

CONTENUTO

Art.1	2
Art.2	2
Art.3	2
Art.4	4
Art.5	4
Art.6	4
Art.7	4
Art.8	5
Art.9	5
Art.10	6

INHALT

Art.1	7
Art.2	7
Art.3	7
Art.4	9
Art.5	9
Art.6	9
Art.7	10
Art.8	10
Art.9	10
Art.10	11

Art. 1

Il piano di attuazione si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Relazione del piano di recupero
Norme di attuazione
- 2) Estratto cartografia 1:5000 Mappa catastale 1:1440
Ingrandimento 1:500
- 3) Planimetria delle preesistenze
Quota piano terra 1:200
- 4) Planimetria delle preesistenze
Quota primo - secondo piano 1:200
- 5) Planimetria delle preesistenze
Prospetti perimetrali dell'isolato 1:200
- 6) Situazione preesistente
Prospetti perimetrali dell'isolato 1:200
- 7) Piano normativo - piano interrato - 1:200
- 8) Piano normativo - cubatura fuori terra - 1:200
- 9) Piano normativo - infrastrutture 1:200
- 10) Foglio di possesso - Estratti tavolari

Art. 2

Minima unita di intervento

La minima unita di intervento definisce un ambito di progettazione unitario costituito dalla parte edificata o da edificarsi e dalla relativa area di pertinenza.

Art. 3

Interventi sugli edifici esistenti

Per tutti gli edifici esistenti sono previsti gli interventi di cui alle lett. a) e b), mentre gli interventi massimi previsti sono quelli evidenziati nella tavola normativa n. 8 lett. c) e d) dell'art. 62 della "Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 - Territorio e paesaggio" e successive modifiche.

- 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 (p.ed. 948-949-821-904-871 edif. Principale C.C. Dodiciville);
- 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 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, qualsiasi intervento dovrà preventivamente essere sottoposto all'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Culturali. (p.ed. 947-871-768-1166-1184-822/2-822/1 C.C. Dodiciville).

(Modificato d'ufficio secondo delibera di G.M. n. 580 del 07.11.2024)

Art. 4

Interventi di ristrutturazione urbanistica

f) Sono "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.

Questo tipo di intervento è previsto per le seguenti minime unità di intervento: p.ed. 823 (p.ed. 824, 825, 2702, p.f. 1610/II, 1610/6 parte p.ed. 821'e lato est p.ed.822/1).

Art. 5

Linea di massima edificazione

Linea di massima edificazione non dovrà essere superata dalle facciate dell'edificio.

Sono escluse:

- 1) sporgenze aperte di tetto e balconi fino a m. 1.50 di aggetto;
- 2) sporgenze chiuse fino a m. 1.50 di aggetto sempre che non occupino in lunghezza più di un quarto delle facciate.

Art. 6

Nuove costruzioni

Le nuove costruzioni previste dal piano di recupero sono regolate relativamente a:

- a) cubatura massima mc 4.500.00. (p.ed. 823 di propr. del Comune di Bolzano) e mc 5820 – p.ed. 824-825-2702 propr. priv. Cattani e Soc. Wieserwald.
Viene indicata la soluzione con tetti o falde inclinate o similari e con l'altezza massima al colmo di ml. 18.50.
- b) cubatura max di mx 260 (lato est p.ed.822/1 di propr. Sega e Neri derivante dalla demolizione del corpo edilizio secondario necessario allo allargamento stradale e all'allineamento del fabbricato.

Art. 7

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale. Per la p.ed. 823 C.C. Dodiciville la destinazione al piano terra è per servizi per anziani.

Le autorimesse interrate potranno essere ricavate in uno o più piani.

Per la realizzazione degli interrati sotto il primo dovrà essere presentata perizia idrogeologica.

Gli interrati come previsto dalla tavola 7 potranno occupare per motivi tecnico-funzionali, parte del sedime stradale.

Art. 8

Parcheggi (tav. 7)

Piano normativo-piano interrato.

La Tav. 7 prescrive la dimensione massima dei parcheggi interrati previsti e la posizione vincolante delle rampe di accesso-uscita.

