

GEMEINDE BOZEN

COMUNE DI BOLZANO

WIEDERGEWINNUNGSPLAN ZONE A2 GERBERGASSE
PIANO DI RECUPERO ZONA A2 VIA CONCIAPELLI

AUFTRAGGEBER
COMITTENTE

ZENTRALBAU K.G
ZENTRALBAU SAS

PROJEKTANT
PROGETTISTA

PLANINHALT
CONTENUTO

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN
NORME di ATTUAZIONE

PLAN NR.
TAVOLA NR.

MASSTAB
SCALA

DATUM
DATA

AUGUST 2013 / JÄNNER 2014
AGOSTO 2013 / GENNAIO 2014

Plot

24.03.2014

ARCHITEKT WOLFGANG PILLER ARCHITETTO

VIA LEONARDO DA VINCI STRASSE 17 39100 BOZEN - BOLZANO * TEL 0471 975565 FAX 0471 328535
e-mail: info @ arch-piller.com

GEMEINDE BOZEN - COMUNE DI BOLZANO
PROVINZ BOZEN - PROVINCIA DI BOLZANO

WIEDERGEWINNUNGSPLAN ZONE ALTSTADT A2 - GERBERGASSE PIANO DI RECUPERO CENTRO STORICO ZONA A2 - VIA CONCIAPELLI

ANTRAGSTELLER / RICHIEDENTE:
ZENTRALBAU K.G.- S.A.S. DES / DI FRASNELLI HELLMUTH
GERBERGASSE 40 VIA CONCIAPELLI
BOZEN 39100 BOLZANO

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 1 Gegenstand und Bestandteile des Wiedergewinnungsplanes

Der Plan beinhaltet einen Teil der Wiedergewinnungszone Altstadt A2, Gerbergasse, die im Nordosten von der bestehenden Wiedergewinnungszone A1 abgegrenzt wird. Der hier bearbeitete Teil bzw. die Wiedergewinnungsunterzone wird im Norden von der Gerbergasse, im Osten von der A2-Zone Oberrauch, im Süden vom Rima- bzw. Waltherhaus und dem Laurin-Parkplatz und im Westen von der Raiffeisen-Zentrale begrenzt.

Der Plan setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

- Erläuternder technischer Bericht mit Besitzverhältnissen, Kubaturen, statischem Gutachten für die B.P. 52/3, 52/4 und 1000, Kubaturberechnung Mindesteingriffseinheit 1 und Fotodokumentation
- Durchführungsbestimmungen
- Graphische Unterlagen:
 - Plan 1: Auszug aus dem Bauleitplan 1:5000, Mappenauszug 1:1000 mit Zonenabgrenzung
 - Plan 2: Bestandsaufnahme mit Zonenabgrenzung, Zweckbestimmungen und Querschnitten 1:500, Katasterauszug 1:2000
 - Plan 3: Rechtsplan 1:500 mit Querschnitten und Mindesteingriffseinheiten
 - Plan 4: Gestaltungsplan 1:500
 - Plan 5: Infrastrukturenplan 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, können jedoch auch mehrere Besitzeinheiten oder Teile davon enthalten. Ebenso kann eine Besitzeinheit auch in mehrere Mindesteingriffseinheiten unterteilt sein.

Sämtliche Baumaßnahmen werden mit dem Rechtsplan (Plan Nr. 3) 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 analytisch zu belegen, wobei die betreffenden Zweckbestimmungen laut geltenden BLP-Vorschriften anzugeben sind.

Art. 3 Bauvorschriften

Der Rechtsplan enthält folgende Angaben:

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, Gerbergasse, ausgewiesen.

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 12.

3. Baurechtsfläche: Die Baurechtsfläche legt den größtmöglichen oberirdischen Umriss des Gebäudes fest. Bezüglich Abständen zwischen Gebäuden und Bauwerken, Abständen zur Eigentumsgrunde, Belichtungs- und Aussichtsöffnungen gelten die Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches. Es wird zwischen ein- bzw. zweigeschossiger Baurechtsfläche unterschieden.

4. Unterirdische Baugrenze: Unterirdische ein- oder mehrgeschossige Bauwerke oder Garagen können an die Zonengrenze oder Eigentumsgrunde angebaut werden.

5. Geländekoten: Die in den Plänen angegebenen Gelände-, Traufen- und Firstkoten beziehen sich auf die orthophotogrammetrische Aufnahme, welche Grundlage des Durchführungsplanes ist.

6. Maßnahmen zur Wiedergewinnung:

Die Wiedergewinnungsmaßnahmen sind im Rechtsplan (Plan Nr. 3) festgehalten und graphisch gekennzeichnet.

