



PROGETTO – PROJEKT

PdR

PIANO DI RECUPERO WIEDERGEWINNUNGSPLAN

Piazza Cristo Re

Christkönig Platz

(P.ed. I B.P. 1850 – P.f. I G.P. 2105/17 – 2106/7
e parte p.f. I und Teil der G.P. 2117/2 - 2105/5
C.C. Gries I K.G Gries)

PROGETTISTI – PROJEKTANTEN

AREA architetti associati
DR.ARCH.ROBERTO PAURO
DR.ARCH. ANDREA FREGONI

TIMBRI – STEMPEL

RIELABORATE D'UFFICIO 06.12.2016
ÜBERARBEITET VON AMTS WEGEN 06.12.2016

DATA – DATUM

REVISIONI – BEARB.:

03/2016

OGGETTO-OBJEKT:

C-NORME DI ATTUAZIONE C-DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

SCALA-MASS:
1/500

TAV/PLAN:
NTA



Area architetti associati _ Architektensozietät
Via Castel Flavon/ Kuelpachweg n° 37c - 39100 BOLZANO/BOZEN –
Tel- 0471.301648 Fax- 0471051349E-mail: info@areaarchitetti.it
www.areaarchitetti.com

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

OGGETTI ED ELABORATI DEL PIANO

Il piano di recupero ha per oggetto la zona A2 del Centro Storico, denominata "Piazza Cristo Re". Il piano comprende l'attuale Piazza "Cristo Re" e l'area dell'ex Cinema Concordia. La zona si attesta su Corso Italia.

Il piano è costituito dai seguenti elaborati:

TESTI

A - RELAZIONE TECNICA

B - RELAZIONE STORICA

C - NORME DI ATTUAZIONE

D - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

E - 3D RAPPRESENTAZIONE VOLUMETRICA DELLA ZONA

TAVOLE GRAFICHE

T1. ESTRATTO URBANISTICO 1/5000 E CATASTALE 1/1440

T2.a)b)c) RILIEVO PLANIALTIMETRICO DELLO STATO DI FATTO DELLA ZONA – 1/500

T3. CUBATURA URBANISTICA 1/200

T4. PIANO NORMATIVO E SEZIONI – 1/500

T5. PIANO NORMATIVO – TAVOLA DELLE AREE LIBERE – 1/500

T6.a) PIANTA DELLE INFRASTRUTTURE (reti idrica-acque bianche e nere – gas) 1/500

T6.b) PIANTA DELLE INFRASTRUTTURE (reti elettrica e telefonica) 1/500

T7. PIANO INDICATIVO 1/200

T8. MODELLO 1/500

ALLEGATI

A1 - FOGLI DI POSSESSO ED ESTRATTI TAVOLARI

A2 – ASSEVERAZIONE DELLE TAVOLE T2 E T3 (RIGUARDANTE IL RILIEVO ASSEVERATO DELL'AREA E DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI)

Art. 2

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

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 1

GEGENSTAND UND BESTANDTEILE DES PLANES

Der Wiedergewinnungsplan bezieht sich auf die A2- Zone des historischen Ortskernes, namens „Christkönigsplatz“. Der Plan umfasst den derzeitigen Christkönigsplatz und das Gelände des ehem. Concordia-Kinos. Die Zone grenzt an die Italienallee.

Der Plan besteht aus folgenden Unterlagen:

NORMATIVER TEIL

A- TECHNISCHER BERICHT

B – HISTORISCHER BERICHT

C - DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

D - FOTODOKUMENTATION

E - 3D-DARSTELLUNG DER ZONE

GRAPHISCHER TEIL

T1. AUSZUG AUS DEM BAULEITPLAN – 1/5000 UND KATASTERPLÄNE - 1/1440

T2.a)b)c) BESTANDSERHEBUNG DER ZONE -1/500

T3. URBANISTISCHE KUBATUR– 1/200

T4. RECHTSPLAN UND SCHNITTE – 1/500

T5. RECHTSPLAN – PLAN DER FREIEN FLÄCHEN – 1/500

T6.a) GRUNDRISS DER INFRASTRUKTUREN (Weißwasser- und Schwarzwasserleitungsnetze – Gasleitungsnetz) 1/500

T6.b) GRUNDRISS DER INFRASTRUKTUREN (Stromleitungs- und Telefonnetz) 1/500

T7. GRUNDSATZPLAN 1/200

T8. MODELL 1/500

ANLAGEN

A1 - BESITZBÖGEN UND GRUNDBUCHSAUSZÜGE

A2 – BEGLAUBIGTE VERMESSUNG DER ZONE UND DER BESTEHENDEN BAUVOLUMEN

Art. 2

BAUVORSCHRIFTEN UND PLANUNGSRICHTLINIEN

Die Unterlagen, die Bestandteil des Wiedergewinnungsplanes sind, gliedern sich zum einen in bindende Bauvorschriften und zum anderen in Planungsrichtlinien, die Zielsetzungen enthalten.

riportato graficamente nel Piano Normativo (Tavole T4 e T5) secondo le definizioni normative di cui alle presenti Norme di attuazione.

Costituiscono **linee di indirizzo progettuale** quanto contenuto nella relazione, nelle elaborazioni grafiche plani-volumetriche e tipomorfologiche.

