

GEMEINDE BOZEN

COMUNE DI BOLZANO

**WIEDERGEWINNUNGSPLAN
BAUBEREICH "WOHNZONE A2 –
ALTSTADT" - STADTHOTEL**

**PIANO DI RECUPERO COMPARTO
"ZONA RESIDENZIALE A2 CENTRO
STORICO" – HOTEL CITTÀ**

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

NORME D'ATTUAZIONE



Ausschnitt Stadtansicht von Matthäus Merian, 1649
Stralcio veduta centro storico di Matthäus Merian, 1649

Von Amts wegen abgeändert Oktober 2020 - Modificate d'ufficio ottobre 2020

Arch. H. Wolfgang Piller, Via Leonardo da Vinci – Str. 17, 39100 Bozen - Bolzano
Tel.: 0471 975565, mail: info@piller-scartezzini.com

GEMEINDE BOZEN - PROVINZ BOZEN	COMUNE DI BOLZANO PROVINCIA DI BOLZANO
WIEDERGEWINNUNGSPLAN BAUBEREICH "WOHNZONE A2 – ALTSTADT" - STADTHOTEL	PIANO DI RECUPERO COMPARTO "ZONA RESIDENZIALE A2 CENTRO STORICO " – HOTEL CITTÁ
DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN	NORME D'ATTUAZIONE
Art. 1 Gegenstand und Bestandteile des Wiedergewinnungsplanes Der Plan beinhaltet einen Teil der Wiedergewinnungszone Altstadt A2, Baubereich Stadthotel, die im Norden von der Silbergasse, im Osten von der schmalen Gasse zwischen Stadthotel und Sparkassengebäude, im Süden vom Waltherplatz und der Mustergasse und im Westen von den B.p.p.. 333 und 334 begrenzt wird. Der Plan setzt sich aus folgenden Teilen zusammen: - Erläuternder technischer Bericht mit Besitzverhältnissen, Baumassen (gesamt und nach Mindesteingriffseinheiten) - Fotodokumentation - Durchführungsbestimmungen - Graphische Unterlagen: - Plan 1: Auszug aus dem Bauleitplan 1:5000, Mappenauszug 1:500 mit Zonenabgrenzung - Plan 2: Bestandsaufnahme 1:500 mit Zonenabgrenzung, Zweckbestimmungen und Schnitten, Katasterauszug 1:1000 - Plan 3: Rechtsplan 1:500 mit Zonenabgrenzung, Zweckbestimmungen, Mindesteingriffseinheiten und Schnitten - Plan 4: Gestaltungsplan 1:500 - Plan 5: Infrastrukturplan 1:500 - Modell: 1:500 Art. 2 Allgemeines Die Durchführung des Planes erfolgt durch direkte Baumaßnahmen für einzelne Mindesteingriffseinheiten. Die Mindesteingriffseinheiten sind im Rechtsplan (Plan 3) abgegrenzt, mit einer Ziffer gekennzeichnet, entsprechen in der Regel den Besitzeinheiten. Sämtliche Baumaßnahmen werden mit dem	Art. 1 Oggetto e elaborati del piano di recupero Il presente Piano di Recupero, oggetto di una parte della Zona residenziale A2-Centro Storico, si riferisce al comparto Hotel Città, che è confinante a nord con Via Argentieri, ad est dal vicolo che separa l'Hotel Città dalla sede della Cassa di Risparmio, a sud da Piazza Walther e Via della Mostra e ad ovest dalle p.p.ed. 333 e 334. Il piano è composto dai seguenti elaborati: - Relazione tecnica illustrativa con elenco proprietari, calcolo cubatura complessiva e delle unità minime di intervento - Documentazione fotografica - Norme di attuazione - Elaborati grafici: - Tavola 1: Estratto del piano urbanistico 1:5000, estratto mappa con delimitazione area 1:500 - Tavola 2: Stato di fatto 1:500 con delimitazione area, destinazioni d'uso e sezioni, estratto catastale 1:1000 - Tavola 3: Piano normativo 1:500 con delimitazione area, destinazioni d'uso, minime unità di intervento e sezioni - Tavola 4: Piano indicativo 1:500 - Tavola 5: Piano delle infrastrutture 1:500 - Plastico: 1:500 Art. 2 Premessa Il piano di recupero si attua di norma con progetti edilizi per singole unità minime di intervento. Le unità minime di intervento sono perimetrate nel piano normativo (tav. 3), contrassegnate con un numero e corrispondono di regola ad un'unica proprietà. Gli interventi edilizi per le unità minime di intervento

