

COMUNE DI BOLZANO

Ufficio Pianificazione Territoriale



STADTGEMEINDE BOZEN

Amt für Raumordnung

12 VARIANTE
AL PIANO DI ATTUAZIONE
DELLA ZONA
PER OPERE ED IMPIANTI
PUBBLICI DI VIA
ALTO ADIGE/
PIAZZA VERDI – ZONA SUD –
SETTORE TEATRO

12. ABÄNDERUNG ZUM
DURCHFÜHRUNGSPLAN DER
ZONE FÜR ÖFFENTLICHE
BAUTEN UND ANLAGEN
SÜDTIROLER STRASSE/
VERDIPLATZ -
SÜDLICHE ZONE -
THEATERBEREICH

NORME DI ATTUAZIONE

**DURCHFÜHRUNGS-
BESTIMMUNGEN**

Progettista:

Dott. Urb. Fulvio Rizzolo

Dott. Arch. Adriana Cattaruzza

Dott. Arch. Silvia Costa

Projektanten:

Dr. Rp. Fulvio Rizzolo

Dr. Arch. Adriana Cattaruzza

Dr. Arch. Silvia Costa

Bolzano, Novembre 2021

Bozen, November 2021

COMUNE DI BOLZANO

VARIANTE AL PIANO DI ATTUAZIONE
PER OPERE ED IMPIANTI PUBBLICI DI VIA
ALTO ADIGE/PIAZZA VERDI - ZONA SUD
– SETTORE TEATRO.

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

Definizione dell'ambito di intervento

Il presente piano ha per oggetto le aree corrispondenti alla zona sud – settore Teatro della zona per opere ed impianti pubblici situata in Via Alto Adige/Piazza Verdi.

Quest'area viene sottoposta alle prescrizioni delle norme e degli elaborati grafici del presente piano.

Art. 2

Elaborati del Piano

Il presente Piano di Attuazione è costituito dai seguenti elaborati:

- Foglio n° 1 - Risultanze catastali: Rappresentazione di mappa rilevata – 1:500; Estratto P.U.C. - 1:5.000; Estratto di mappa - 1:1440;
- Foglio n° 2 - Rilievo dello stato esistente - 1:500;
- Foglio n° 3 - Piano normativo fuori terra - 1:500;
- Foglio n° 4 - Piano indicativo interrati - 1:500;
- Foglio n° 5 - Piano normativo sezioni - 1:500;
- Foglio n° 6 - Piano indicativo planivolumetria – 1:500;
- Foglio n° 7 - Piano indicativo infrastrutture - 1:500;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Norme di attuazione;
- Preventivo di spesa;
- Modello indicativo - 1:500.

STADTGEMEINDE BOZEN

ABÄNDERUNG ZUM
DURCHFÜHRUNGSPLAN FÜR
ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN
SÜDTIROLER STRASSE/VERDIPLATZ -
SÜDLICHE ZONE – THEATERBEREICH.

DURCHFÜHRUNGS- BESTIMMUNGEN

Art. 1

Bestimmung des Eingriffsbereiches

Der Durchführungsplan regelt jene Flächen, die der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in der Südtiroler Straße/Verdiplatz (südliche Zone – Theaterbereich) entsprechen.

Diese Zone unterliegt den Bestimmungen und den graphischen Unterlagen des vorliegenden Planes.

Art. 2

Planbestandteile

Der Durchführungsplan setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan Nr. 1 - Katasterergebnisse: Darstellung der Mappenerhebungen - 1:500; Auszug aus dem Bauleitplan - 1:5.000; Mappenauszug - 1:1440;
- Plan Nr. 2 – Bestandserhebung - 1:500;
- Plan Nr. 3 - Rechtsplan oberirdisch - 1:500;
- Plan Nr. 4 - Gestaltungsplan Untergeschosse - 1:500;
- Plan Nr. 5 – Rechtsplan Schnitte – 1: 500;
- Plan Nr. 6 - Planivolumetrischer Gestaltungsplan - 1:500;
- Plan Nr. 7 - Gestaltungsplan Infrastrukturen - 1:500;
- erläuternder technischer Bericht;
- Durchführungsbestimmungen;
- Kostenvoranschlag;
- Bebauungsmodell – 1:500.

Art. 3

Destinazione d'uso

La zona è destinata ad opere ed impianti pubblici per il Teatro, la sede della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura, le attività per il commercio al dettaglio ed il terziario nonché il Condominio "Al Sole" con abitazioni, commercio al dettaglio, attività terziarie come da Tabella cubature (foglio nr. 3).