Art. 3 PIANO NORMATIVO.

3.1 limite piano di recupero

Il **limite di piano di recupero**, indica il perimetro, come individuato dal Piano Urbanistico Comunale dell'area sottoposta a Piano di Recupero all'interno della **Zona A2 – CENTRO STORICO – PIAZZA CRISTO RE**

3.2 limite 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 del rispettivo **limite minima unità d'intervento**.

Le minime unità d'intervento, che costituiscono complessi unitari per le loro caratteristiche tipo-morfologiche oppure per le loro correlazioni strutturali, distributive o funzionali, sono graficamente evidenziate nel Piano Normativo (Tavole T4 e T5).

Per ciascuna unità d'intervento dovrà essere previsto un progetto unitario e la loro realizzazione potrà avvenire in fasi successive. E' possibile comunque realizzare un progetto unitario tra unità d'intervento.

All'interno della minima unità d'intervento 1 si configurano un corpo centrale e due corpi laterali.

3.3 limite di massima edificazione fuori terra corpo "A" centrale

Il **limite di massima edificazione fuori terra corpo "A" centrale**, graficamente

Die bindenden **Bauvorschriften** sind im Rechtsplan (Tafel T4 und T5) aufgrund der Vorgaben vorliegender Durchführungsbestimmungen angegeben.

Die **Planungsrichtlinien** hingegen finden sich im Bericht, in den planivolumetrischen und morphologischen Unterlagen.

Art. 3 RECHTSPLAN

3.1 Grenzabsteckung des Wiedergewinnungsplanes

Die **Grenzabsteckung des Wiedergewinnungsplanes** übernimmt die im Bauleitplan eingetragene Abgrenzung der **Zone A2 – HISTORISCHER ORTSKERN – CHRISTKÖNIGSPLATZ**, für welche der Wiedergewinnungsplan vorgeschrieben ist.

3.2 Mindesteingriffseinheit

Jede Wiedergewinnungsmaßnahme muss sich unabhängig von der Eigentumssituation auf das gesamte Volumen, sowohl unterirdisch als auch oberirdisch, und auf die gesamten Freiflächen der jeweiligen **Mindesteingriffseinheiten** beziehen.

Die Mindesteingriffseinheiten, die aufgrund ihrer Struktur und Morphologie ein einheitliches Ensemble darstellen, sind im Rechtsplan (Tafel T4 und T5) eigens graphisch gekennzeichnet.

Bei jeder Mindesteingriffseinheit muss ein einheitliches Projekt vorgesehen werden, und ihre Durchführung kann in aufeinander folgenden Phasen erfolgen. Es ist jedoch möglich, ein einheitliches Projekt für mehrere Mindesteingriffseinheiten durchzuführen.

Innerhalb der Mindesteingriffseinheit 1 treten ein zentraler und zwei seitliche Baukörper in Erscheinung.

3.3 Oberirdische Baurechtsgrenze des zentralen Baukörpers "A"

Die **maximale oberirdische Baurechtsgrenze außer Boden des zentralen Baukörpers "A"**, die

individuabile nel piano normativo (Tavole T4 e T5), costituisce il massimo profilo planimetrico dell'edificio oltre il quale non è possibile alcuna edificazione, mentre sono sempre ammesse riduzioni.

Fanno eccezione e sono ammessi elementi architettonici sporgenti dal limite di edificabilità fuori terra purché in aggetto (erker, verande, balconi e coperture) e possono sporgere per uno sbalzo massimo fino a m. 1,80; nel caso di balconi aperti sono ammessi sistemi di sostegno fino a terra, anche in questo caso i balconi fino a m 1,80 non costituiscono superficie coperta.

L'altezza degli aggetti dovrà rispettare l'art. 34 del Regolamento edilizio e nella parte di costruzione che sovrasta il percorso ciclabile l'aggetto massimo dovrà essere di 1,50 ml..

Quanto sopra nel rispetto delle norme sulle distanze, in particolare quelle tra edifici, fatti salvi i diritti di terzi e diritti preesistenti.

Le distanze degli edifici dai confini di zona e le distanze dagli edifici esistenti al di fuori della zona saranno conformi alle disposizioni previste dalla L.P.13/1997 e successive modificazioni e sono indicate nel piano normativo.

Il limite di massima edificazione fuori terra della minima unità d'intervento indica anche il limite entro il quale la cubatura disponibile (esistente più eventuale bonus cubatura), può essere realizzata nel rispetto dei parametri del piano normativo.

Le sezioni 1:500 delle parti fuori terra sono a titolo indicativo.

3.4 limite di massima edificabilità fuori terra nei limiti della sagoma esistente corpi "B" e "C" laterali:

Il limite di massima edificabilità fuori terra nei limiti della sagoma esistente corpi "B" e "C" laterali, graficamente individuabile nel piano normativo (Tavole T4 e T5), indica il limite entro il quale è consentito la realizzazione di corpi di fabbrica senza superamento della sagoma esistente sia in pianta che in altezza.

3.5 limite di massima edificabilità interrata

grafisch im Rechtsplan (Tafel T4 und T5) gekennzeichnet ist, stellt die maximal überbaubare Fläche dar, über welche hinaus keine Bebauung möglich ist, während Baumassenverringerungen stets möglich sind.

