

A

GIUGNO / JUNI 2020

AGGIORNAMENTO / UPDATE

DICEMBRE / DEZEMBER 2023
LUGLIO / JULI 2024
OTTOBRE / OKTOBER 2024
MARZO / MÄRZ 2025

SCALA TAV.:

NORME DI ATTUAZIONE DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN



Firmato digitalmente da

paolo bonatti

O = Ordine Architetti di
Bolzano
C = IT

ERSTELLT VON / ELABORATA DA:

ARCHITETTO PAOLO BONATTI

VIA TALVERA, TALFERSTR. N. 6
39100 BOLZANO / BOZEN

ARCHPAOLOBONATTI@GMAIL.COM PAOLO.BONATTI@ARCHIWORLDPEC.IT T. 0471 972616 C. 335 7782647

WIEDERGEWINNUNGSPLAN**" BRENNERSTRASSE"****DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN****Art. 1
Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die laut Bauleitplan der Gemeinde Bozen als Zone "Brennerstraße" abgegrenzte Zone laut Variante des Bauleitplanes Nr. 341 vom 30.04.2019. Vorliegender Wiedergewinnungsplan trägt allen Vorschriften des Bauleitplanes Rechnung, insbesondere des Art. 7 (Wohnbauzone A2) und den Bestimmungen der L.G.9/2018 insbesondere des Art. 26 (Historischer Ortskern). Die Angaben des Rechtsplanes haben bindenden Charakter.

**Art. 2
Bestandteile des Wiedergewinnungsplanes**

A. DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN	
B. TECHNISCHER BERICHT	
1. BESTANDSAUFNAHME	1: 250
2. AUSZUG AUS DEM BAULEITPLAN	1:1000
MAPPENAUSZUG	1:1000
3. RECHTSPLAN SCHNITTE	1: 500
4. TABELLE M.E.E.	
5. INFRASTRUKTURPLAN	1: 250
6. GESTALTUNGSPLAN	1: 500
7. GRÜNPLAN	1: 250

**Art. 3
Rechtsplan****3.1 Mindesteingriffseinheiten (M.E.E.)**

Dies sind die Mindestbereiche, in welchen eine Baumaßnahme durchgeführt wird und erfasst die jeweils zusammenhängende Eigentumsfläche eines einzigen Eigentümers oder einer Eigentumsgemeinschaft.

Innerhalb dieser Flächen sind bei baulichen Maßnahmen an Gebäuden, mit Ausnahme solcher der ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltung, sämtliche im Rechtsplan und in den Durchführungsbestimmungen als bindend vorgesehenen Auflagen zu erfüllen.

PIANO DI RECUPERO**„VIA BRENNERO“****NORME DI ATTUAZIONE****Art. 1
Limite di applicazione**

Il limite di applicazione è definito dal piano urbanistico del Comune di Bolzano come Zona „Via Brennero“ secondo la variante del Piano Urbanistico Comunale nr.341 del 30.04.2019. Il presente piano di recupero si conforma a tutte le disposizioni del piano urbanistico comunale, in particolare all'art. 7 (Zona residenziale A2) ed alle disposizioni della L.P. 9/2018 in particolare all'Art.26 (centro storico). Le indicazioni del piano normativo sono vincolanti.

**Art. 2
Componenti del piano di recupero**

A. NORME DI ATTUAZIONE	
B. RELAZIONE TECNICA	
1) RILIEVO DELLO STATO DI FATTO	1: 250
2) ESTRATTO DEL PIANO URBANISTICO	1:1000
ESTRATTO DI MAPPA	1:1000
3) PIANO NORMATIVO E SEZIONI	1: 500
4) TABELLA M.U.I.	
5) PIANO DELLE INFRASTRUTTURE	1: 250
6) PIANO RAPPRESENTATIVO	1: 500
7) PIANO DEL VERDE	1: 250

**Art. 3
Piano normativo****3.1 Minima unità d'intervento (M.U.I.)**

Costituiscono gli ambiti minimi entro i quali può essere effettuato un intervento.

Sono determinate dalle superfici complessive facenti capo ad un unico proprietario o ad una comunità di proprietari.

Nell'ambito di tali unità ogni provvedimento relativo ad un intervento edilizio, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, deve attenersi alle disposizioni indicate come vincolanti dal piano normativo e dalle norme di attuazione.