Nel progetto di richiesta di concessione edilizia può essere prevista una riduzione fino al 100% della cubatura destinata al terziario e/o commercio al dettaglio.

Art. 4

Definizioni degli indici urbanistici ed edilizi

Le definizioni degli indici urbanistici ed edilizi non definite nelle presenti Norme sono definite nelle Norme d'Attuazione del Piano Urbanistico del Comune di Bolzano.

Art. 5

Piano normativo

Tutte le indicazioni riportate nel Piano Normativo sono vincolanti secondo le definizioni di cui alle presenti Norme d'Attuazione ad eccezione:

- 1) della zona a disposizione del Teatro per carico e scarico;
- 2) delle dimensioni, posizione e tipologia delle rampe dei garages;
- 3) dei vani scala ed ascensori e dei vani nel sottosuolo.

DEFINIZIONI DEL PIANO NORMATIVO

- La minima unità d'intervento fuori terra è il perimetro entro il quale viene elaborato il progetto unitario ai fini del rilascio della concessione edilizia delle costruzioni fuori terra. Tale perimetro coincide, in caso di

Art. 3

Zweckbestimmung

Die Zone ist, wie nach Tabelle Kubatur (Blatt Nr. 3) für öffentliche Bauten und Anlagen für das Theater, den Sitz der Handels-, Industrie-, Handwerks- und Landwirtschaftskammer; Einzelhandel, Dienstleistungen und das Miteigentümerhaus „Al Sole“ mit Wohnungen, Einzelhandel, Dienstleistungen bestimmt.

Im Gesuch für die Baukonzession kann eine Verminderung bis zu 100% der für den Tertiär und/oder Einzelhandel bestimmten Kubatur vorgesehen werden.

Art. 4

Festlegung der urbanistischen und bautechnischen Werte

Die urbanistischen und bautechnischen Werte, die nicht in diesen Bestimmungen festgelegt werden, sind in den Durchführungsbestimmungen des Gemeindebauleitplanes der Stadtgemeinde Bozen festgelegt.

Art. 5

Rechtsplan

Alle im Rechtsplan enthaltenen Angaben sind gemäß den Festlegungen der vorliegenden Durchführungsbestimmungen bindend, mit Ausnahme

- 1) der Zone, die dem Theater für das Auf- und Abladen vorbehalten ist;
- 2) der Maße, der Lage und der Art der Garagenrampen;
- 3) der Treppen und Aufzüge und der unterirdischen Räumlichkeiten.

FESTLEGUNGEN DES RECHTSPLANS

- Der oberirdische Mindestbauabschnitt ist der Umfang, innerhalb des welchen das Einheitsprojekt zwecks Ausstellung der Baukonzession für die oberirdischen Bauten ausgearbeitet wird. Bei anliegenden Bauten

aderenza tra costruzioni, con il simbolo appositamente evidenziato di “vincolo di aderenza”.

- La minima unità d'intervento sotterranea è il perimetro entro il quale viene elaborato il progetto unitario ai fini del rilascio della concessione edilizia delle opere sotterranee, comprendente il solaio di copertura e le sistemazioni di superficie;
- Il limite d'edificazione costituisce il massimo profilo planivolumetrico dell'edificio;
- Gli allineamenti stabiliscono un vincolo obbligatorio per la formazione di un fronte architettonico continuo che non può essere superato ovvero arretrato da alcun oggetto o sporgenza;
- Il vincolo d'aderenza costituisce obbligo di edificazione; eventuali diritti di confinanti che dovessero in tal modo venire lesi saranno risarciti secondo giusti accordi delle parti o in caso a pronuncia dell'autorità giudiziaria. Le altezze dei comparti edilizi C, D ed E potranno essere innalzate fino ad un massimo di 26,50m sul limite di edificazione: la quota $\pm 0,00 = 264,47\text{m}$ è vincolante per il calcolo dell'altezza del comparto edilizio E; la quota $+263,47\text{m}$ è vincolante per il calcolo dell'altezza del comparto edilizio C.
- Per il Comparto „D“ l'altezza massima consentita all'estradosso dell'ultimo solaio e' il raccordo della quota di riferimento dei parapetti esistenti dei comparti “C” e “E”; eventuali parapetti e ringhiere dovranno essere arretrati dal filo della facciata di almeno 3 m.