Nur auskragende architektonische Bauteile können diese maximale oberirdische Baurechtsgrenze überschreiten, aber nur durch Auskragungen von maximal 1,80 m (Erker, Veranden, Balkone und Dächer). Balkone können mit Säulen und Mauern bis Erde unterstützt werden, auch in diesem Fall werden Balkone bis 1,80 m Tiefe nicht als überbaute Fläche berechnet.

Bei der Höhe der Auskragungen muss Art. 34 der Gemeindebauordnung beachtet werden. Der Gebäudeteil, der über dem Radweg auskragt, darf maximal 1,50 m auskragen.

Das oben Gesagte gilt in Übereinstimmung mit den Bestimmungen und Gesetzen betreffs der Abstände sowie unter Wahrung aller Rechte Dritter.

Die Abstände zur Zonengrenzen und zu den Gebäuden außerhalb der Zone müssen den Bestimmungen des Landesgesetzes Nr.13/1997 in geltender Fassung entsprechen und sind im Rechtsplan angegeben.

Die maximale oberirdische Baurechtsgrenze der Mindesteingriffseinheit gibt auch die Grenze an, innerhalb welcher die verfügbare Kubatur (bestehende Kubatur plus der allfällige Kubaturbonus) unter Einhaltung der Parameter des Rechtsplans ausgeführt werden kann.

Die Schnitte 1:500 der oberirdischen Teile haben Richtlinienwert.

3.4 Oberirdische Baurechtsgrenze unter Einhaltung der bestehenden Außenhülle bzgl. der seitlichen Baukörper „B“ und „C“:

Die oberirdische Baurechtsgrenze unter Einhaltung der bestehenden Außenhülle der seitlichen Baukörper "B" und „C“, die im Rechtsplan (Tafel T4 und T5) grafisch gekennzeichnet ist, gibt jene Grenze an, innerhalb welcher die Ausführung von Baukörpern gestattet ist, sofern die bestehende Außenhülle weder im Grundriss noch der Höhe nach überschritten wird.

3.5 Unterirdische Baurechtsgrenze

Il **limite di massima edificabilità interrata** è graficamente definito nel Piano Normativo (Tavole T4 e T5)– e coincide con il limite della minima unità d'intervento 1 e viene riportato nelle piante. Esso costituisce il massimo profilo planimetrico delle parti interrato dell'edificio; sono sempre ammesse riduzioni rispetto a tale limite. Le sezioni 1:500 delle parti interrate sono a titolo indicativo.

3.6 quote altimetriche di rilievo – quote di progetto

Le **quote altimetriche di rilievo** indicate nel Piano Normativo (Tavole T4 e T5), fanno riferimento alle quote assolute s.l.m., contenute nel rilievo plano-altimetrico dettagliato eseguito sull'area.

Per la minima unità d'intervento 1 si distinguono inoltre le **quote di progetto** riferite alla quota ± 0.00 coincidente con la quota +261,330 assoluta s.l.m.

3.7 interventi di recupero

Gli **interventi di recupero** del patrimonio edilizio esistente sono coerenti con quanto previsto dall'Ordinamento Urbanistico Provinciale.

La tavola T4 stabilisce con carattere vincolante, gli interventi massimi ammissibili per gli edifici presenti in ciascuna unità minima di intervento.

Gli interventi previsti assumono la cubatura esistente con possibilità di aumento del volume ai sensi dell'art.127 della L.P. 13/97 nei limiti fissati del "bonus energia" in vigore al rilascio della concessione edilizia.

Gli interventi sono riconducibili agli interventi di cui all'art. 59 lettera e) della L.U.P., ovvero:

"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."

In particolare nel presente Piano sono previsti i seguenti interventi:

A) interventi di **Nuova costruzione**, quelli riguardanti aree non edificate con nuove realizzazioni entro i limiti planivolumetrici di

Die **unterirdische Baurechtsgrenze** ist grafisch im Rechtsplan (Tafel T4 und T5) eingezeichnet und stimmt mit der Grenze der Mindesteingriffseinheit 1 überein und wird in den Grundrissen angeführt. Sie stellt die maximal überbaubare Fläche der unterirdischen Teile des Gebäudes dar; stets zulässig sind bauliche Verringerungen gegenüber dieser Grenze. Die Schnitte 1:500 der unterirdischen Teile haben Richtlinienwert.

3.6 Höhenkoten laut Bestandserhebung – Projekt-Höhenkoten

Die im Rechtsplan (Tafel T4 und T5) angegebenen **Höhenkoten** beziehen sich auf die absoluten Koten über dem Meeresspiegel, wie sie aufgrund durchgeführter Erhebungen an Ort und Stelle ermittelt worden sind.

Bei der Mindesteingriffseinheit 1 werden außerdem die **Projekt-Höhenkoten** unterschieden, welche sich auf die Kote ± 0.00 beziehen, die mit der absoluten Kote +261,330 ü.d.M. übereinstimmt.

3.7 Wiedergewinnungsmaßnahmen

Die **Eingriffe zur Wiedergewinnung** des Baubestandes werden im Sinne des Landesraumordnungsgesetzes vorgenommen.