Im Einzelnen sind im vorliegenden Plan vorwiegend Arbeiten lt. den Buchstaben „C“, „C-bis“ und „D“ gemäß Art. 59 des LROG vorgesehen, die wie folgt genau beschrieben sind:

6.1 Sanierungs- und Restaurierungsarbeiten, (Art. 59, Buchstabe „C“ des LROG): 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;

6.2 Sanierung mit beschränkter baulicher Umgestaltungsmöglichkeit, (Buchstabe „C-bis“): Es sind jene Arbeiten, wie unter Punkt 6.1 beschrieben, welche die notwendige Neuordnung der Grundrisse, wie auch den Abbruch und Wiederaufbau der tragenden Elemente der Gebäude, einschließlich der Volumen- und Flächenverlagerungen, innerhalb der einzelnen Mindesteingriffseinheiten, ermöglichen. Dabei müssen aber die architektonischen und gebäudeprägenden Bauelemente erhalten bleiben.

6.3 Arbeiten zur baulichen Umgestaltung, (Art. 59, Buchstabe „D“ des LROG): 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 bzw. Baumaßnahmen, die den vollständigen Abbruch und Wiederaufbau innerhalb der angegebenen Gebäudeabgrenzung vorsehen;

Außerdem sind folgende Arbeiten der niederen Kategorien immer durchführbar:

6.4 Arbeiten zur ordentlichen Instandhaltung, (Art. 59, Buchstabe „A“ des LROG) 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;

6.5 Arbeiten zu außerordentlichen Instandhaltung, (Art. 59, Buchstabe „B“ des LROG) 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.

7. Freiflächen: Die Freiflächen sind grundsätzlich nicht bebaubar und sind als Freiräume zugänglich.

7.1 Private Freiflächen: Die privaten Freiflächen werden unterteilt in private Grünflächen (Garten-

und Grünflächen) private Hofflächen und private Hofflächen mit Zufahrt und Autoabstellflächen.

7.2 Öffentliche Freiflächen: Unter öffentlichen Freiflächen versteht man öffentliche Verkehrsflächen und Fußgängerwege

8. Anzahl der Geschosse und des umbauten Raumes der Gebäude: Im Rechtsplan sind für jede Mindesteingriffseinheit die Baumaßnahmen angegeben, welche sich auf die bestehenden Gebäude beziehen, wobei die Anzahl der bestehenden Geschosse und das bestehende Bauvolumen über Erde nicht überschritten werden dürfen. Unterirdische Bauwerke müssen eingeschossig sein. Im neuen unterirdischen Gebäude der Mindesteingriffseinheit Nr. 1 können Garagen mit maximal 14 Parkplätzen, ein Autoaufzug, Technikräume und Kellerräume errichtet werden.

9. Festlegung der Gebäudenutzung: Im Wiedergewinnungsplan sind die bestehenden bzw. geplanten Gebäudenutzungen festgelegt, *welche nicht bindend sind. Sie können im Bauprojekt unter Einhaltung des Landesraumordnungsgesetzes bestimmt werden.** In den unterirdischen Geschossen können, außer Garagen, Keller und technischen Räumen auch Nutzungen vorgesehen werden, welche mit den geltenden Vorschriften der Urbanistik, Hygiene und Sicherheit vereinbar sind. *In den Erdgeschossen, die sich zur Straße hin wenden oder in jenen mit wenig natürlicher Beleuchtung darf keine Wohnnutzung vorgesehen werden.**

** Ergänzung der Baukommission vom 02.04.2014*

Art. 4 Umweltbestimmungen

Im Falle einer Ausführung von Arbeiten zur beschränkten baulichen Umgestaltung sowie von Abbruch und Wiederaufbau mit baulicher Umgestaltung müssen die entsprechenden Bauprojekte, neben der Einhaltung aller sonstigen Bestimmungen auf diesem Gebiet, folgendes vorsehen:

- die Anpassung an die Vorschriften der Energieeinsparung;
- die Ausführung von Grünflächen auf Dächern und Terrassen der Gebäude (grüne Dächer), soweit in der Ausführung möglich, um den BVI zu verbessern.

Art. 5 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. erneuern.

- 1. Brandschutzbestimmungen:** Aufgrund der begrenzten Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge und der hohen Gefahr im Falle eines Brandes soll für jede einzelne Einheit ein internes Brandschutznetz durch im Geschoss angebrachte Haspeln eingerichtet werden. Die entsprechende Versorgung mit Wasser soll laut geltender Gesetzgebung gewährleistet werden. *

** Ergänzung der Baukommission vom 02.04.2014*

Art. 6 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.

Art. 7 Gebäude unter Denkmalschutz

Für die im Rechtsplan mit dieser Bindung belasteten Gebäude und Flächen ist das Gutachten des Landesdenkmalamtes Voraussetzung zur Erteilung der Baukonzession.

Art. 8 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.

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 Oggetto e elaborati del piano

Il presente Piano di Recupero, oggetto di una parte della Zona residenziale A2-Centro Storico in Via Conciapelli, è confinante a nordest con la zona di recupero A1. Il comparto in questione è delimitato a nord dalla Via Conciapelli, ad est dal comparto A2 – Oberrauch, a sud dal Palazzo Rima, dalla Waltherhaus e dal parcheggio Laurin e ad ovest dalla sede della Centrale Raiffeisen.