Modificato con variante 11

- I vani vetrati per l'aerazione di altezza interna da 2 a 7 piani possono superare i +26,50 m. per la quota necessaria a consentirne la ventilazione e comunque fino ad una quota massima di +27,50 m. Al puro esclusivo fine di una razionale soluzione tecnologica e architettonica delle dotazioni impiantistiche in copertura, sono ammesse maggiori altezze dei fabbricati per la realizzazione degli impianti tecnologici emergenti fino ad un massimo di 3,50 m. dalla quota di calpestio dell'ultimo solaio. E' fatto comunque obbligo che i volumi tecnici siano risolti architettonicamente, in coerenza

stimmi di questo Umfang mit dem eigens markierten Symbol „Anbaubindung“ überein.

- Der unterirdische Mindestbauabschnitt ist der Umfang, innerhalb welchen das Einheitsprojekt zwecks Ausstellung der Baukonzession für die unterirdischen Bauten, einschließlich der Abschlußdecke und der Oberflächengestaltung, ausgearbeitet wird.
- Die Bebauungsgrenze stellt den höchsten planivolumetrischen Umriß des Gebäudes dar.
- Die Baulinien sind zwingend für das Entstehen einer durchgehenden Bauflucht, die durch keine Vorbauten oder Vorsprünge vor- oder zurückverlegt werden kann.
- Der unmittelbare Anbau stellt eine Baupflicht dar. Dadurch entstehende eventuelle Verletzungen der Nachbarschaftsrechte werden durch einvernehmliche Vereinbarungen zwischen den Parteien oder auf Grund eines Gerichtsurteil entschädigt. Die Höhe der Baulose C, D und E können bis 26,50m auf der Bebauungsgrenze kommen: Die Kote $\pm 0,00 = 264,47\text{m}$ ist für die Berechnung der Höhe der Baulose E bindend; Die Kote $+263,47\text{m}$ ist für die Berechnung der Höhe der Baulose C bindend.
- Für das Baulos „D“ ist die erlaubte höchstzulässige Gebäudehöhe an der Oberkante des letzten Obergeschosses die Interpolation der Bezugskote der bestehenden Brüstungen der Baulose „C“ und „E“; Eventuelle Brüstungen und Geländer müssen von der Fassadenkante um mindestens 3 m zurückversetzt werden.

Abgeändert mit Variante 11

- Um eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, können die verglasten Lufträume in einer Höhe von 2-7 Geschossen die Höhe von +26,50 m bis zur maximalen Höhe von +27,50 m überragen. Einzig und allein zum Zweck einer rationalen technischen und architektonischen Gestaltung der Anlagen auf dem Dach kann die Höhe der Gebäude für die Errichtung der darüber hinausragenden technischen Anlagen im bis zu 3,50 m. über die begehbbare werden. Es besteht jedenfalls die Pflicht, die technische Baumasse architektonisch so zu gestalten, dass sie sich auf konsequente Weise in das Gebäudeprofil einfügt und harmonisch zum Umfeld passt.
- Als bindend zu betrachten sind auch alle im

con il profilo dell'edificio e nel rispetto del contesto urbano.

- Vincolanti sono da ritenersi anche tutte le quote stabilite dal piano normativo per le sistemazioni esterne.

Integrazione con delibera G. M. nr. 468/42538 del 6.6.07

- Bonus energetici che consentono un aumento della cubatura in base alla Normativa vigente al momento del rilascio della concessione edilizia possono essere utilizzati, ma solo ed esclusivamente all'interno del limite di massima edificabilità e delle altezze definite nel Piano Normativo.

Integrazione con variante 11

Art. 6

Piani indicativi

Gli elementi illustrati nei piani indicativi non sono vincolanti ma solo descrittivi e servono a dare una prefigurazione dei volumi e degli spazi fuori terra ed interrati.

Art. 7

Parcheggi nel sottosuolo

Le quantità di parcheggio – autorimesse/box dovranno essere previste tenendo conto dell'offerta di trasporto pubblico adeguato e dei parcheggi pubblici esistenti in zona.

La ripartizione delle stesse così come la loro realizzazione sarà stabilita nel progetto unitario elaborato ai sensi dell'art. 5

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale riservare posti macchina ai residenti delle zone circostanti la zona, nei piani sotterranei, escluso il primo piano sotterraneo.