Tafel T4 legt in bindender Weise die maximal zulässigen Eingriffe bei den in jeder Mindesteingriffseinheit vorhandenen Gebäuden fest.

Die vorgesehenen Eingriffe übernehmen die bestehende Kubatur mit der Möglichkeit des Kubaturzuwachses gemäß Art.127 des LG 13/97 in den festgelegten Grenzen des "Energiebonus", wie er im Zeitpunkt der Ausstellung der Baukonzession in Geltung ist.

Bei den Eingriffen handelt es sich um Eingriffe laut Art.59 Buchstabe e) des Landesraumordnungsgesetzes, nämlich um:

"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."

Im Besonderen sind im vorliegenden Plan folgende Eingriffe vorgesehen:

edificazione indicati nel Piano Normativo (tav. T4), con recupero del volume esistente dell'unità minima d'intervento con possibilità di aumento del volume ai sensi dell'art.127 della L.P. 13/97 nei limiti fissati del "bonus energia" in vigore al rilascio della concessione edilizia.;

B) interventi di **demolizione–nuova costruzione**, quelli riguardanti edifici sprovvisti di caratteristiche tali da giustificare la loro conservazione. Per questi edifici è ammessa la demolizione e la ricostruzione entro i limiti planivolumetrici indicati nel Piano Normativo (tav. T4) con possibilità di aumento del volume ai sensi dell'art.127 della L.P. 13/97 nei limiti fissati del "bonus energia" in vigore al rilascio della concessione edilizia.;

C) interventi di **demolizione con recupero del volume**, quelli riguardanti edifici sprovvisti di caratteristiche tali da giustificare la conservazione. Per questi manufatti è ammessa la demolizione e il recupero della cubatura entro i limiti planivolumetrici indicati nel Piano Normativo (tav. T4) con possibilità di aumento del volume ai sensi dell'art.127 della L.P. 13/97 nei limiti fissati del "bonus energia" in vigore al rilascio della concessione edilizia.;

D) interventi di **demolizione senza recupero del volume esistente**, quelli riguardanti edifici o parti di essi che insistono su spazi destinati a restare liberi da edificazione, oppure compromettono il razionale utilizzo degli organismi edilizi di cui fanno parte. Sono vietate le aggiunte di qualsiasi genere a detti manufatti, è concessa la loro ordinaria manutenzione finché non sarà eseguita la demolizione;

A) **Neubau**-Maßnahmen: sie betreffen unbebaute Flächen mit Neubauvorhaben innerhalb der im Rechtsplan angegebenen planivolumetrischen Grenzen (Tafel T4), unter Wiedergewinnung der bestehenden Baumasse der Mindesteingriffseinheit, mit der Möglichkeit des Kubaturzuwachses laut Art.127 des LG 13/97 in den festgelegten Grenzen des „Energiebonus“, wie er im Zeitpunkt der Ausstellung der Baukonzession in Geltung ist;

B) Maßnahmen des **Abbruchs – Neubaus**: diese betreffen Gebäude, welche keine besonderen Merkmale besitzen, die ihre Erhaltung rechtfertigen könnten. Bei diesen Gebäuden ist der Abbruch und die Neuerrichtung in den im Rechtsplan (Tafel T4) vorgesehenen planivolumetrischen Grenzen mit der Möglichkeit des Kubaturzuwachses laut Art.127 des LG 13/97 in den festgelegten Grenzen des „Energiebonus“ zulässig, wie er im Zeitpunkt der Ausstellung der Baukonzession in Geltung ist;

C) Maßnahmen des **Abbruchs mit Nutzung des Rauminhalts**: diese betreffen Gebäude, die keine besonderen Merkmale aufweisen, welche eine Bauerhaltung rechtfertigen könnten. Bei diesen Bauwerken ist der Abbruch und die Wiedergewinnung der Kubatur in den im Rechtsplan (Tafel T4) vorgesehenen planivolumetrischen Grenzen mit der Möglichkeit des Kubaturzuwachses laut Art.127 des LG 13/97 in den festgelegten Grenzen des „Energiebonus“ zulässig, wie er im Zeitpunkt der Ausstellung der Baukonzession in Geltung ist;

D) Maßnahmen des **Abbruchs ohne Nutzung des Rauminhalts**: diese betreffen Gebäude oder Gebäudeteile, welche sich auf Flächen befinden, die dazu bestimmt sind, von Bebauung frei zu bleiben, oder Bauwerke, welche die rationelle Nutzung der baulichen Organismen, zu denen sie gehören, beeinträchtigen. Verboten sind irgendwelche Hinzufügungen zu diesen Bauwerken, gestattet ist nur ihre ordentliche Instandhaltung bis zur Durchführung des Abbruchs;

3.8 cubatura degli edifici, altezza massima e numero di piani fuori terra.

Il Piano fissa per ciascuna minima unità d'intervento ovvero per ogni edificio la **cubatura degli edifici, l'altezza massima e**

3.8 Anzahl der oberirdischen Geschosse, Gebäudehöhen und Kubaturen der Gebäude

Der Plan legt für jede Mindesteingriffseinheit bzw. für jedes einzelne Gebäude die **Kubatur der Gebäude, die maximale Gebäudehöhe und die**

numero di piani fuori terra. Inoltre vengono individuati i corpi di fabbrica che costituiscono l'edificio. (tavola T4).