Rechtsplan geregelt und durch vorliegende Durchführungsbestimmungen ergänzt. Sofern nicht ausdrücklich mit dem Wiedergewinnungsplan geregelt, gelten die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan, die einschlägige Landesgesetzgebung und die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Planungszielsetzungen sind im technischen Bericht erörtert und im Gestaltungsplan (Plan Nr. 4) als mögliche Lösung aufgezeigt. Die Kubatur, die als bestehend bezeichnet ist, ist beim Einreichprojekt vor dem Erlass der Baukonzession analytisch zu belegen, wobei die betreffenden Zweckbestimmungen laut geltenden BLP-Vorschriften anzugeben sind. Art. 3 Bauvorschriften Der Rechtsplan enthält folgende Angaben: 3.1 Zonenabgrenzung: Die Zonenabgrenzung umfasst die Grund- und Bauparzellen des Gebietes, die dem Wiedergewinnungsplan unterliegen. Das Wiedergewinnungsgebiet ist im Bauleitplan der Gemeinde Bozen als Zone Altstadt A2 - Stadthotel, ausgewiesen. 3.2 Mindesteingriffseinheit: Die Wiedergewinnungsmaßnahmen für die jeweiligen Mindesteingriffseinheiten umfassen, unabhängig von der Aufteilung des Grund- und Immobilienbesitzes, die gesamten Gebäude überirdisch und unterirdisch, sowie die unbebauten Flächen der Liegenschaften. Die Mindesteingriffseinheiten sind im Rechtsplan (Plan Nr. 3) gekennzeichnet, es sind deren 4. 3.3 Baurechtsfläche: Die Baurechtsfläche legt den größtmöglichen oberirdischen Umriss des Gebäudes fest. Bezüglich Abständen zwischen Gebäuden und Bauwerken, Abständen zur Eigentumsgrenze, Belichtungs- und Aussichtsöffnungen gelten die Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches. 3.4 Unterirdische Baugrenze: Unterirdische ein- oder mehrgeschossige Bauwerke können an die Zonengrenze oder Eigentumsgrenze angebaut werden. 3.5 Geländequoten: Die in den Plänen angegebenen Gelände-, Traufen- und Firstkoten beziehen sich auf die orthophotogrammetrische Aufnahme, welche Grundlage des Durchführungsplanes ist. 3.6 Maßnahmen zur Wiedergewinnung: Die Wiedergewinnungsmaßnahmen sind im Rechtsplan (Plan Nr. 3) festgehalten und graphisch gekennzeichnet. Im Einzelnen sind im vorliegenden Plan für alle Mindest-	sind evidenziiert im normativen und in modo dettagliato nelle singole disposizioni di queste norme d'attuazione. Tutti gli interventi edilizi nell'ambito delle zone di recupero devono attenersi alla presente normativa. Per quanto non espressamente citato valgono le norme del P.U.C., le normative provinciali ed il Codice Civile. Le linee di indirizzo progettuale sono contenute nella relazione e nel piano indicativo (Tav.4). La cubatura indicata come cubatura esistente dovrà essere dimostrata analiticamente con le relative destinazioni d'uso secondo le norme di PUC in vigore con il progetto definitivo prima del rilascio della concessione edilizia. Art. 3 Prescrizioni del Piano Il Piano Normativo contiene le seguenti prescrizioni: 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. L'area è individuata dal Piano Urbanistico Comunale come Zona A2-Centro Storico, Hotel Città. 3.2 Minima unità di intervento: Ogni intervento di recupero, indipendentemente dalla suddivisione della proprietà fondiaria ed immobiliare, è esteso all'intero edificio (interrato e fuori terra) nonché alle superfici non edificate comprese all'interno delle singole minime unità d'intervento. Sono previste 4 unità minime d'intervento che sono evidenziate graficamente nel Piano Normativo (Tav.n. 3). 3.3 Area edificabile: L'area edificabile costituisce il massimo ingombro fuori terra dell'edificio. Per le distanze delle costruzioni, le distanze dai confini, dalle "luci" e dalle "vedute" si applicano le relative norme del Codice Civile. 3.4 Limite di edificazione interrata: Per costruzioni interrato ad uno o più piani valgono i confini di zona o della proprietà. 3.5 Quote altimetriche: Le quote altimetriche indicate nelle tavole si riferiscono al rilievo ortofotogrammetrico al quale fa riferimento questo Piano di Recupero. 3.6 Interventi di recupero: Per tutte le unità minime sono consentiti interventi di cui alla lettera "C-bis" così come evidenziati graficamente nel Piano Normativo (Tav.3). I seguenti interventi di categoria minore alla "C-bis"
---	---