3.2 Baugrenze

Diese umschreibt die Fläche, innerhalb welcher das neue Bauwerk errichtet oder das bestehende Gebäude erweitert werden darf.

Sie darf nicht überschritten werden.

Nicht berechnet werden Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse und Vordächer bis zu einem Vorsprung von 1,50 m. über der Baugrenze.

Die Grenze der Westfassade M.E.E. 2 und der Ostfassade M.E.E. 1 umfasst auch die Gebäudevorsprünge.

Rücksprünge von der Baugrenze sind ohne Einschränkung möglich.

3.3 Kubatur

Bei der Vorlage des Projektes muss die bestehende Kubatur überprüft und festgelegt werden.

Bei den jeweiligen Mindesteingriffseinheiten können die zusätzlichen Baumöglichkeiten im Bereich der energetischen Sanierung realisiert werden, welche sich aus der Anwendung, der zum Zeitpunkt der Baukonzession gültigen gesetzlichen Bestimmungen, ergeben.

3.4 Bezugskote

Die Kote ± 0.00 entspricht einer Kote von 278,30 m über dem Meeresspiegel; der Bezugspunkt ist im Rechtsplan angegeben.

Die Bezugshöhe kann um max. 50,00 cm verändert werden.

Unter Berücksichtigung der hydraulischen Gefahr entlang der Brennerstraße müssen die Zufahrt zur Tiefgaragenrampe und die Zugänge zum Erdgeschoss der Hotelerweiterung auf einer Mindesthöhe von +20 cm in Bezug auf den absoluten Nullpunkt der Brennerstraße errichtet werden.

3.5 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird mit der Quote $\pm 0,00$ berechnet.

3.6 Stockwerke

Die maximal zulässige Anzahl der Stockwerke ist für die einzelnen Gebäudeeinheiten angegeben.

3.7 Schnitte

Die im Rechtsplan angegebenen Schnitte sind hinsichtlich der Anzahl der Stockwerke verbindlich.

3.8 Baumaßnahmen

Die Arbeiten für die Wiedergewinnung sind im Art. 62, L.G. 09/2018 definiert:

3.2 Limite di edificabilità

Definisce la superficie entro la quale può essere edificato un nuovo edificio o ampliato uno esistente.

Tale limite non può essere superato.

Sono esclusi balconi, cornicioni, gronde ed aggetti, fino a una sporgenza di 1,50 m. dal limite di edificabilità.

Il limite della facciata ovest M.U.I. 2 e della facciata est M.U.I. 1 comprende anche gli aggetti.

Arretramenti dal limite di edificabilità sono ammessi senza limitazioni.

3.3 Cubatura

In sede di presentazione dei progetti dovrà essere verificata e stabilita la cubatura esistente.

Sulle singole minime unità di intervento possono essere realizzate le possibilità edificatorie aggiuntive in materia di riqualificazione energetica, risultanti dall'applicazione delle disposizioni di legge vigenti al momento della concessione edilizia.

3.4 Quota altimetrica di riferimento

La quota $\pm 0,00$ corrisponde alla quota 278,30 m sopra il livello del mare; il punto di riferimento è indicato nel piano normativo.

La quota di riferimento può essere modificata di max. 50,00 cm.

Tenuto conto del pericolo idraulico lungo via Brennero, l'accesso alla rampa del garage e gli accessi al piano terra dell'ampliamento alberghiero dovranno essere realizzati ad una quota minima di +20 cm rispetto allo zero assoluto su via Brennero.

3.5 Altezza delle costruzioni

L'altezza delle costruzioni è calcolata dalla quota $\pm 0,00$.

3.6 Piani

Il numero massimo dei piani è indicato per i singoli edifici.

3.7 Sezioni

Le sezioni indicate nel piano normativo sono vincolanti per quanto riguarda il numero dei piani.