La cubatura massima indicata si riferisce alla cubatura complessiva di ciascuna minima unità d'intervento alla quale si aggiunge l'eventuale bonus energia in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia. In ogni caso tutti gli interventi dovranno avvenire nei limiti delle cubature esistenti documentate.

Per ciascun corpo di fabbrica vengono inoltre definiti il numero dei piani fuori terra e le rispettive altezze massime. Sono sempre ammesse riduzioni. Nella minima unità d'intervento 1, in pianta e nelle sezioni, viene fissata l'altezza massima ammissibile del corpo "A" centrale e vengono riportate le altezze massime dei corpi "B" e "C" laterali che saranno riconfigurati al massimo come le sagome dei corpi esistenti.

Inoltre nelle sezioni sono identificabili, a titolo indicativo e non vincolante, il numero di piani interrati.

A tutela della p.ed. 2477 C.C. Gries dovrà essere realizzata una fascia di verde non praticabile di almeno 3 ml., nella quale è ammessa solamente la manutenzione e cura del verde.

3.9 Aree libere private e pubbliche

Il Piano individua nelle tavole T4 e T5 tutti gli spazi liberi ineditati, strettamente legati agli edifici e agli spazi pubblici.

Ricadono nelle aree libere private le seguenti identificazioni:

- a) Area verde privato** (prati, giardini e orti);
- b) Strada privata** (di accesso ai parcheggi interrati);
- c) Rampa privata** (di accesso ai parcheggi interrati);
- d) Area pertinenziale dell'edificio** (cortili/porticati privati). In questa area è ammessa la costruzione di vani scala chiusi o aperti di accesso agli edifici, ascensori, vani tecnici, vani biciclette, vani rifiuti, strutture portanti. E' ammessa anche la realizzazione di cubatura residenziale.
- e) Area privata soggette a servitù di**

Anzahl der oberirdischen Geschosse fest. Außerdem werden wie Baukörper bestimmt, welche das Gebäude bilden (Tafel T4).

Die angegebene maximale Kubatur bezieht sich auf die Gesamtkubatur jeder Mindesteingriffseinheit, zu welcher der allfällige Energiebonus hinzukommt, wie er im Zeitpunkt der Ausstellung der Baukonzession in Geltung ist. Auf jeden Fall müssen sämtliche Eingriffe im Rahmen des bestehenden und dokumentierten Bauvolumens durchgeführt werden.

Bei jedem Baukörper werden außerdem die Anzahl der oberirdischen Baukörper und die jeweiligen maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Bauliche Verringerungen sind stets zulässig. In der Mindesteingriffseinheit 1 wird im Grundriss und in den Schnitten die maximal zulässige Gebäudehöhe des zentralen Baukörpers „A“ festgelegt und werden die maximalen Gebäudehöhen der seitlichen Baukörper „B“ und „C“ angeführt, deren Neugestaltung maximal entsprechend den Umrissen der bestehenden Baukörper erfolgt.

Außerdem ist in den Schnitten – nicht bindend, sondern als Anhaltswert – die Anzahl der unterirdischen Geschosse angegeben.

Zum Schutz der B.p. 2477 K.G. Gries muss ein nicht begehbarer Grünstreifen von mindestens 3 m realisiert werden, auf welchem lediglich die Instandhaltung und Pflege der Grünfläche zulässig ist.

3.9 Öffentliche und private Freiflächen

Der Plan erfasst in den Tafeln T4 und T5 alle Freiflächen, die eng mit den Gebäuden und den öffentlichen Räumen zusammenhängen.

Unter die privaten Freiflächen fallen folgende Flächen:

- a) private Grünfläche** (Wiesen, Blumen- und Gemüsegärten);
- b) Privatstraße** (zur Erschließung der Tiefgaragen);
- c) private Rampe** (zur Erschließung der Tiefgaragen);
- d) Zubehörfläche des Gebäudes** (private Hofflächen/Säulengänge). In diesem Bereich ist die Errichtung von geschlossenen oder offenen Treppenhäusern zur Erschließung der Gebäude, von Aufzügen, Technikräumen, Fahrradräumen, Müllräumen, Tragkonstruktionen gestattet. Es ist auch die Schaffung von Wohnbaukubatur gestattet.

passaggio pubblico pedo-ciclabile in cui viene garantita la continuità della pista pedo-ciclabile.

Nelle aree di cui ai suindicati punti a), b), c) è ammessa la costruzione di bocche di ventilazione dei garage.