Art. 7-bis

Parcheggi nell'area cortilizia

Rechtsplan für die Außengestaltung festgelegten Koten.

Ergänzung mit Stadtratbeschluss Nr. 468/42538 voml 6.6.07

- Eine Erhöhung der Baumasse, die im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen (Energiebonus), welche zum Zeitpunkt der Erlassung der Baukonzession gültig sind, zulässig ist, kann ausschließlich innerhalb der festgelegten maximalen Baugrenzen und Höhen des Rechtsplanes errichtet werden.

Ergänzung mit Variante 11

Art. 6

Gestaltungspläne

Die in den Gestaltungsplänen enthaltenen Elemente sind nicht bindend, sondern haben rein erläuternden Charakter und dienen dazu, eine vorläufiges Bild der unter- und oberirdischen Baumassen und Flächen zu erhalten.

Art. 7

Unterirdische Parkplätze

Bei der Festlegung der Anzahl der Parkplätze-Garagen/Box sind das Angebot der öffentlichen Verkehrsmittel und die im Gebiet bereits vorhandenen öffentlichen Parkplätze zu berücksichtigen.

Die Aufteilung und die Errichtung derselben wird in dem im Sinne des Art. 5 ausgearbeiteten Projekt festgelegt.

Es steht der Gemeindeverwaltung zu, Autoabstellplätze den im Umkreis der Zone ansässigen Bewohnern in den Untergeschossen, mit Ausnahme des 1. Untergeschoss, vorzubehalten.

Art. 7-bis

Parkplätze im Hofbereich

Per i 5 parcheggi previsti nell'area cortilizia dovrà essere definita la tipologia: esclusivamente invalidi o carico/scarico.

Integrazione con delibera G.M. n. 481 del 27.09.2022

Art. 8

Percorso pedonale pubblico scoperto

Tali aree dovranno essere strutturate come superfici di pubblico accesso e necessitano pertanto di una sistemazione adeguata la quale dovrà garantire l'accesso dei mezzi di emergenza.

Per comprovate esigenze di pubblica sicurezza, con il consenso dei proprietari delle aree superficiali, potranno essere installati dispositivi a chiusura del cortile interno mediante cancelli aventi altezza massima pari a 3m.

Sono percorsi pedonali coperti; i percorsi pedonali coperti dovranno consentire il passaggio dei mezzi di emergenza.

Modificato con delibera G.M. n. 481 del 27.09.2022

Art. 9

Aree per la raccolta rifiuti e impianti tecnologici

Il Piano indica nel foglio n° 7 – Infrastrutture – le eventuali prescrizioni per carico e scarico rifiuti solidi urbani, cabine di trasformazione energia elettrica, cabine telefoniche, ecc..

Queste potranno subire spostamenti per motivi tecnici e funzionali in sede di progetto esecutivo.

Il Piano individua con la dicitura "I.E." l'area dedicata all'isola ecologica.

L'area destinata all'isola ecologica dovrà essere evidenziata dall'apposita segnaletica orizzontale e dovranno essere installati gli usuali paletti dissuasori di parcheggio.

Für die 5 Autostellplätze, die im Hofbereich vorgesehen sind, muss deren Zweckbestimmung festgelegt werden: nur für Invaliden oder für das Auf-/Abladen.

Ergänzung durch S.R.Beschluss Nr. 481 vom 27.09.2022

Art. 8

Öffentlicher nicht überdachter Fußgängerweg

Diese Flächen sind als der Öffentlichkeit zugängliche Bereiche strukturiert und daher so angeordnet werden, dass der Zugang für Einsatzfahrzeuge gewährleistet ist.

Für nachgewiesene Bedürfnisse der öffentlichen Sicherheit können mit Zustimmung der Eigentümer der oberirdischen Flächen Vorrichtungen zum Schließen des Innenhofs mittels Tore, mit einer Höchsthöhe von 3 m, installiert werden.

Es sind überdachte Fußwege; die bedeckten Fußgängerwege müssen das Durchfahren der Rettungsfahrzeuge ermöglichen.

Abgeändert durch S.R.Beschluss Nr. 481 vom 27.09.2022

Art. 9

Flächen für die Müllentsorgung und die technologischen Anlagen

Im Plan Nr. 7 – Infrastrukturen - sind die etwaigen Vorschriften für das Auf- und Abladen von festem Hausmüll, Umspannkabinen, Telefonkabinen usw. vorgesehen.