3.8 Interventi di recupero

Gli interventi di recupero sono definiti all'Art. 62 della L.P. 09/2018:

- a) „ordentliche Instandhaltungsmaßnahmen“ alle Baumaßnahmen zum Instandsetzen, Erneuern und Austausch der Gebäudeoberflächen sowie Arbeiten, die notwendig sind, um die vorhandenen technischen Anlagen zu ergänzen oder funktionsfähig zu erhalten,
- b) „außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen“ alle Bauarbeiten und Änderungen, die notwendig sind, um Gebäudeteile - auch tragende Teile - zu erneuern oder auszutauschen oder um Hygiene-, Sanitär- oder technische Anlagen zu errichten oder zu ergänzen, durch die aber die gesamte Baumasse der Gebäude und die Nutzung der einzelnen Gebäude nicht geändert werden. Unter die außerordentliche Instandhaltung fällt auch die mit Bauarbeiten verbundene Aufteilung oder Zusammenlegung von Liegenschaftseinheiten, auch wenn sich dadurch die Fläche der einzelnen Liegenschaftseinheiten und das städtebauliche Gewicht ändern, jedoch nur, wenn die gesamte Baumasse der Gebäude nicht geändert und die ursprüngliche Zweckbestimmung beibehalten wird,
- c) „Restaurierungs- und Sanierungsmaßnahmen“ die Baumaßnahmen zur Erhaltung des Bauwerks und zur Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit mit aufeinander abgestimmten Bauarbeiten, die unter Berücksichtigung seiner Charakteristik, Ästhetik und Struktur auch Nutzungsänderungen ermöglichen, sofern diese mit den genannten Eigenschaften vereinbar sind und jenen Zweckbestimmungen entsprechen, die von der Gemeindeplanung vorgegeben sind. Diese Maßnahmen umfassen die Konsolidierung, die Wiederherstellung und die Erneuerung der Hauptelemente des Bauwerks, den Einbau von Nebenelementen und Anlagen, die zur Verwendung notwendig sind, und das Entfernen von Elementen, die nicht zum Bauwerk passen,
- d) „Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung“ alle Maßnahmen zur Umwandlung der Bauwerke mit aufeinander abgestimmten Bauarbeiten, durch die das Gebäude in seiner äußeren Form, hinsichtlich der Fläche oder des Ausmaßes oder in seiner Art vollständig oder teilweise verändert wird. Diese Maßnahmen umfassen die Wiederherstellung oder den Austausch einiger
- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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 ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso, purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dalla pianificazione comunale. 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, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi 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 di alcuni elementi costitutivi

Hauptelemente des Gebäudes, deren Beseitigung und die Änderung und den Neueinbau von Elementen und Anlagen. Unter die Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung fallen auch der Abbruch und der Wiederaufbau mit derselben Baumasse, außer es handelt sich nur um Neuerungen zur Anpassung an die Rechtsvorschriften über erdbebensicheres Bauen oder zur Wiederherstellung von eventuell zusammengefallenen oder abgebrochenen Gebäuden oder Gebäudeteilen durch Wiederaufbau, sofern der ursprüngliche Bauzustand noch ermittelt werden kann. Handelt es sich jedoch um denkmalgeschützte Liegenschaften, gelten die Abbruch- und Wiederaufbauarbeiten und die Maßnahmen zur Wiederherstellung zusammengefallener oder abgebrochener Gebäude nur dann als Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung, wenn die äußere Form des Gebäudes beibehalten wird;

- e) „Neubaumaßnahmen“ alle Maßnahmen zur baulichen und raumordnerischen Umwandlung des Gebiets, die nicht unter die Kategorien laut den vorhergehenden Buchstaben fallen.

3.9 Abstände

Der Abstand zwischen Fassaden mit Fensteröffnungen innerhalb der Wiedergewinnungszone muss mindestens 10 m betragen, bzw. gelten die Abstände, die im Rechtsplan eingetragen sind.

3.10 Abbruch

Die im Rechtsplan als Abbruch eingetragenen Baukörper der ehemaligen Weinkellerei, „Bozen-St. Magdalena-Gries“ sind dazu bestimmt, wiederhergestellt zu werden.

Die Kubatur wird in der M.E.E. 2 wiederaufgebaut. Die Bautätigkeit kann zeitlich gestaffelt werden und es ist möglich, eine Baugenehmigung für die Verwirklichung der unterirdischen Geschosse zu erteilen, die auch nur den Abbruch von Baukörpern außer Erde vorsieht, ohne dass dies den Verlust, der im Rechtsplan geregelt und bezifferten Baurechte bedingt.

3.11 Hotel Innenhof

Der im Rechtsplan eingezeichnete Hotel Innenhof kann mit Beschattungsflächen und oder Gartenlauben, bis zu 50% der Fläche abgedeckt werden.