Nelle aree libere pubbliche ricadono:

f) Area verde pubblica;

g) Area pedonale pubblica;

h) Area pedo-ciclabile pubblica;

i) Parcheggio e viabilità pubblica;

l) Area pedonale pubblica con diritto di costruzione sotterranea. In essa sarà costituito apposito diritto per la costruzione dei garage nel sottosuolo è inoltre ammessa la costruzione di bocche di ventilazione dei garage;

m) Area pedo-ciclabile pubblica con diritto di costruzione sotterranea e sporgenze fuori terra In essa sarà costituito apposito diritto per la costruzione dei garage nel sottosuolo. In detta area non è ammessa la costruzione di bocche di ventilazione dei garage stessi mentre sono ammessi gli elementi architettonici sporgenti descritti e regolamentati al punto 3.3 delle presenti norme;

e) Private Fläche, die der Dienstbarkeit eines öffentlichen Fußgängerdurchgangs bzw. einer öffentlichen Fahrraddurchfahrt unterliegt und in welcher die Kontinuität des Fußgänger- und Fahrradweges garantiert wird.

In den oben unter den Punkten a), b) und c) angegebenen Bereichen ist der Bau von Lüftungsöffnungen für die Garagen zulässig.

Unter die öffentlichen Freiflächen fallen folgende Flächen

f) Öffentliche Grünfläche;

g) Öffentliche Fußgängerzone;

h) Öffentliche Fußgänger- und Fahrradzone;

i) Öffentlicher Parkplatz und öffentliche Verkehrswege;

l) Öffentliche Fußgängerzone mit Recht auf unterirdisches Bauen. In dieser Zone wird ein eigenes Recht auf den Bau der Garagen im Untergrund begründet und außerdem ist der Bau von Lüftungsöffnungen für die Garagen zulässig;

m) Öffentliche Fußgänger- und Fahrradzone mit Recht auf unterirdisches Bauen und oberirdische Auskragungen In dieser Zone wird ein eigenes Recht auf den Bau der Garagen im Untergrund begründet. Der Bau von Lüftungsöffnungen für die Garagen ist in diesem Bereich nicht gestattet, dagegen sind die in Punkt 3.3. der vorliegenden Bestimmungen beschriebenen auskragenden architektonischen Bauteile zulässig;

3.10 Tutela degli insiemi

Il piano di recupero rientra nel piano di tutela degli insiemi del Comune di Bolzano, nello specifico la scheda descrittivo-normativa 01-87.

3.10 Historisch kulturelle Bindungen

Der Wiedergewinnungsplan gehört zum Ensembleschutzplan der Gemeinde Bozen, im Besonderen zum beschreibenden-normativen Datenblatt 01-87.

3.11 destinazione d'uso degli edifici

Il Piano non prevede vincoli per le destinazioni d'uso degli edifici; l'intera zona ha carattere residenziale e gli interventi avverranno nel rispetto della normativa vigente in materia di destinazioni d'uso compatibili e ammissibili, Per i piani interrati, oltre a autorimesse, cantine e vani tecnici, potranno essere previste attività compatibili con le normative vigenti in materia di urbanistica, igiene e sicurezza.

3.11 Zweckbestimmung der Gebäude

Der Plan sieht keine Bindungen bezüglich der urbanistischen Zweckbestimmung der Gebäude vor; die gesamte Zone hat Wohncharakter und die Eingriffe müssen den baurechtlichen Bestimmungen bezüglich Zweckbestimmung Rechnung tragen.

Die unterirdischen Geschosse können zusätzlich zur Nutzung als Garage, Keller und technische Räume auch Zweckbestimmungen zugeführt werden, die mit den Raumordnungs-, Hygiene- und Sicherheitsbestimmungen vereinbar sind.

3.12 parcheggi privati

Per i parcheggi privati valgono le Norme di cui al documento approvato dalla Giunta Municipale del Comune di Bolzano in data 26.06.2007, "PARCHEGGI PRIVATI IN CENTRO STORICO" e successive modifiche.

In questo quadro i limiti planimetrici e di sezione dell'interrato nel piano legale sono puramente indicativi.

Gli eventuali posti auto, oltre quelli necessari all'edificio residenziale, saranno sottoposti alla disciplina prevista per la quota di parcheggio aggiuntivo e quindi vincolati a speciale pertinenzialità urbanistica da realizzarsi mediante convenzione che li riserva esclusivamente alle residenze nel raggio di 350 metri, in ragione di un posto macchina ogni 70 mq di superficie netta abitativa.

Art. 4

NORME AMBIENTALI

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione–nuova costruzione, demolizione con recupero del volume, i relativi progetti edilizi oltre al rispetto di tutte le normative in materia, dovranno prevedere:

- l'adeguamento alle norme in materia di contenimento energetico attraverso la certificazione "casa clima", minimo classe "B";
- la realizzazione delle superfici a verde privato che ricadono nella copertura dei volumi interrati dovranno avere spessore minimo di 40 cm
- la realizzazione di superfici a verde sulle coperture e terrazze degli edifici (tetti verdi), per quanto e nell'estensione possibile;

Art. 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTI ALLE RETI

Le opere di urbanizzazione primaria risultano tutte esistenti così come evidenziato nella Tavola T6 a) e T6 b).

Ciascuna unità edilizia dovrà provvedere in proprio ai singoli allacciamenti alle reti infrastrutturali esistenti previo accordi e

3.12 Private Parkplätze

Für die Privatparkplätze gelten die Bestimmungen gemäß genehmigtem Dokument der Gemeinde Bozen vom 26.06.2007, "PRIVATPARKPLÄTZE IN DER ALTSTADT" in geltender Fassung.