eingriffseinheiten Arbeiten lt. dem Buchstaben „C-bis“ vorgesehen. Außerdem sind folgende Arbeiten der niedrigeren Kategorien immer durchführbar und zwar: 3.6.1 Arbeiten zur ordentlichen Instandhaltung, Art.62 des LG Nr.9 vom 10.07.2018 (ex Art. 59, Buchstabe „A“ des LROG Nr.13/97 und darauffolgender Änderungen und Integrationen): Diese umfassen das Instandsetzen, Auffrischen und Erneuern des Verputzes der Gebäude und Arbeiten, die notwendig sind, um die vorhandenen technischen Anlagen zu ergänzen oder funktionsfähig zu erhalten. 3.6.2 Arbeiten zu außerordentlichen Instandhaltung, Art.62 des LG Nr.9 vom 10.07.2018 (ex Art. 59, Buchstabe „B“ des LROG Nr.13/97 und darauffolgender Änderungen und Integrationen): Diese umfassen Arbeiten und Änderungen, die notwendig sind, um Gebäudeteile, auch strukturell, zu erneuern und 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. 3.6.3 Sanierungs- und Restaurierungsarbeiten, Art.62 des LG Nr.9 vom 10.07.2018 (ex Art. 59, Buchstabe „C“ des LROG Nr.13/97 und darauffolgender Änderungen und Integrationen): 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. Im Besonderen sind im vorliegenden Plan für alle Mindesteingriffseinheiten Arbeiten lt. dem Buchstaben „C-bis“ vorgesehen und zwar: 3.6.4 Sanierung mit beschränkter baulicher Umgestaltungsmöglichkeit (Buchstabe „C-bis“): Es sind jene Arbeiten, welche die notwendige Neuordnung der Grundrisse, wie auch den Abbruch und Wiederaufbau der tragenden Elemente der Gebäude, einschließlich der Volumen-, Flächen- und Zugangsverlagerungen, innerhalb der einzelnen Mindesteingriffseinheiten, ermöglichen. Dabei müssen aber die architektonischen und gebäudeprägenden Bauelemente erhalten bleiben.	sie sind immer durchführbar und zwar: 3.6.1 Interventi di manutenzione ordinaria, Art.62 della LLPP n°9 del 10.07.2018 (ex-art. 59, lett. „A“ del L.U.P 13/97 e successive modifiche ed integrazioni): quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. 3.6.2 Interventi di manutenzione straordinaria, Art.62 della LLPP n°9 del 10.07.2018 (ex-art. 59, lett. „B“ del L.U.P 13/97 e successive modifiche ed integrazioni): 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. 3.6.3 Interventi di restauro e risanamento conservativo, Art.62 della LLPP n°9 del 10.07.2018 (ex-art. 59, lett. „C“ del L.U.P 13/97 e successive modifiche ed integrazioni): 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; In particolare nel presente Piano per tutte le unità sono previsti interventi di cui alla lettera „C-bis“ che di seguito vengono definiti dettagliatamente: 3.6.4 Interventi di risanamento con ristrutturazione limitata (lett. „C-bis“): Quelli rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che siano compatibili con i vincoli di tutela monumentale. Interventi con ristrutturazione limitata sono quelle opere che comportano anche la riorganizzazione funzionale e strutturale degli edifici comprendendo la possibilità di spostamento di volumi, superfici e accessi all'interno delle singole minime unità di intervento, fermo restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.
--	--