Die Fläche des Hofes ist überwiegend gepflastert.

dell'edificio, la loro eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli storico-artistici, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

3.9 Distanze

Le distanze tra facciate finestrate all'interno del piano di recupero devono essere almeno di 10 metri, o secondo le distanze indicate sul piano normativo.

3.10 Demolizioni

I corpi di fabbrica dell'ex cantina vinicola "Bolzano St. Maddalena – Gries" indicati in Piano normativo, in demolizione, sono destinati ad essere recuperati.

La volumetria viene ricostruita nella M.U.I. 2. L'attività edificatoria può essere scaglionata nel tempo e può essere rilasciato permesso di costruire per la realizzazione dei piani interrati che prevede anche la sola demolizione di corpi di fabbrica fuori terra senza che ciò comporti la perdita dei diritti edificatori disciplinati e quantificati dal piano normativo.

3.11 Cortile interno Hotel

Il cortile interno dell'albergo indicato nel piano normativo può essere coperto con tende da sole e/o pergolati fino al 50% della superficie.

La superficie del cortile è prevalentemente pavimentata.

3.12 Private Grünflächen - Höfe und Wege

Auf diesen Flächen ist jede Art von Bautätigkeit untersagt, sofern sie Volumen im Sinne der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan bildet.

Die Fläche der Höfe und Wege ist gepflastert, während die private Grünfläche vorwiegend für den Garten bestimmt ist.

3.13 Zugänge

Die ebenerdige Erschließung erfolgt auf getrennte und/oder gemeinsame Wege für Privatfahrzeuge, Notfahrzeuge, Fahrräder und Fußgänger, die zusammen mit dem Neubau der Tiefgaragenparkplätze detailliert geplant werden müssen.

Die Bereitstellung von Parkplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder muss den im D.L.H. 07/05/2020 Nr. 17 Art. 7 festgelegten Mindeststandards entsprechen.

3.14 Fahrzeugzugänge

Die grafisch gekennzeichneten Zugänge für Fahrzeuge zeigen die Zufahrt zum Ost Hof und zur Rampe für die Zufahrt an Tiefgarage auf. Für diese kann eine geringfügige Verschiebung erfolgen, um eine bessere Funktionalität zu gewährleisten.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge entsprechend den Brandschutzbestimmungen des Ministerialdekrets 16/05/1987 Nr. 246 ist grafisch gekennzeichnet im Rechtsplan identifiziert und fällt mit dem Fahrzeugzugang über die Brennerstraße zusammen.

3.15 Rad- und Fußgänger Zugang und für Rettungsfahrzeuge

Die grafisch gekennzeichneten Zugänge zeigen den Zugang für Rad und Fußgänger und für Rettungsfahrzeuge, mit Ausnahme von Mitteln der Feuerwehr.

Fußgängerzugänge sind von der Brenner- und der Beda-Weber-Straße vorgesehen,

Ein weiterer Fußgängerzugang mit Treppe ist von der St. Oswald-Straße vorgesehen; die Position der Treppe ist innerhalb der Projektion der Länge der Nordfassade der MEE 2 und unter Beachtung des ZGB veränderbar.

3.16 Müllsammelstelle Condominium

Die Position des Bereichs, der für die Müllcontainer von Eigentumswohnungen vorgesehen ist, ist als nicht verbindlich aufzusehen und kann in Absprache mit SEAB geändert werden.

3.12 Verde privato - Cortili e percorsi

Su queste aree è preclusa la possibilità di qualsiasi tipo di intervento edilizio che formi volume ai sensi delle norme di attuazione al piano urbanistico comunale.

La superficie di cortili e percorsi è pavimentata mentre la superficie di verde privato è prevalentemente destinata a giardino.

3.13 Accessi

Gli accessi avvengono attraverso distinti e/o comuni percorsi per automezzi privati, mezzi di soccorso, biciclette e pedoni che insieme alla nuova edificazione dei parcheggi interrati dovranno essere progettati in dettaglio.

La dotazione di parcheggi auto e parcheggi biciclette dovrà essere conforme agli standard minimi previsti nel D.P.P. 07/05/2020 n.17 art. 7.

3.14 Accesso veicolare

Gli accessi veicolari graficamente individuati rappresentano il punto di accesso dei mezzi automobilistici al cortile est ed alla rampa autorimesse interrate che potrà subire lieve spostamento al fine di un miglioramento della funzionalità.

