

DELIBERA GM / BESCHLUSS GA NR. 117 del/vom 02.04.2013
DELIBERA GM / BESCHLUSS GA NR. 400 del/vom 18.07.2016
DELIBERA GM / BESCHLUSS GA NR. 310 del/vom 11.06.2018

COMUNE DI BOLZANO
PROVINCIA DI BOLZANO

GEMEINDE BOZEN
PROVINZ BOZEN



PIANO DI RECUPERO
ZONA "A2" Via Cappuccini

WIEDERGEWINNUNGSPLAN
ZONE "A2" Kapuzinergasse

NORME DI ATTUAZIONE

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

DER/DIE PLANVERFASSER:

DR. ARCH. CLAUDIO POLO
APRIL/ APRILE 2013

DR. ARCH. EMILIANO VITALE/ ING. SARA TALIENTO
DELIBERA GM / BESCHLUSS GA NR. 400 del/vom 18.07.2016

DR. ARCH. ANDREAS GRUBER
DELIBERA GM / BESCHLUSS GA NR. 310 del/vom 11.06.2018

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: volume costruito, 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.

ART. 3

Vincoli

Le misure contenute nel Piano Normativo, le distanze, il N° dei piani e le quote 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 per non più di +/- 0.50 m.

ART. 4

Confine di max. edificazione

(Integrato con delibera Giunta Comunale nr. 621/63639 del 29.7.09)

Il Confine di massima edificazione é il limite massimo entro cui si può costruire. Per ogni nuovo edificio il confine di massima edificazione è fissato dal Piano normativo Tav. 04. Non è necessario che sia raggiunto, ma non può essere superato, nè da edifici, nè da parti di edificio.

Fanno eccezione esclusivamente i balconi e le sporgenze chiuse (a partire dal secondo piano fuori terra) fino ad 1,80 m di sporto, pensiline e tettoie per la protezione degli accessi pedonali che verranno valutate nel progetto di concessione nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.

I confini di massima edificazione dell'interrato possono estendersi fino al confine di proprietà ad eccezione verso il fronte strada.

Nel caso di progetti per nuove costruzioni tra loro in aderenza (secondo previsione del Piano Normativo), i progetti dovranno essere comunicati ai confinanti per eventuali controdeduzioni. Restano salvi i diritti acquisiti.

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

ART. 5

Minima unità d'intervento / MUI

Le minime unità d'intervento (MUI) sono delimitate nel Piano Normativo (Tav. 04) identificate con un numero.

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 di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

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 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;

Per la Minima Unità d'Intervento (MUI) 4, gli interventi consentiti al piano sottotetto sono quelli corrispondenti alla presente lettera d). ***(integrato con delibera Giunta Comunale n. 117 del 02.04.2013.)***

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 (Tav. 06) 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 attraverso il numero massimo di piani fuori terra consentiti. L'altezza massima dei singoli piani è di 3, 70 m lordi per il piano terra, risp. 3,40 m lordi per i rimanenti piani fuori terra.

Le costruzioni emergenti dall'ultima soletta di copertura riferite ai vani scale e ai locali tecnici non vengono calcolati agli effetti della cubatura e dell'altezza massima consentite.

ART. 9

Parcheggi privati e Garages:

Nell'intera zona di recupero valgono le disposizioni contenute nel "Documento d'indirizzo sui parcheggi in Centro Storico" approvato con delibera della Giunta Comunale di Bolzano N.32 del 26.06.2007.

ART. 10

Distanze tra edifici:

(Modificato con delibera Giunta Comunale nr. 621/63639 del 29.7.09)

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

ART 10 BIS

Prescrizioni particolari per interventi di sopraelevazione e/o di modifica di copertura:

(integrato con delibera Giunta Comunale nr. 400 del 18.7.16)

Al fine di consentire un utilizzo funzionale ai fini abitativi della cubatura esistente, nelle zone sottoposte al presente Piano di recupero e soggette a interventi di cui alla lett. d) dell'art. 59 LUP viene prevista la possibilità di realizzare sopraelevazioni e/o modifiche della copertura fino a una distanza tra edificazioni non inferiori a 3 metri e comunque non oltre l'allineamento con l'esistente e comunque nel rispetto dei parametri urbanistici di piano.