Nei casi di intervento a) b) c) d) di cui all'art. 62 della "Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 - Territorio e paesaggio", su edifici esistenti (senza aumento di cubatura_e senza cambio di destinazione) non è necessaria la previsione di parcheggi ulteriore agli esistenti.

Per gli interventi di tipo e) demolizione con ricostruzione di nuova cubatura ed interventi di tipo e) se con modifica di destinazione deve essere applicato quanto disposto dall'art. 7 delle norme di attuazione al piano urbanistico comunale e successive modifiche ed integrazioni;

A tale fine prima del rilascio della concessione deve essere stipulata apposita convenzione con l'amministrazione comunale.

Art. 9

Sistemazioni esterne (tav. 8)

La tav. 8 evidenzia l'utilizzo delle aree esterne:

- verde pubblico;
- verde pedonale;
- parcheggio interrato;
- rampe di accesso ai garage;
- per la sistemazione del verde pubblico deve essere predisposto un apposito progetto con soluzioni d'arredo urbano;
- per le aree non edificate è prevista l'utilizzazione a verde e dovranno essere sistemate nel contesto dell'intervento di recupero sulla base del progetto di sistemazione dell'intera unità di intervento;

- sulla copertura del parcheggio interrato, esclusi i percorsi pedonali e le piazzole previste dal parcheggio per la sistemazione del verde deve essere prevista la sistemazione di uno strato di terreno vegetale dello spesso medio di almeno 60 cm per la sistemazione di vegetazione a medio fusto;

Il verde attrezzato deve comprendere:

- spazi per gioco bambini forniti di adeguate attrezzature in legno, percorsi ciclabili e zona per lo schettinaggio;
- spazi per anziani con panchine riposo ed una pista per il gioco delle bocchie;
- eventuale spazio per attività collettive - culturali - creative, ottenuto anche con una semplice gradinata semicircolare, per modeste manifestazioni all'aperto;
- percorsi pedonali da realizzarsi con pavimentazione e bordatura in pietra naturale, corredati di fioriere ed illuminazione a lampioncini;
- l'inserimento di vegetazione a medio fusto e di cespugli ornamentali deve essere studiato per creare, nell'alternanza delle stagioni, particolari accostamenti cromatici, contrastanti per accentuare lo effetto espressivo ed estetico;
- tutta la zona esterna, nonché gli accessi agli edifici fino all'ascensore, dovranno essere privi di barriere architettoniche, come previsto dall'art. 27 della legge 30/3/71, n. 118 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 10

Bonus Energia

E' ammessa l'applicazione del bonus energia per l'area soggetta al presente piano di recupero ai sensi della normativa in vigore in conformità alle prescrizioni del piano normativo e delle presenti norme d'attuazione; è consentito il superamento dell'altezza attuale di 1 metro preservando le caratteristiche tipologiche delle coperture esistenti. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli storico-artistici, qualsiasi intervento dovrà preventivamente essere sottoposto all'autorizzazione della Soprintendente ai Beni Culturali.

(Modificato d'ufficio secondo delibera di G.M. n. 580 del 07.11.2024)

Art. 1

Der Durchführungsplan besteht aus den folgenden Dokumenten:

- 1) Bericht über den Wiedergewinnungsplan
Durchführungsbestimmungen
- 2) Auszug aus der Katasterkarte 1:5000 Mappenauszug 1:1440
Vergrößerung 1:500
- 3) Lageplan der bestehenden Gebäude
Erdgeschoss 1:200
- 4) Lageplan der bestehenden Gebäude
Erstes - zweites Obergeschoss 1:200
- 5) Lageplan der bestehenden Gebäude
Ansichten des Blocks 1:200
- 6) Bestehende Situation
Ansichten des Häuserblocks 1:200
- 7) Rechtsplan - Untergeschoss - 1:200
- 8) Rechtsplan - oberirdische Kubatur- 1:200
- 9) Rechtsplan - Infrastrukturen 1:200
- 10) Grundbesitzbogen - Grundbuchsauszüge

Art. 2

Minimale Eingriffseinheit

Die minimale Eingriffseinheit definiert ein einheitliches Planungsgebiet, das aus dem bebauten oder zu bebauenden Teil und der dazugehörigen Fläche besteht.