L'accesso dei mezzi di soccorso conforme alle norme di sicurezza incendi Decreto ministero interni 16/05/1987 n. 246 è graficamente individuato in piano normativo e coincide con l'accesso veicolare di via Brennero.

3.15 Accessi pedonali, pedo ciclabile e per mezzi di soccorso

Gli accessi graficamente individuati rappresentano il punto di accesso per pedoni biciclette e mezzi di soccorso escluso mezzi dei vigili del fuoco.

Accessi pedonali sono previsti da via Brennero e da via Beda Weber.

Un ulteriore accesso pedonale con scalinata è previsto da via S. Osvaldo; la posizione è modificabile all'interno della proiezione della lunghezza della facciata nord nella MUI 2 e nel rispetto del C.C.

3.16 Cassonetti condominiali per i rifiuti

La posizione dell'area destinata ai cassonetti condominiali per i rifiuti è da considerare non vincolante e potrà essere modificata d'intesa con SEAB.

3.17 Unterirdische Baugrenze

Sie definiert die Form, innerhalb welcher die Realisierung des Untergeschosses möglich ist.

Die Baugrenze umfasst Lüftungsgitter, Versorgungsbaugeräte und Infrastrukturanschlüsse.

Die Erdschicht über dem Untergrund muss in den im Rechtsplan als Höfe und Wege festgesetzten Bereichen mindestens 40 cm, in den als private Grünflächen festgesetzten Bereichen mindestens 100 cm, und bei neuen Bäumen mindestens 120 cm betragen.

3.18 Fassaden

Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen und keramische Fliesenbeläge.

3.19 Primäre Infrastrukturen

Bestehende funktionierende Infrastrukturanlagen bleiben erhalten.

Übrige Anlagen (elektr. Leitungskabel, Außenbeleuchtung, Telefonleitung, Wasserleitung, Schmutzwasserkanal, Oberflächenwasserkanal) werden neu verlegt.

Auf der M.E.E. 1 wird eine neue Elektrokabine für die Mittelspannung errichtet.

Prinzipiell soll das Regenwasser wieder dem Naturgelände zugeführt werden; Kanalisierungen sind nur dort vorzusehen, wo das Regenwasser öffentliche oder private Verkehrsflächen oder Bauten in ihrer Benützung beeinträchtigt.

Einzelne Gebäude müssen an bestehende öffentliche Infrastrukturen angebunden werden.

Art. 4.0

Sonderbestimmungen zu den Mindesteinfriedungseinheiten (M.E.E.)

Für die einzelnen Baueinheiten sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

M.E.E. 1. Baueinheit:

Bestehende Hotelgebäude: c) *Restaurierungs- und Sanierungsmaßnahmen* d) *Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung* Erweiterung: e) *Neubaumaßnahmen*.

Die Erweiterung laut B.L.R. „Richtlinien für Erweiterung der gastwerblichen Betriebe“, in geltender Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Entwurfs, ist zulässig.

Grenzabstände: laut Wiedergewinnungsplan / bestehende Grenzen;

maximale Höhe: laut Wiedergewinnungsplan / bestehende Gebäude.

3.17 Limite di edificabilità interrata

Definisce la sagoma entro la quale è possibile realizzare il piano interrato.

Nella sagoma sono comprese griglie di aereazione, opere provvisorie ed allacciamenti alle infrastrutture.

Il piano interrato deve avere uno spessore di terreno superiore di almeno 40 cm nelle zone definite in piano normativo come cortili e percorsi, di 100 cm nelle zone di verde privato, e 120 cm in corrispondenza di nuove alberature.

3.18 Facciate

Non sono ammesse né superfici a lavorazione lucida, né rivestimenti in piastrelle di ceramica.

3.19 Infrastrutture primarie

Opere di urbanizzazione esistenti e funzionanti rimangono conservati,

Altre infrastrutture (rete elettrica, illuminazione esterna, rete telefonica, fognature, rete di approvvigionamento idrico) posate ex novo.

Sulla M.U.I. 1 viene installata una nuova cabina elettrica di media tensione.

Principalmente le acque piovane devono essere introdotte nel terreno naturale, canalizzazioni sono previste solo là dove l'acqua viene ad interessare superfici di traffico pubbliche o private oppure dove riduce l'usabilità degli edifici.