ART. 11

Verde Privato

(Integrato con delibera Giunta Comunale nr. 621/63639 del 29.7.09)

Tali aree, contrassegnate nel Piano Normativo, fanno parte integrante delle minime unità d'intervento e devono essere sistemate a verde per almeno per il 70% della loro superficie. Tale percentuale potrà essere diminuita in caso di necessità tecniche da valutarsi e definire in fase di progetto di concessione. Per garantire una idonea piantumazione lo strato di terreno vegetale delle aree sistemate a verde al piano terra deve avere uno spessore minimo di 60 cm.

ART. 12

Coperture a verde praticabile

Per le superfici a verde da realizzarsi sulla copertura di edifici oltre il primo piano, secondo quanto previsto dal piano normativo, è prescritta la sistemazione di uno spessore da 10 a 20 cm di pellicola vegetale, tale spessore non viene calcolato ai fini del calcolo della cubatura (vedi successivo articolo 13 RIE).

ART. 13

Risparmio energetico e riduzione impatto edilizio (RIE)

(Modificato con delibera Giunta Comunale nr. 310 del 11.06.2018)

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 di "casa-clima" e gli impianti che garantiscano, tramite l'uso di fonti rinnovabili, la soddisfazione di almeno il 25% del fabbisogno energetico complessivo. È ammessa l'applicazione della direttiva energetica con bonus cubatura per tutta la zona ai sensi della normativa in vigore.

Art. 14

Infrastrutture

Trattandosi di un'area già edificata, essa è dotata di tutti gli allacciamenti necessari alle costruzioni preesistenti. Nel piano delle infrastrutture sono indicati i collegamenti nuovi necessari alla minima unità d'intervento N. 1 (Casa di Riposo), la loro posizione è indicativa. Il loro dimensionamento e tracciati definitivi dovranno essere concordati con gli uffici comunali competenti in fase di progettazione esecutiva.

ART. 15

Accessi pedonali e carrai

Dove indicato dal piano normativo dev'essere consentito l'accesso carraio ai Garages interrati e l'accesso di servizio alla Casa di Riposo.

In fase di progettazione esecutiva la posizione degli accessi può essere spostata leggermente per validi motivi tecnici, funzionali estetici e di sicurezza.

ART. 16

Recinzioni e muri di cinta :

Tra i lotti confinanti sono consentite solo recinzioni costituite da uno zoccolo in muratura di altezza non superiore a 0,8 e da una recinzione metallica soprastante di altezza massima di 1,20 m.

ART: 17

Rispetto della normativa.

(Introdotta con delibera Giunta Comunale nr. 621/63639 del 29.7.09)

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme d'attuazione, si rimanda alle norme d'attuazione del Piano Urbanistico Comunale, alla legge Urbanistica 13/97 e successive modifiche ed integrazioni, al Codice Civile ed alla normativa in vigore.

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

Begriffsbestimmungen

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.

ART. 3

Beschränkungen

Die im Rechtsplan angegebenen, Maße, Abstände, Geschoßzahlen, und die Koten der neuen Gebäude sind bindend.

Im Rechtsplan ist für jedes neue Gebäude die Nullkote des untersten auch teilweise freiliegenden Geschoßes festgelegt: davon kann man, in Einvernahme mit der Gemeinde, maximal um 0.50 m abweichen.

ART. 4

Maximalbaugrenze

(Eingeführt mit Stadtrat Beschluss Nr. 621/63639 vom 29.7.09)

Die Maximalbaugrenze ist die festgelegte Höchstgrenze innerhalb welcher gebaut werden darf. Für jedes neue Gebäude ist im Rechtsplan Taf.04 die Maximalbaugrenze festgelegt. Sie muss nicht unbedingt erreicht werden, darf aber mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Ausgenommen sind ausschließlich Balkone und Erker (die ab dem zweiten oberirdischen Geschoss auskragen) bis zu einer Auskragung von 1,80 m, sowie zum Schutz der Zugänge errichtete Vor- und Wetterdächer, die in dem bei der Beantragung der Baukonzession vorgelegten Projekt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches überprüft werden.