Diese Eingriffe beinhalten z.B. auch die Errichtung technischer Anlagen, wie im folgenden Art.5 festgehalten, sowie den Einbau von Dachgauben oder flächenbündigen Dachliegefenstern unter Einhaltung des Gutachtens des Amtes für Denkmalpflege, der hygienisch-sanitären Bestimmungen und der Abstände gem. BGB. 3.7 Freiflächen: Als Freiflächen sind private Serviceflächen wie Hofflächen und fußläufige Zugänge sowie private, jedoch öffentlich nutzbare Laubengänge gekennzeichnet. 3.8 Anzahl der Geschosse und des umbauten Raumes der Gebäude: Im Rechtsplan sind für jede Mindesteingriffseinheit die Baumaßnahmen angegeben, welche sich auf die Gebäude beziehen, wobei die Anzahl der bestehenden Geschosse und das bestehende Bauvolumen über Erde nicht überschritten werden dürfen. 3.9 Festlegung der Gebäudenutzung: Im Wiedergewinnungsplan sind die bestehenden bzw. geplanten Gebäudenutzungen festgelegt. In den unterirdischen Geschossen können, außer Kellern und technischen Räumen, auch jene Nutzungen vorgesehen werden, welche mit den geltenden Vorschriften der Urbanistik, Hygiene und Sicherheit vereinbar sind. Art. 4 Umweltbestimmungen Im Falle der Ausführung von Arbeiten zur beschränkten baulichen Umgestaltung müssen die entsprechenden Bauprojekte, neben der Einhaltung aller sonstigen Bestimmungen auf diesem Gebiet, gegebenenfalls folgendes vorsehen: • Die Anpassung an die Vorschriften der Energieeinsparung; • Die Berücksichtigung der BVI – Kriterien • Die Berücksichtigung der Bestimmungen zur Akustik • Die Einhaltung der Mindestumweltkriterien Art. 5 Bestimmungen zur Errichtung und Einhausung von Lüftungsanlagen, techn. Aufbauten u.ä. Die Errichtung und Installierung technischer Volumina und Anlagen, unter Ausschluss von Solarpaneelen und Photovoltaik-Anlagen, die nur auf Flachdächern gestattet sind, ist im unbedingt technisch notwendigen Ausmaß zulässig, jedoch nur unter Einhaltung der	Questi interventi comprendono anche la costruzione di impianti tecnici come contemplato nel seguente art.5 e l'inserimento di abbaini o finestre a rasofalda, tipo "Velux", fermo restando il parere della Ripartizione beni culturali e della Commissione Tutela Insieme, il rispetto della normativa igienico-sanitaria e delle distanze come da Codice civile. 3.7 Aree libere: Il Piano individua le aree libere come cortili privati e accessi pedonali secondari di servizio, inoltre i percorsi pedonali sotto porticati privati ad uso pubblico 3.8 Numero di piani e cubature degli edifici: Il Piano fissa per ciascuna unità minima d'intervento ovvero per ogni edificio o corpo di fabbrica il tipo di intervento anche in riferimento al numero dei piani fuori terra e alla cubatura ammissibile. 3.9 Destinazione d'uso degli edifici: Nel Piano sono evidenziate le destinazioni d'uso attuali e di progetto degli edifici; nei piani interrati potranno essere collocati cantine e vani tecnici e previste attività compatibili con le normative vigenti in materia di urbanistica, igiene e sicurezza. Art. 4 Norme ambientali Per gli interventi di risanamento con ristrutturazione limitata i relativi progetti edilizi oltre al rispetto di tutte le normative in materia, dovranno nel caso prevedere: • l'adeguamento alle norme in materia di contenimento energetico • l'adeguamento agli indici RIE • L'osservanza e l'adeguamento alle norme concernenti l'inquinamento acustico • I criteri ambientali minimi CAM Art. 5 Norma per l'installazione e schermatura degli impianti di areazione, volumi tecnici e similari È consentita, nel rispetto delle distanze del Codice Civile la costruzione ed installazione di volumi tecnici, impianti tecnici, ad esclusione di impianti fotovoltaici e pannelli solari, esclusivamente su tetti piani, non oltre le dimensioni minime tecnicamente necessarie. Le relative costruzioni di schermatura, se necessarie,
--	--