I singoli edifici dovranno essere allacciati alle infrastrutture pubbliche esistenti.

Art. 4.0

Modalità particolari riguardanti le unità d'intervento (M.U.I.)

Per le singole unità sono previsti i seguenti interventi:

M.U.I. 1° unità d'intervento:

Albergo esistente: c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo* d) *interventi di ristrutturazione edilizia*

Ampliamento: e) *interventi di nuova costruzione*.

E' consentito l'ampliamento ai sensi del D.G.P. "Criteri per ampliamento pubblici esercizi" in vigore al momento della presentazione del progetto.

Distanze da confine: da piano di recupero / allineamenti esistenti;

altezza max.: da piano di recupero / come edificio esistente.

Der Umbau und die Erweiterung des Hotelgebäudes können in verschiedenen Etappen erfolgen.

Der vorgesehene Zubau des Hotel Stiegl Scala, seine Erweiterung ist ein wesentlicher Teil für die Bestimmung des Straßenzuges und dessen harmonischen historischen Fassadenabwicklung Ortskern, weshalb das architektonische Projekt zu Begutachtung dem Amt für Bau- und Kunstdenkmäler vorzulegen ist.

Die Erschließung zu den zweigeschossigen unterirdischen Autoabstellplätzen, erfolgt über eine Rampe, die von der Brennerstraße aus gemeinsam vom Hotel M.E.E. 1. mit den Wohngebäuden der M.E.E. 2. benutzt wird.

Die maximale Anzahl der Stellplätze ist auf die in den Mindeststandards geforderte Anzahl beschränkt.

Im Hof ist die Errichtung von Kurzzeit- und Behindertenparkplätzen für die gastgewerblichen Betriebe mit einer maximalen Anzahl von 7 Stellplätzen möglich.

Hier wird auch die Mittelspannungslieferkabine vorgesehen, deren Position leicht verändert werden kann, wobei die im Zivilgesetzbuch angegebenen Mindestabstände einzuhalten sind.

M.E.E. 2. Baueinheit:

Wohngebäude:

e) Neubaumaßnahmen

In dieser M.E.E. ist anstelle des bestehenden Parkplatzes der Bau eines Wohngebäudes vorgesehen, das durch die Umwandlung der ehemaligen Weinkellerei, „Bozen-St. Magdalena-Gries“ in Wohnungen, errichtet werden soll.

Die übrigen Zweckbestimmungen des Artikels 23 des Landesgesetzes Nr. 9/2018 sind ausgeschlossen.

Die im Plan angegebene Kubatur entspricht der Kubatur der ehemaligen Weinkellerei, zusätzlich des nach Ausstellung der Baugenehmigung gültigen Energie Bonus.

Der zur Wohnnutzung bestimmten Baumasse nicht weniger als 60 Prozent ist für die Errichtung von Wohnungen für Ansässige, die keine Luxuswohnungen sein dürfen, gemäß Artikel 39 L.G. N.09/2018 zu verwenden.

Die Erschließung zu den zweigeschossigen unterirdischen Tiefgarage, erfolgt über eine Rampe, die von der Brennerstraße aus gemeinsam mit dem Hotel benutzt wird.

La ristrutturazione e l'ampliamento dell'Hotel possono avvenire in diverse fasi.

L'ampliamento in aderenza dell'Hotel Scala Stiegl è un elemento essenziale per la caratterizzazione dei prospetti stradali del centro storico, pertanto il progetto architettonico deve essere sottoposto all'Ufficio Beni architettonici ed artistici per il relativo parere.

L'accesso alle autorimesse a due piani sotterranei, sarà possibile dalla via Brennero attraverso una rampa comune Hotel M.U.I. 1° ed edifici d'abitazione della M.U.I. 2°.

Il numero massimo di posti auto è limitato a quello richiesto dagli standard minimi.

Nel cortile è possibile realizzare parcheggi per la sosta breve e per disabili, necessari alla attività ricettiva nel numero massimo di 7 posti auto.

E' inoltre prevista la costruzione di una cabina elettrica di consegna in media tensione la cui posizione può essere lievemente variata nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

M.U.I. 2° unità d'intervento:

Edifici d'abitazione:

e) interventi di nuova costruzione

In questa M.U.I. è prevista, al posto del parcheggio esistente, la costruzione di un edificio abitativo, che sarà realizzato con la trasformazione dell'ex cantina vinicola "Bolzano St. Maddalena – Gries" in abitazioni.