Die Maximalbaugrenzen für unterirdische Kubaturen dürfen bis zur Besitzgrenze, ausgenommen im Bereich der Strassen, ausgeweitet werden.

Im Fall von Neubauten in Anbau zu bestehenden Gebäuden (sofern im Rechtsplan vorgesehen), müssen die Projekte dem angrenzenden Besitzer, für eventuelle Gegenäußerungen, bekannt gemacht werden. Erworbene Rechte bleiben aufrecht.

Die Maximalbaugrenze entspricht einer neuen theoretischen Bebauungsmöglichkeit, kann aber die Rechte, die aus dem Bürgerlichen Gesetz hervorgehen, nicht ersetzen.

ART. 5

Mindesteingriffseinheit (MEE)

Die Mindesteingriffseinheiten (MEE) sind im Rechtsplan (Taf.04) abgegrenzt, mit einer Ziffer gekennzeichnet.

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.

Ist wegen des Erhaltungszustandes und der Teilung des Besitzverhältnisses nicht die Wiedergewinnung der gesamten Mindesteingriffseinheit nötig, können die Arbeiten zur Wiedergewinnung auch nur an einem Gebäude oder Teil des Gebäudes ausgeführt werden.

ART. 6

Baumaßnahmen im Sinne des Art.59 des Landesraumordnungsgesetzes

Die Arbeiten zur Wiedergewinnung der Bausubstanz sind die folgenden:

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 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: 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;

Für die Mindesteingriffseinheit (MEE) 4 dürfen im Dachgeschoss Arbeiten gemäß vorliegendem Absatz d) durchgeführt werden. **(ergänzt mit Stadtrat Beschluss Nr. 117 vom 02.04.2013)**

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.

ART. 7

Dachausrichtung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachrichtung ist nicht bindend, eine verschiedene Dachrichtung muss jedoch urbanistisch und architektonisch begründet werden.

ART. 8

Höhenbeschränkungen

Die maximale Gebäudehöhe ist im Rechtsplan durch die zulässige Anzahl der oberirdischen Stockwerke festgelegt.

Die Höhe der einzelnen Stockwerke beträgt maximal 3,70 m Brutto im Erdgeschoß, bzw. 3.40 m Brutto in den anderen Geschoßen über Erde.

Die Baulichkeiten, die oberhalb der letzten Decke emporragen und die für die Überdachung von Stiegen und für technische Räume notwendig sind, werden weder als Kubatur noch für die maximale Höhe berechnet.

ART. 9

Private Parkplätze und Garagen

In der gesamten Wiedergewinnungszone gelten die Bestimmungen die mit dem Dokument „Richtlinien für die Parkplätze im Altstadtzentrum“ vom Gemeindevausschuss Bozen mit Beschluss Nr. 32 vom 26.06.2007 beschlossen worden sind.

ART. 10

Gebäudeabstände

(Abgändert mit Stadtrat Beschluss Nr. 621/63639 vom 29.7.09)

Die Abstände sind im Rechtsplan eingetragen und müssen eingehalten werden.

ART. 10BIS

Besondere Auflagen für Aufstockungen und/oder Änderungen an der Dachkonstruktion

(Integriert mit Stadtrat Beschluss Nr. 400 vom 18.7.16)

Um die funktionelle Nutzung der vorhandenen Kubatur zu Wohnzwecken zu gewährleisten, wird für die Zonen, die gegenständlichem Wiedergewinnungsplan unterliegen und in denen Arbeiten laut Buchstabe d) des Art. 59 des Landesraumordnungsgesetzes geplant sind, die Möglichkeit vorgesehen, Aufstockungen und/oder Änderungen an der Dachkonstruktion vorzunehmen, sofern zwischen den Gebäuden ein Abstand von mindestens 3 Metern eingehalten wird und sofern die Baufluchtlinien und die urbanistischen Parameter des Wiedergewinnungsplanes eingehalten werden.