Abstände gem. BGB. Deren eventuelle und/oder notwendige Einhausung ist bis zu einer Eigenhöhe von 2,50m möglich, sofern sie von den Straßen nicht einsehbar ist. Sie muss elementare, einfache und lineare geometrische Formen aufweisen. Vor allem müssen Form, Ausmaß und Anmutung von Anlagen, Einhausungen und Verkleidungen, die über geneigte Dachflächen hinausreichen, in Form, Farbgebung und Material auf historische Typologien rückführbar sein. Die Errichtung von Elementen technischer Anlagen, wie z.B. Lüftungskanäle, Leitungen und dgl. mehr auch über Dach und an von außen nur beschränkt einsehbaren Stellen ist gestattet. Alle Anlagen müssen gebündelt, d.h. in einer einzigen, autonomen Konstruktion zusammengefasst und auf ein Mindestausmaß beschränkt, freistehend und von Wänden abgerückt, angebracht werden. Sollte eine derartige Lösung technisch nicht durchführbar sein - aufgrund unzureichender Raum- oder Flächenverfügung oder Abstände bzw. aus architektonischen oder ästhetischen Gründen -, so können auch Wände und Mauern zur Installierung herangezogen werden, sofern die im letzten Absatz dieses Artikels angeführten Instanzen die entsprechende Genehmigung erteilen. Die Gutachten der Abteilung Denkmalpflege und der zuständigen Gemeindeinstanzen sind vorab einzuholen. Bezüglich der Abstände von Belichtungs- und Aussichtsöffnungen gelten die unabdingbaren Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Art. 6 Primäre Erschließungsanlagen und Anschlüsse an die Verteilernetze Alle primären Erschließungsanlagen sind, wie im Plan Nr. 5 dargestellt, bereits vorhanden. Jeder Bauwerber der jeweiligen Mindesteingriffseinheit muss, nach vorheriger Vereinbarung und Ermächtigung der Betriebe für technologische Dienste, die einzelnen Anschlüsse an die bestehenden Infrastrukturen ausführen bzw. gegebenenfalls erneuern. Art. 7 Ensembleschutz Jene Gebäude oder Gebäudeteile bzw. Mindesteingriffseinheiten, die sich innerhalb der Ensembleschutzzone befinden, unterliegen den entsprechenden Bestimmungen des Ensembleschutzplanes; für die entsprechenden Baumaßnahmen muss das Gutachten der ES-Kommission eingeholt werden.	possono essere realizzate a condizione che non superino i 2,50 m di altezza propria e che non siano visibili dalle strade, dovranno avere geometria elementare, lineare e semplificata. In particolare, tutte le geometrie delle schermature o impianti che emergono dai tetti a falda devono essere riconducibili alle tipologie storiche per forma e colorazione. È consentita l'istallazione di elementi di impianti, quali canali di areazione, tubazioni ecc. anche sporgenti dal tetto limitatamente visibili dall'esterno della zona. Tutti gli impianti devono essere concentrati in una unica costruzione autonoma, di limitata dimensione, distanziata dai muri ed a se stante. Nel caso che soluzioni di questo tipo non siano tecnicamente eseguibili per motivi di spazio, distanze, estetica e/o impatto architettonico, possono essere adottate soluzioni in aderenza a pareti e muri previa autorizzazione delle istanze di cui all'ultimo capoverso di quest'articolo. Gli interventi di cui sopra sono soggetti all'approvazione preventiva da parte della Ripartizione Provinciale Beni Culturali e dei rispettivi organi Comunali. Per le distanze dalle "luci" e dalle "vedute" si applicano le relative norme inderogabili del Codice Civile. Art. 6 Opere di urbanizzazione primaria e allacciamenti alle reti Le opere di urbanizzazione primaria risultano tutte esistenti così come evidenziato nella tav.5. Ciascun proprietario e/o interessato per la realizzazione di lavori riferiti alle unità minime di intervento dovrà provvedere in proprio ai singoli allacciamenti alle reti infrastrutturali esistenti (o al ripristino, se necessario) previo accordi e autorizzazioni degli Enti preposti ai singoli servizi tecnologici. Art. 7 Tutela degli insiemi Per tutti gli edifici, parti di edifici e/o unità minime di intervento comprese nella zona di tutela valgono le disposizioni del Piano per la Tutela degli Insiemi e tutti i progetti a riguardo devono essere sottoposti al parere dell'apposita commissione.
---	--

Art. 8 Gebäude unter Denkmalschutz Für die im Rechtsplan mit dieser Bindung belasteten Gebäude und Flächen ist das positive Gutachten des Landesdenkmalamtes Voraussetzung zur Erteilung der Baukonzession. Art. 9 Gebäude von besonderem urkundlichem Interesse Für die im Rechtsplan mit dieser Bindung belasteten Gebäude gelten die dafür vorgesehenen Bestimmungen der Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes bzw. die des Landesraumordnungsgesetzes	Art. 8 Tutela monumentale Per i progetti riguardanti le particelle sottoposte a vincolo monumentale come da piano normativo è imprescindibile il benessere positivo della Sovrintendenza per l'ottenimento della licenza edilizia. Art. 9 Edifici e di complessi di particolare interesse documentario Per edifici e complessi di particolare interesse documentario valgono le norme previste dal PUC e dalla L.U.P.
Der Antragsteller	Il richiedente:
Der Planer	Il progettista
Bozen, Februar 2020, ajouriert zum 20.07.2020	Bolzano, febbraio 2020, aggiornato al 20.07.2020