In diesem Rahmen haben die im Rechtsplan angegebenen Beschränkungen bezüglich Grundriss und Schnitt lediglich Richtliniencharakter.

Die allfälligen Pkw-Stellplätze, welche über die Anzahl der für das Wohngebäude notwendigen hinausgehen, unterliegen der Regelung, die für die zusätzliche Parkquote vorgesehen ist, und sind daher an einen besonderen urbanistischen Zubehörcharakter gebunden, der mittels einer Konvention zu verwirklichen ist, welche sie ausschließlich den Wohnungen im Radius von 350 Metern vorbehält, im Verhältnis von einem Pkw-Stellplatz pro 70 m² Nettowohnfläche.

Art. 4

UMWELTBESTIMMUNGEN

Bei Neubauten, Abbruch und Wiederaufbau, Abbruch mit Wiedergewinnung der Baumasse müssen die Ausführungsprojekte außer der Einhaltung sämtlicher baurechtlichen Bestimmungen noch folgende Auflagen erfüllen:

- Nachweis zur Einhaltung der Bestimmungen über die Energiesparmaßnahmen durch das Klimahaus-Zertifikat (mindestens Klimahaus B);
- die Realisierung von Grünflächen zur Überdeckung der unterirdischen Volumina mit einer mind. 40 cm dicken Erdschicht
- die Realisierung von Grünflächen auf Terrassen und Dächern im maximal möglichen Ausmaß;

Art. 5

PRIMÄRE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN UND ANSCHLÜSSE

Die primären Erschließungsanlagen sind, wie in Tafel T6 a) und T6 b) gekennzeichnet, bereits alle vorhanden.

Die einzelnen Einheiten müssen jedoch für den Anschluss an die jeweiligen Infrastrukturen selbst sorgen und bei den zuständigen Behörden

autorizzazioni degli Enti preposti ai singoli servizi tecnologici.

Viene individuato come sagoma massima nel piano normativo tavole T3 e T4 il **limite massima edificabilità interrata cabina elettrica**. Per la sua realizzazione sarà definito apposito accordo tra gli Enti gestori, il Comune di Bolzano e gli attuatori privati dell'unità minima d'intervento 1.

Art. 6

CONVENZIONE CON IL COMUNE DI BOLZANO E SOGGETTI PRIVATI

Prima dell'ottenimento della concessione edilizia, dovrà essere stipulata una convenzione urbanistica con il Comune che regolamenti quanto segue:

1) la stipula di un contratto di permuta alla pari tra il Comune di Bolzano e la Cooperativa edilizia per determinare un confine sulle p.f. 2106/7 e p.ed 1850 in C.C. Gries che possa soddisfare le esigenze di entrambi i soggetti autorizzando anche la costituzione onerosa di una servitù di costruire in deroga alle distanze dal confine da parte del soggetto proprietario dell'immobile sul quale verrà realizzato l'edificio residenziale, in applicazione delle Norme di Attuazione del Piano urbanistico Comunale;

2) la possibilità di costruire i garage nel sottosuolo della particella di proprietà comunale identificata dalla p.f. 2106/7 C.C. Gries attraverso la costituzione di un diritto di superficie vincolato agli oneri di manutenzione straordinaria ed ordinaria a carico della cooperativa secondo l'art. 124 L.P. 13/97 da inserire nell'apposita Convenzione nella quale si dovrà prevedere anche l'esonero del Comune da ogni responsabilità in caso di infiltrazioni etc. I parcheggi dovranno avere tutti l'obbligo di pertinenzialità di alloggi situati nel raggio di 300 metri. E' da intavolare il vincolo con dichiarazione d'obbligo unilaterale.

3) per le opere d'interesse pubblico

ansuchen.

Im Rechtsplan Tafel T3 und T4 wird als maximaler Raumbedarf die **unterirdische Baurechtsgrenze Elektrokabine** angegeben. Für seine Realisierung wird ein eigenes Abkommen zwischen den Betreiberkörperschaften, der Gemeinde Bozen und den privaten Durchführern der Mindesteingriffseinheit 1 abgeschlossen.

Art. 6

KONVENTION MIT DER GEMEINDE BOZEN UND PRIVATEN SUBJEKTEN

Vor der Ausstellung der Baukonzession muss ein Raumordnungsvertrag mit der Stadtgemeinde Bozen abgeschlossen werden, in dem Folgendes geregelt ist:

1) der Abschluss eines Tausches zu gleichen Teilen zwischen der Stadtgemeinde Bozen und der Wohnbaugenossenschaft, um die Grenze zwischen der Gp. 2106/7 und der Bp. 1850 in K.G. Gries neu festzulegen. Diese Regelung sollte beide Seiten zufrieden stellen. Es wird auch die Begründung einer Dienstbarkeit ermächtigt, die es dem Eigentümer der Fläche, auf dem das Wohngebäude entstehen wird, erlaubt, von den festgelegten Abständen von der Grenze abzuweichen, in Anwendung der Durchführungsbestimmungen des Gemeindebauleitplanes.

