sigillata.

Il piano conferma gli utilizzi attuali ed il trattamento delle superfici esistenti.

Art. 16

Zugänge und Zufahrten

Bestehende Zugänge und Zufahrten werden laut Wiedergewinnungsplan beibehalten und im Plan T2 ausgewiesen.

Im Plan werden weiter die Zugangsmöglichkeiten zum Hotel und Park aufgezeigt, die auch für Menschen mit körperlichen (sensorischen oder motorischen) Behinderungen oder Beeinträchtigungen genutzt werden können.

Art. 17

Hofräume und Zubehörsflächen

Im Plan werden drei offene, vorrangig befestigte, Bereiche als Zubehörsflächen ausgewiesen. Es sind dies folgende:

- H 1: Innenhof des Hotel Laurin. Dieser dient der Warenannahme und Abfallentsorgung, als Personaleingang und Hof der Wohneinheit E3 „Rosenheim“. Die Bodenfläche ist überwiegend versiegelt.

Die grafische Darstellung zeigt die bestehende unterirdische Zufahrtsrampe zur Garage des Greif Center;

- H2: Zugang zum Restaurant und zum Park von der Raingasse; dient als Verbindung und Zugang den Einheiten E3, E4, E5, E6.

Die Bodenfläche ist vorwiegend befestigt und nicht versiegelt;

- H3: Behindertengerechter Zugang zum Park, zur Empfangshalle, zum Restaurant und zur Terrasse des Hotels. Die Bodenfläche ist vorwiegend befestigt, nicht versiegelt.

Der Plan sieht die Beibehaltung der aktuellen Nutzungen und Bestandsflächengestaltung vor.

Art. 18**Opere di urbanizzazione primaria e allacciamento reti**

Le opere di urbanizzazione primaria risultano tutte esistenti.

Eventuali modifiche alla rete del gas che si dovessero rendere necessarie nell'esecuzione degli interventi edilizi previsti, dovranno essere preventivamente concordate con SEAB ed integrate negli elaborati progettuali.

Per il canale Rio Molino, il cui percorso è riportato graficamente nelle tavole di piano, è prevista un'area di rispetto (inedificabilità in sotterraneo ed in superficie) pari all'ingombro del canale aumentato di un metro per lato. Nel caso di edificazione già esistente, va preservata l'attuale distanza dal canale.

Art. 19**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, dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia.

Ai fini interpretativi delle presenti norme prevale il testo in lingua italiana.

Art. 18**Primäre Erschließung und Versorgungsanschlüsse**

Die primäre Erschließung ist gegeben.

Etwaige Änderungen des Gasnetzes, die während der geplanten Bauarbeiten erforderlich sein könnten, müssen im Voraus mit der SEAB vereinbart werden und in die Projektunterlagen integriert werden.

Bezüglich des Mühlbaches, dessen Verlauf graphisch in den Plänen dargestellt ist, ist eine Bannzone (unterirdisches und oberirdisches Bauverbot) im Ausmaß des Kanalquerschnittes zuzüglich jeweils einem Meter pro Seite vorgesehen. Im Falle von bestehenden Bauten muss der derzeitige Abstand zum Kanal beibehalten werden.

Art. 19**Einschlägige Gesetzbestimmungen**

Vorbehaltlich der ausdrücklich in den gegenständlichen Bestimmungen angeführten Vorgaben wird auf das Landesraumordnungsgesetz, die Durchführungsbestimmungen zum Gemeindebauleitplan, das Zivilgesetzbuch und die einschlägigen Gesetzesbestimmungen verwiesen.

Zum Zwecke der Auslegung der gegenständlichen Bestimmungen gilt allein die italienische Fassung.