Aus bautechnischen Gründen können diese Flächen im Ausführungsprojekt verlegt werden.

Der Plan identifiziert mit der Formulierung "I.E." das der ökologischen Insel gewidmete Gebiet.

Die für die Wertstoffinsel vorgesehene Fläche ist durch entsprechende Straßenschilder zu kennzeichnen, und es sind die üblichen Parkpoller aufzustellen.

Dovranno essere garantiti gli spazi di manovra ai mezzi di approvvigionamento per il teatro comunale.

Integrazione con delibera G.M. n. 481 del 27.09.2022

Art. 10

Area pubblica da sistemare a verde e/o arredo urbano

Sono aree da sistemare a verde, vialetti, parcheggio biciclette, arredo urbano, uscite di sicurezza dei garages interrati, e dovranno essere realizzate secondo un progetto unitario.

Le Zone che verranno trattate a verde dovranno prevedere uno strato vegetale con spessore medio di almeno 40 cm.

Il Piano individua l'area per il parcheggio biciclette di proprietà del comparto D.

Dovrà essere prevista l'applicazione dell'indice RIE minimo pari a 1,5 come previsto dall'Allegato 3, Art. 2 del Regolamento edilizio del Comune di Bolzano. La progettazione dell'intervento a verde dovrà essere concordato con l'ufficio Tutela Ambiente.

La scelta sul tipo di arredi dovrà essere concordata con gli uffici comunali.

Modificato con delibera G.M. n. 481 del 27.09.2022

Art. 10-bis

Servitù

Le particelle facenti parte dell'area cortilizia dovranno essere interessate da servitù di passaggio pubblico pedo-ciclabile, con onere di manutenzione ordinaria a carico dell'Amministrazione Comunale e di servitù di verde pubblico, sempre con onere manutentivo ordinario a carico del Comune di Bolzano.

Integrazione con delibera G.M. n. 481 del 27.09.2022

Es muss der Manövrierraum für Fahrzeuge, die das Stadttheater beliefern, gewährleistet sein.

Ergänzung durch S.R.Beschluss Nr. 481 vom 27.09.2022

Art. 10

Zu begrünende und/oder auszustattende öffentliche Fläche

Es handelt sich um Grünflächen, Wege, Parkplätze für Fahrräder und städtische Einrichtungen, Notausgänge der Tiefgarage, die nach einem einheitlichen Projekt realisiert werden müssen. Die Flächen, die begrünt werden sollen, müssen eine Vegetationsschicht mit einer durchschnittlichen Dicke von mindestens 40 cm aufweisen.

Der Plan identifiziert die Fläche für Fahrradabstellplätze im Besitz von Block D.

Es ist die Anwendung des B.V.F.-Mindestbezugswertes von 1,5, wie in Anlage 3, Art. 2 der Gemeindebauordnung festgelegt, vorzusehen. Die Planung der Begrünung muss mit dem Gemeindeamt für den Schutz der Umwelt abgestimmt werden.

Die Freiraumgestaltung muss mit den zuständigen Gemeindeämtern abgestimmt werden.

Abgeändert durch S.R.Beschluss Nr. 481 vom 27.09.2022

Art. 10-bis

Dienstbarkeiten

Auf den Parzellen, die zum Hofbereich gehören, muss eine Dienstbarkeit für öffentliche Fuß- und Radwege bestellt werden, wobei die ordentliche Instandhaltung der Stadtverwaltung obliegt, sowie mit einer Dienstbarkeit für öffentliche Grünflächen, wobei die ordentliche Instandhaltung ebenfalls der Stadtverwaltung obliegt.

Ergänzung durch S.R.Beschluss Nr. 481 vom 27.09.2022

Art. 11

Perizia geologica e scavi

I progetti che prevedono costruzioni interrato dovranno essere corredati di perizia geologica per valutare la posizione della falda idrica.

Si dovrà inoltre prevedere una relazione sulle modalità di esecuzione degli scavi in ordine alla particolare localizzazione dell'area.

Art. 11

Geologisches Gutachten und Ausgrabungen

Jenen Projekten, die unterirdische Bauten vorsehen, muß zur Beurteilung des Grundwasserspiegels ein geologisches Gutachten beigelegt werden.

In Anbetracht der besonderen Lage des Areals ist weiters ein Bericht über die Durchführungsmodalitäten von Ausgrabungen vorzulegen.

dd-Übers.