Sono escluse le altre destinazioni d'uso previste all'art.23 L.P. n. 9/2018.

La cubatura indicata corrisponde alla cubatura della ex cantina ed è al netto del bonus energia in vigore al rilascio della concessione edilizia

Una quota non inferiore al 60 per cento della volumetria con destinazione residenziale, deve essere utilizzata per la realizzazione di abitazioni riservate ai residenti, che non devono essere alloggi di lusso, ai sensi dell'articolo 39 L.P. n. 9/2018.

L'accesso alle autorimesse, disposte su due piani interrati, sarà possibile dalla via Brennero attraverso una rampa comune con la struttura alberghiera.

Die maximale Anzahl der Stellplätze ist auf die in den Mindeststandards geforderte Anzahl beschränkt.

Die Fußgänger und Radfahrer sowie auch die Rettungsfahrzeuge erreichen das Wohngebäude über den bestehenden Zugang von der Beda-Weber-Straße aus (ausgenommen FEUERWEHR, die über die Brennerstraße Zufahrt).

Ein weiterer Fußgängerzugang mit Treppe ist von der St. Oswald Straße vorgesehen.

M.E.E. 3. Baueinheit:

Vorwiegend Wohngebäude:

d) Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung

Die maximale Baugrenze des Gebäudes bleibt unverändert.

Im Falle von Abbruch- und Wiederaufbaueingriffen sind Abänderungen an Gebäudeform, Ansichten und Charakteristiken des Bauvolumens zulässig.

M.E.E. 4. Baueinheit:

Vorwiegend Wohngebäude:

d) Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung

Die maximale Baugrenze des Gebäudes bleibt unverändert.

Im Falle von Abbruch- und Wiederaufbaueingriffen sind Abänderungen an Gebäudeform, Ansichten und Charakteristiken des Bauvolumens zulässig.

M.E.E. 5. Baueinheit:

Vorwiegend Wohngebäude:

d) Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung

Die maximale Baugrenze des Gebäudes bleibt unverändert.

Im Falle von Abbruch- und Wiederaufbaueingriffen sind Abänderungen an Gebäudeform, Ansichten und Charakteristiken des Bauvolumens zulässig.

Gemeinsame Norm für M.E.E. 3. 4. 5.

Da es sich um Gebäude von besonderem urkundlichen Interesse handelt, (Beschluss G.R. Nr. 9 vom 02/02/2021), und da sie wesentliche Elemente für die Bestimmung des Straßenzuges und dessen harmonischen historischen Fassadenabwicklung Ortskern sind, müssen die Maßnahmen zur Umwandlung zum baulichen Umgestaltung an den Gebäuden von der Gemeindekommission für Landschaft genehmigt werden.

Die gesetzlich vorgesehenen Änderungen der Zweckbestimmungen sind möglich.

Il numero massimo di posti auto è limitato a quello richiesto dagli standard minimi.

I pedoni e ciclisti possono raggiungere l'edificio attraverso l'accesso esistente dalla via Beda Weber, da cui entrano anche i mezzi di soccorso (esclusi VVFF che accedono da via Brennero).

Un ulteriore accesso pedonale con scalinata è previsto dalla via S. Osvaldo

M.U.I. 3° unità d'intervento:

Edificio prevalentemente residenziale:

d) interventi di ristrutturazione edilizia

Il limite massimo di costruzione dell'edificio rimane invariato.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione sono ammissibili modifiche a sagoma, prospetti e caratteristiche planivolumetriche.

M.U.I. 4° unità d'intervento:

Edificio prevalentemente residenziale:

d) interventi di ristrutturazione edilizia

Il limite massimo di costruzione dell'edificio rimane invariato.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione sono ammissibili modifiche a sagoma, prospetti e caratteristiche planivolumetriche.

M.U.I. 5° unità d'intervento:

Edificio prevalentemente residenziale:

d) interventi di ristrutturazione edilizia

Il limite massimo di costruzione dell'edificio rimane invariato.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione sono ammissibili modifiche a sagoma, prospetti e caratteristiche planivolumetriche.