ART. 11

Privates Grün

(Ergänzt mit Stadtrat Beschluss Nr. 621/63639 vom 29.7.09)

Diese im Rechtsplan gekennzeichneten Flächen sind als integrierendes Bestandteil der Mindesteingriffseinheit anzusehen und müssen um mindestens 70% ihrer Ausdehnung als Grünflächen gestaltet werden. Dieser Prozentsatz kann im Falle technischer Erfordernisse herabgesetzt werden, die im Projekt, das zum Erhalt der Baukonzession vorgelegt wird, überprüft und definiert werden. Um eine effektive Begrünung zu gewährleisten, muss die grüne Erdschicht von den begrünten Flächen eine Dicke von mindest 60 cm erweisen.

ART. 12

Begehbare grüne Decken

Diese im Rechtsplan gekennzeichneten Flächen, die als begrünte Eindeckung für das erste Stockwerk überragende Gebäude vorgesehen sind, müssen mit einer Grünschicht mit einer Stärke von 10 bis 20 cm versehen werden; diese Schicht wird für die Kubaturberechnung nicht mitgezählt (siehe nächsten Art 13 B.V.F.).

ART. 13

Energiesparen und B.V.F. (Beschränkungsindex der versiegelten Flächen)

(Abgändert mit Stadtrat Beschluss Nr. 310 vom 11.06.2018)

Im Fall von Abbruch und Wiederaufbau sowie Neubau, müssen zusammen mit dem Einreichprojekt folgende Dokumente geliefert werden: Berechnung BVF laut Richtlinien der Bauordnung der Gemeinde Bozen, Bericht über die Kategorie „Klimahaus“ und Angabe der Anlagen die, durch Benutzung von erneuerbaren Energiequellen, die Deckung von mindestens 25% des gesamten Energiebedarfs ermöglichen. Die Anwendung der Energierichtlinie im Sinne der geltenden gesetzlichen Vorschriften ist für die Zone zugelassen.

ART. 14

Infrastrukturen

Da diese Zone bereits total verbaut ist, ist sie an allen notwendigen Infrastrukturen schon angeschlossen. In dem Infrastrukturplan werden die neuen notwendigen Anschlüsse für die Mindesteinheit Nr. 1 (Altersheim) angegeben, wobei ihre Position als Indikativ zu betrachten ist. Das diesbezügliche definitive Ausmaß und die endgültige Trasse müssen mit den befugten Ämtern der Gemeinde, bei Ausführung der Projekte abgesprochen werden.

ART. 15

Zufahrten und Gehverbindungen

Wo im Rechtsplan angegeben, muss die Zufahrt zu den unterirdischen Garagen und die Dienstzufahrt für das Altersheim gewährleistet werden.

Mit dem Ausführungsprojekt kann die Position der Zufahrten und der Gehverbindungen wegen technischen, funktionellen, esthetischen Erfordernissen und aus Sicherheitsgründe geringfügig verlegt werden.

ART. 16

Grenzzäune und Grenzmauer

Zwischen angrenzenden Grundstücken sind nur Grenzzäune gestattet die aus einer Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 0,80 m und aus einem darauf stehenden Metallzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bestehen.

ART. 17

Einhaltung der Bestimmungen

(Eingeführt mit Stadtrat Beschluss Nr. 621/63639 vom 29.7.09)

Sofern nicht ausdrücklich in den vorliegenden Durchführungsbestimmungen geregelt, wird auf die Durchführungsbestimmungen des Gemeindebauleitplans, auf das Landesraumordnungsgesetz Nr. 13/97 i.g.F., auf das Zivilgesetzbuch und auf die geltenden Bestimmungen verwiesen.