Il piano è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa con elenco proprietari, cubature, perizia statica per le p.ed.52/3, 52/4 e 1000, calcolo cubatura dell'unità minima di intervento 1 e fotodocumentazione

- Norme di attuazione

- Elaborati grafici:

 - Tavola 1: Estratto del piano urbanistico 1:5000, estratto mappa con delimitazione area 1:1000

 - Tavola 2: Stato di fatto con delimitazione area 1:500, destinazioni d'uso, sezioni trasversali, estratto mappa 1:2000

 - Tavola 3: Piano normativo 1:500 con sezioni e minime unità di intervento

 - 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, possono però anche comprendere più proprietà o parti di esse. A secondo dei casi una proprietà può essere anche suddivisa in più unità di intervento.

Gli interventi edilizi per le unità minime di intervento sono evidenziati nel piano normativo (tav. 3) ed 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 e 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 con il progetto definitivo analiticamente con le relative destinazioni d'uso secondo le norme di PUC in vigore.

Art. 3 Prescrizioni del Piano

Il Piano Normativo contiene le seguenti prescrizioni:

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, Via Conciapelli.

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 12 unità minime d'intervento che sono evidenziate graficamente nel Piano Normativo (Tav.n. 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. Le aree edificabili vengono suddivise in aree con un piano e con due piani.

4. limite di edificazione interrata: Per costruzioni interrato ad uno o più piani valgono i confini di zona o della proprietà.

5. Quote altimetriche: Le quote altimetriche indicate nel Piano Normativo (Tav.3) si attengono al rilievo ortofotogrammetrico al quale fa riferimento questo Piano di Recupero.

6. Interventi di recupero: Gli interventi di recupero sono evidenziati graficamente nel Piano Normativo (Tav.3).

In particolare nel presente Piano sono previsti soprattutto interventi di cui alle lettere "C", "C-bis" e "D" sec. l'art. 59 della L.U.P., che di seguito vengono definiti dettagliatamente:

6.1 Interventi di restauro e risanamento conservativo, (art. 59, lett. "C" della L.U.P.), 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;

6.2 Interventi di risanamento con ristrutturazione limitata, (lett. "C-bis"): quelli di cui al punto 6.1, 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 e comprendendo la possibilità di spostamento di volume e superfici all'interno delle singole minime unità di intervento, fermo restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

6.3 Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 59, lett. "D" del L.U.P.) : quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio per sagoma, superficie, dimensione e tipologia in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti anche con demo- ricostruzione entro i limiti della edificazione indicati nel Piano normativo. Inoltre i seguenti interventi di categoria minore sono sempre attuabili:

6.4 Interventi di manutenzione ordinaria (art. 59, lett. "A" del L.U.P.): 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;

6.5 Interventi di manutenzione straordinaria (art. 59, lett. "B" del L.U.P.): 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;_

7. Aree libere: Il Piano individua tutti le aree libere inedificabili

7.1. Aree libere private: Le aree libere private vengono suddivise in aree di verde privato (prati, giardini e orti), cortili privati e cortili privati con aree d'accesso e parcheggi.

7.2. Aree libere pubbliche: Le aree libere pubbliche vengono suddivise in aree pubbliche e carrabili e in percorsi pedonali

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. Costruzioni interrato possono essere realizzate ad un piano. Nella costruzione interrato della minima unità di intervento nr.1 possono essere realizzati un garage per un massimo di 14 posti macchina, un ascensore per le macchine, vani per gli impianti tecnici e cantine.

9. Destinazione d'uso degli edifici: Nel Piano sono evidenziate le destinazioni d'uso attuali e di progetto degli edifici **le quali non sono vincolanti ma potranno essere definite nel progetto edilizio nel rispetto della legge urbanistica provinciale ***; nei 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. **Nei piani terra che si affacciano sulla strada o in quelli con ridotta illuminazione naturale non dovrà essere prevista una destinazione d'uso residenziale. ***

** integrazione della Commissione Edilizia del 02.04.2014*

Art. 4 Norme ambientali

Per gli interventi di ristrutturazione, demo-ricostruzione e ristrutturazione edilizia, i relativi progetti edilizi oltre al rispetto di tutte le normative in materia, dovranno prevedere:

- l'adeguamento alle norme in materia di contenimento energetico
- la realizzazione di superfici a verde sulle coperture e terrazze degli edifici (tetti verdi), per quanto e nell'estensione possibile per migliorare gli indici RIE.

Art. 5 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 previo accordi e autorizzazioni degli Enti preposti ai singoli servizi tecnologici.

1. Norme antincendio: in merito alla limitata accessibilità da parte dei mezzi di soccorso e all'elevato rischio in caso di incendio, si richiede la realizzazione per ogni singola unità di una rete antincendio interna mediante naspi posizionati al piano il cui approvvigionamento dovrà essere garantito secondo la norma vigente. *

** integrazione della Commissione Edilizia del 02.04.2014*

Art. 6 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. 7 Tutela monumentale

Per i progetti riguardanti le particelle sottoposte a vincolo monumentale come da piano normativo è imprescindibile il benestare della Sovrintendenza per l'ottenimento della licenza edilizia.

Art. 8 Edifici e di complessi di particolare interesse documentario

Per edifici e complessi di particolare interesse documentario valgono le norme previste del PUC e della L.U.P.