Norma comune alle M.U.I. 3° 4° 5°

Trattandosi di edifici di particolare interesse documentario, (Delibera C.C. n.9 del 02/02/2021) ed essendo elementi essenziali per la caratterizzazione dei prospetti stradali del centro storico, gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere sottoposti all'autorizzazione della commissione comunale per il paesaggio.

Sono possibili i cambi di destinazione d'uso come previsti dalla legge.

Art 5.0 **Umweltbestimmungen**

Bei Baueingriffen für die Wiedergewinnung, bei Neubauten, Erweiterungen oder Abbruch und Wiederaufbau oder Abbruch mit Wiedergewinnung der Baumasse müssen die jeweiligen Bauprojekte, zusätzlich zur Einhaltung aller baulichen Bestimmungen, Folgendes vorsehen:

- a) Schaffung von Grünflächen zur Abdeckung der unterirdischen Volumina in den im Rechtspan als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Gebieten mit einer Erdschicht von mind. 100 cm;
- b) Herstellung einer Bodenschicht von mindestens 120 cm über dem Unterboden bei Neupflanzungen.
- c) Die Realisierung von Grünflächen auf Terrassen und Dächern gemäß dem Beschränkungsindex der versiegelten Flächen.
- d) Die Realisierung von Solar- und Wärmekupplungsanlagen und von Fotovoltaik-Anlagen im Einklang in Form und Menge mit dem architektonischen Entwurf der Baukörper;

Art.6.0 **Grünplan**

Die im Lageplan Tafel 07 Grünplan (schwarz dargestellten) bestehenden Bäume sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten.

Als Ersatz für die zu fällenden Bäume (gelb markiert) sind neue Bäume zu pflanzen, deren Anzahl und Kategorie verbindlich sind, während ihre Position Indikativ ist.

Art.7.0 **Energiebonus**

Die Inanspruchnahme der Energieboni im Sinne der geltenden Rechtsvorschriften, ist für das vom gegenständlichen Wiedergewinnungsplan erfasste Gebiet unter Beachtung der Vorgaben des Rechtsplanes zulässig.

Art.5.0 **Norme ambientali**

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

- a) La realizzazione nelle zone indicate nel Piano normativo come “verde privato” di superfici a verde a copertura dei volumi interrati nello spessore minimo di 100 cm.
- b) La realizzazione, in corrispondenza di nuove alberature, dello spessore minimo del terreno a copertura dei volumi interrati di 120 cm.
- c) La realizzazione di superfici a verde sulle coperture e terrazze degli edifici (tetti verdi), per quanto richiesto dall'indice R.I.E.;
- d) La realizzazione, nei modi e nelle quantità compatibili con i progetti architettonici dei fabbricati, di impianti termici-solari di cogenerazione e di impianti fotovoltaici;

Art.6.0 **Piano del verde**

Le alberature esistenti (indicate in nero) nella planimetria della tav. 07 Piano del verde sono da mantenere integralmente.

In sostituzione delle piante da abbattere (indicate in giallo) è prevista la messa a dimora di nuovi alberi; numero e categoria sono vincolanti, mentre la loro posizione è indicativa.

Art.7.0 **Bonus energia**

L'uso dei bonus energia ai sensi della normativa vigente è consentito per l'area coperta dal presente piano di recupero in conformità con le prescrizioni del piano normativo.

Art.8.0
Gehweg Brennerstraße

Der Gehweg der Brennerstraße, der Teil der B.P. 130/1 K.G. Zwölfgalgreifen ist, unterliegt der öffentlichen Nutzung.

Die Eintragung der entsprechenden Dienstbarkeit muss vor der zertifizierten Meldung der Bezugsfertigkeit, kostenlos erfolgen.

Die Instandhaltung des Bodenbelags erfolgt zu Lasten der Gemeinde Bozen, während die Instandhaltung der Lüftungsschächte weiterhin zu Lasten des Eigentümers geht.

Art.8.0
Marciapiede via Brennero

Il marciapiede di via Brennero facente parte della p. ed. 130/1 in C.C. Dodiciville è soggetto ad uso pubblico.

L'iscrizione della relativa servitù dovrà essere costituita a titolo gratuito prima della segnalazione certificata dell'agibilità.

La manutenzione della pavimentazione sarà a carico del Comune di Bolzano, mentre la manutenzione delle bocche da lupo resta a carico del proprietario.