Art. 3

Eingriffe an bestehenden Gebäuden

Für alle bestehenden Gebäude sind die in den Buchstaben a) und b) genannten Eingriffe vorgesehen, während die maximal vorgesehenen Eingriffe diejenigen sind, die im Rechtsplan (Dokument Nr. 8) und in den Buchstaben c) und d) des Art. 62 des "Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 - Raum und Landschaft" und nachfolgenden Änderungen hervorgehoben sind.

- 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 konservierende Renovierungsarbeiten" sind Bauarbeiten, die darauf abzielen, den Baukörper zu erhalten und seine Funktionsfähigkeit durch eine systematische Reihe von Arbeiten zu gewährleisten, die unter Beachtung der typologischen, formalen und strukturellen Elemente des Baukörpers selbst auch die Änderung seiner beabsichtigten Nutzung ermöglichen, sofern sie mit diesen Elementen vereinbar ist, sowie unter Beachtung der in der Stadtplanung vorgesehenen Maßnahmen. Diese Arbeiten umfassen die Konsolidierung, Restaurierung und Renovierung der Bestandteile des Gebäudes, den Einbau von Zubehörelementen und Installationen, die durch die Bedürfnisse der Nutzung erforderlich sind, sowie die Beseitigung von fremden Elementen des Gebäudeorganismus (B.P. 948-949-821-904-871 Hauptgebäude K.G. Zwolfmalgreien);
- 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 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 Baubestand noch ermittelt werden kann. Handelt es sich jedoch um denkmalgeschützte Liegenschaften, unterliegen jegliche Eingriffe der vorherigen Ermächtigung des Landesdenkmalamtes. (B.P. 947-871-768-1166-1184-822/2-822/1 K.G. Zwolfmalgreien).

(Von Amts wegen abgeändert gemäß S.R.-Beschluss Nr. 580 vom 07.11.2024)

Art. 4

Maßnahmen zur städtebaulichen Umgestaltung

f) Unter „Maßnahmen zur städtebaulichen Umgestaltung“ versteht man Maßnahmen, die darauf ausgerichtet sind, das bestehende städtebauliche Gefüge mit aufeinander abgestimmten Baumaßnahmen durch ein anderes zu ersetzen, auch durch Änderung der Baulosanordnung, der Häuserblöcke und des Verkehrsnetzes.

Diese Art von Eingriffen ist für die folgenden Mindesteinheiten vorgesehen: B.P. 823 (B.P. 824, 825, 2702, G.P. 1610/II, 1610/6 Teil B.P. 821 und Ostseite B.P. 822/1).

Art. 5

Maximale Baulinie

Die maximale Baulinie darf von den Gebäudefassaden nicht überschritten werden.

Es sind ausgeschlossen:

- 1) offene Dachüberstände und Balkone mit einer Auskragung von bis zu 1,50 m;
- 2) geschlossene Vorsprünge mit einer Auskragung von 1,50 m, sofern sie nicht mehr als ein Viertel der Länge der Fassade einnehmen.

Art. 6

Neue Bauten

Neue Bauwerke im Rahmen des Wiedergewinnungsplanes werden in Bezug auf folgende Punkte geregelt:

- a) maximale Kubatur 4.500,00 m³ (B.P. 823 Eigentum der Gemeinde Bozen) und 5820 m³ – B.P. 824-825-2702 Privateigentum Cattani und Gesellschaft Wiesenwald.
Eine Lösung mit geneigten Dächern bzw. Dachflächen und einer maximalen Firsthöhe von 18,50 m ist angezeigt.
- b) maximale Kubatur von 260 m³ (Ostseite B.P. 822/1 in Privateigentum Sega und Neri, die sich aus dem Abriss des sekundären Baukörpers ergeben, der für die Verbreiterung der Straße und die Ausrichtung des Gebäudes erforderlich ist.

Art. 7

Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung ist Wohnen. Für das Erdgeschoss der B.P. 823 K.G. Zwolfmargreien ist die Zweckbestimmung Dienstleistungen für Senioren.

Tiefgaragen können auf einem oder mehreren Stockwerken errichtet werden.