2) Es wird die Möglichkeit vorgesehen, die Garagen unterirdisch unter der Grundparzelle 2106/7 in K.G. Gries zu errichten, die Eigentum der Stadtgemeinde Bozen ist. Zu diesem Zweck wird zu Lasten der Genossenschaft im Sinne von Art. 124 des L.G. 13/97 ein Oberflächenrecht begründet, an das auch die Pflicht gebunden ist, die ordentliche und außerordentliche Instandhaltung durchzuführen. In der Vereinbarung wird festgelegt, dass die Gemeindeverwaltung bei Schäden, die durch das Eindringen von Wasser entstehen können usw., nicht haftet. Die Parkflächen müssen als Zubehör zu den Wohnungen, die sich im Umkreis von 300 m befinden, ausgewiesen werden. Diese Dienstbarkeit muss zusammen mit der einseitigen Verpflichtungserklärung im Grundbuch eingetragen werden.

3) Die Bauten von öffentlichem Interesse, die

previste nel piano normativo (strada, parcheggio, aree pedonali, verde, percorsi pedo-ciclabili, cabina elettrica), identificate dalla MUI 2 esse saranno a totale carico e onere della cooperativa edilizia che si impegnerà alla loro costruzione e collaudo secondo le indicazioni degli Uffici comunali preposti e secondo i livelli di qualità architettonico/tipologico / esecutiva conformi alle buone regole dell' arte nonché a quanto fissato nelle tavole T5, T7 (per quanto identificato dalla MUI 2) e relazione tecnica, anche a compensazione dei diritti che verranno concessi dal Comune alla Cooperativa, di cui ai punti precedenti 1 e 2.

4) Il Piano Normativo prevede la realizzazione di un percorso pedo-ciclabile pubblico che attraversa sia la MUI 1 che la MUI 2. Le opere riguardanti il percorso nella MUI 1 sono realizzate dalla Cooperativa a scemputo degli oneri di urbanizzazione. Rientrano nelle opere anche la demolizione ed il rifacimento del muro di confine con l'area militare, da concordare, nel caso, sia con le autorità militari che con gli Uffici comunali preposti.

Art. 7

CUBATURA ESISTENTE

In sede di presentazione del progetto dovrà essere verificata la cubatura esistente in contraddittorio con il Controllo costruzioni.

Art. 8

PARCHEGGI PUBBLICI

L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di apportare una riduzione del numero di parcheggi pubblici previsti nella tavola indicativa T7, il cui sedime verrà accorpato nell'area di verde pubblico.

Art. 9

COLLEGAMENTO ALLA LEGISLAZIONE TECNICA

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia al quadro normativo generale vigente

im Rechtsplan vorgesehen sind (Straße, Parkplatz, Gehwege, Grünflächen, Fuß- und Radweg, Stromkabine), welche die Mindesteingriffseinheit 2 umfassen, gehen zur Gänze zu Lasten der Wohnbaugenossenschaft. Ihr obliegt die Verwirklichung dieser Vorhaben und die Durchführung der notwendigen Abnahmeprüfungen laut den Anweisungen der zuständigen Gemeindeämter. Diese Bauvorhaben müssen unter Beachtung der Qualität in architektonischer und typologischer Hinsicht und in ihrer Ausführung fachgerecht verwirklicht werden und es müssen sämtliche Auflagen in den Tafeln T5 und T7 (soweit von der Mindesteingriffseinheit 2 umfasst) und im technischen Bericht berücksichtigt werden, auch als Ausgleich für die Rechte, die der Genossenschaft von der Gemeinde gewährt werden, gemäß den vorhergehenden Punkten 1 und 2.

4) Der Rechtsplan sieht die Errichtung eines öffentlichen Fuß- und Radweges vor, der sowohl die Mindesteingriffseinheit 1 als auch die Mindesteingriffseinheit 2 durchquert. Die Arbeiten, die die Verbindung in der Mindesteingriffseinheit 1 betreffen, werden von der Genossenschaft nach Abzug von den Erschließungskosten durchgeführt. Zu den Arbeiten gehören auch der Abbruch und Neubau der Begrenzungsmauer zum Militärareal, die sowohl mit den zuständigen Gemeindeämtern als auch mit den zuständigen Gemeindeämtern zu vereinbaren sind.

Art. 7

BESTEHENDE KUBATUR

Es wird dieser neue Artikel eingefügt: Bei der Vorlage des Projektes muss in Absprache mit dem Baukontrolldienst die bestehende Kubatur festgelegt werden.

Art. 8

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

Die Gemeindeverwaltung behält sich das Recht vor, die Zahl der öffentlichen Parkplätze laut Tafel T7 zu reduzieren und die frei werdende Fläche in öffentliches Grün umzuwandeln.

Art. 9

HINWEIS AUF DIE BAURECHTLICHEN BESTIMMUNGEN

Bei fehlenden Angaben und Vorschriften wird auf das Landesraumordnungsgesetz, die

in materia di urbanistica ed edilizia costituito dall'Ordinamento urbanistico Provinciale, dalle Norme di attuazione del PUC e dalle leggi vigenti in materia.

Nell'ipotesi di eventuali divergenze tra il testo italiano e tedesco prevale il testo italiano.

Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes und die Gesetzesbestimmungen in diesem Sachgebiet verwiesen.

Bei Abweichungen zwischen dem italienischen und deutschen Wortlaut ist der italienische Wortlaut maßgebend.