Für den Bau von Untergeschossen muss ein hydrogeologisches Gutachten vorgelegt werden.

Die in Plan 7 vorgesehenen Untergeschosse können aus technischen und funktionalen Gründen einen Teil des Straßenbereiches einnehmen.

Art. 8

Stellplätze (Plan 7)

Rechtsplan-Untergeschoss.

Plan 7 gibt die maximale Größe der geplanten Tiefgaragenstellplätze und die verbindliche Lage der Zufahrts- und Abfahrtsrampen vor.

In den Fällen des Eingriffs a) b) c) d) gemäß Artikel 62 des " Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 – Raum und Landschaft", an bestehenden Gebäuden (ohne Erhöhung der Kubatur und ohne Nutzungsänderung) ist das Vorsehen zusätzlicher Parkplätze zu den bereits bestehenden nicht erforderlich.

Bei Eingriffen des Typs e) Abriss mit Wiederaufbau neuer Kubatur und bei Eingriffen des Typs e) mit Nutzungsänderung sind die Vorgaben des Art. 7 der Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes der Gemeinde sowie spätere Änderungen und Ergänzungen anzuwenden;

Zu diesem Zweck muss vor der Erteilung der Baugenehmigung eine Vereinbarung mit der Gemeindeverwaltung geschlossen werden.

Art. 9

Außengestaltung (Plan 8)

Plan 8 zeigt die Nutzung der Außenbereiche auf:

- öffentliches Grün;
- Grün für Fußgänger;
- Tiefgarage;
- Zufahrtsrampen zu den Garagen;

- Für die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen muss ein spezielles Projekt mit Lösungen für die Einrichtung der öffentlichen Flächen ausgearbeitet werden;
- die unbebauten Flächen sind als Grünflächen zu nutzen und im Rahmen des Sanierungsprojekts auf Grundlage des Landschaftsplanungsprojekts für die gesamte Einheit zu bepflanzen;
- Auf dem Dach der Tiefgarage, mit Ausnahme der Gehwege und Stellplätze, ist für die Begrünung eine durchschnittlich mindestens 60 cm dicke Schicht Mutterboden für die Bepflanzung mit mittelstämmigen Pflanzen vorzusehen;

Ausgestattete Grünflächen müssen umfassen:

- Kinderspielplätze mit geeigneten Holzgeräten, Radwege und einen Bereich zum Rollschuhlaufen/Skaten;
- Bereiche für Senioren mit Ruhebänken und einer Bocciabahn;
- Eventueller Bereich für kollektive - kulturelle - kreative Aktivitäten, auch mit einer einfachen halbrunden Abtreppe erreicht, für kleinere Veranstaltungen im Freien;
- Gehwege, die mit Natursteinen gepflastert und eingefasst werden und mit Pflanzgefäßen und Straßenbeleuchtung ausgestattet sind;
- Die Bepflanzung mit mittelhohen Sträuchern und Ziersträuchern muss so gestaltet werden, dass im Wechsel der Jahreszeiten besondere Farbkombinationen entstehen, die kontrastieren, um die ausdrucksstarke und ästhetische Wirkung zu verstärken;
- der gesamte Außenbereich sowie die Zugänge zu den Gebäuden bis zum Aufzug müssen frei von architektonischen Barrieren sein, wie in Artikel 27 des Gesetzes Nr. 118 vom 30.3.71 in seiner geänderten und ergänzten Fassung vorgesehen.

Art. 10

Energie-Bonus

Es ist zulässig, den Energiebonus für das Gebiet, das diesem Wiedergewinnungsplan unterliegt, anzuwenden, gemäß den geltenden Vorschriften unter Einhaltung der Vorschriften des Rechtsplanes und dieser Durchführungsbestimmungen; es ist zulässig, die derzeitige Höhe um 1 Meter zu überschreiten, wobei die typologischen Merkmale der bestehenden Dächer beizubehalten sind.

Handelt es sich jedoch um denkmalgeschützte Liegenschaften, unterliegen jegliche Eingriffe der vorherigen Ermächtigung der Landeskonservatorin.

(Von Amts wegen abgeändert gemäß S.R.-Beschluss Nr. 580 vom 07.11.2024)