



# KHB



Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

## Piano di Riqualificazione Urbanistica Städtebaulicher Umstrukturierungsplan

Zona Perathoner / Alto Adige - Areal Perathonerstraße / Südtirolerstraße

**NORME DI ATTUAZIONE  
DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN**

# PRU B

Bolzano, il 09/01/2015

### David Chipperfield Architects

Gesellschaft von Architekten mbH  
Joachimstrasse 11, 10119 Berlin  
T +49 30 280 170 - 0 F +49 30 280 170 - 15  
[www.davidchipperfield.com](http://www.davidchipperfield.com)

**DMA**  
DIETER MATHOI  
ARCHITEKTEN

are17  
architetti associati  
area17 architetti associati  
architetto fabio rossa | architetto andrea sacconi

## Art. 1 – Oggetto, Elaborati e Regole di Piano

Il Piano di Riqualificazione Urbanistica (“PRU”) ha per oggetto l’area inclusa tra le vie Alto Adige, Perathoner, Stazione e Garibaldi ai sensi dell’art.55/quinques della L.P. 13/97 e SS.MM. e della deliberazione della Giunta Comunale nr. 417 del 25/06/2014.

Nel perimetro del PRU, che interessa una superficie di circa mq 57.090, è compreso il Comparto Polifunzionale di circa mq 32.630. All’interno del Comparto Polifunzionale sono compresi 3 lotti, indicati nella tavola prescrittiva denominata “Piano Normativo - PRU04”.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Documenti:

PRU A relazione illustrativa

PRU B Norme d’Attuazione

PRU C Infrastrutture e preventivo sommario

Tavole:

PRU 01 Inquadramento urbanistico

PRU 02 Rilievo

PRU 03 Demolizioni

PRU 04 PIANO NORMATIVO

PRU 05 Infrastrutture

PRU 05A Infrastrutture

PRU 06 Infrastrutture/Tunnel Via Alto Adige

PRU 07 Schema Viabilità

PRU 08 Riqualificazione Parco Pubblico

PRU 09 Schema proprietà

Al Piano si applicano:

a) l’Accordo di Programma tra la Provincia autonoma di Bolzano, il Comune di Bolzano, eventuali altri soggetti pubblici con l’adesione del soggetto attuatore; tale Accordo, ratificato della Giunta Provinciale di Bolzano e del Consiglio Comunale di Bolzano nei termini di legge, ai sensi e per gli effetti dell’art. 55-quinques, comma 7, della L.P. n. 13/1997 e s.s.m.m. comporta variante al PUC, e, ove occorra, variante ad ogni altro strumenti urbanistico, anche provinciale e/o di settore, nonché sdemanializzazione dei beni pubblici interessati dal PRU.

b) la convenzione urbanistica del PRU da stipularsi entro il termine fissato nell’Accordo di Programma all’esito della procedura di evidenza pubblica di cui al comma 8 dell’art. 55-quinques della L.P. n. 13/1997 e s.s. m.m.;

c) le presenti norme di attuazione del PRU;

d) per tutto quanto non previsto dai documenti di cui alle precedenti lettere a), b) e c), e comunque in quanto compatibili con le presenti norme di attuazione, la normativa urbanistica ed edilizia provinciale, le norme di attuazione del PUC, il Regolamento edilizio e le altre normative vigenti in materia.

## Art. 2 - Azzonamento di PUC

L’approvazione del presente PRU mediante l’Accordo di Programma comporta variante urbanistica al PUC vigente attraverso l’istituzione della Zona di Riqualificazione Urbanistica disciplinata del PRU «Perathoner/Alto Adige» ai sensi dell’articolo 55-quinques della L.P. 13/97 e s.s.m.m. – insistente sulle aree comprese nel perimetro di variante così come individuata nella tavola del PRU 01.

La localizzazione di tutti gli interventi pubblici e privati, l’individuazione degli elementi prescrittivi, le proprietà

## Art. 1 – Gegenstand, Bestandteile und Rechtsgrundlagen des Plans

Gegenstand des städtebaulichen Umstrukturierungsplans (PSU) ist das Areal zwischen der Südtiroler Straße, der Perathonerstraße, der Bahnhofstraße und der Garibaldistraße im Sinne von Art. 55/quinques des Landesgesetzes Nr. 13/97 und nachträglichen Abänderungen und Ergänzungen sowie im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 417 vom 25.06.2014.

Innerhalb des PSU-Areals, das sich über eine Fläche von circa 57.090 m<sup>2</sup> erstreckt, befindet sich das etwa 32.630 m<sup>2</sup> große polyfunktionale Areal, das aus 3 Baulosen besteht, die im “Rechtsplan PSU04” angeführt sind.

Der PSU besteht aus folgenden Unterlagen:

Dokumente:

PRU A Erläuternder Bericht

PRU B Durchführungsbestimmungen

PRU C Kostenvoranschlag für die die Urbanisierungsarbeiten

Pläne:

PRU 01 Städteplanerische Einbindung

PRU 02 Vermessung

PRU 03 Abriss

PSU 04 RECHTSPLAN

PSU 05 Infrastrukturen

PSU 05A Infrastrukturen

PSU 06 Infrastrukturen / Tunnel Südtiroler Straße

PSU 07 Verkehrsplan

PSU 08 Aufwertung des öffentlichen Parks

PSU 09 Eigentumsverhältnisse

Rechtsgrundlagen:

a) Die Programmvereinbarung zwischen der Autonomen Provinz Bozen, der Stadtgemeinde Bozen und eventueller weiterer öffentlicher Träger mit Beitritt des Durchführenden. Diese Vereinbarung, die von der Landesregierung und dem Gemeinderat der Stadt Bozen nach den gesetzlichen Vorgaben im Sinne und kraft Artikel 55-quinques Absatz 7 des Landesgesetzes Nr. 13/1997 und nachträglicher Abänderungen und Ergänzungen ratifiziert wurde, bedingt eine Abänderung des Bauleitplans und gegebenenfalls anderer städteplanerischer Instrumente, auch von Landes- und/oder Fachplänen, sowie das etwaige Ausscheiden der angeführten Liegenschaften aus dem Bestand des öffentlichen Gutes.

b) Der Raumordnungsvertrag zum PSU. Dieser muss auf der Grundlage einer Ausschreibung gemäß Absatz 8 Artikel 55-quinques des Landesgesetzes Nr. 13/1997 und nachträglicher Abänderungen und Ergänzungen innerhalb der in der Programmvereinbarung vorgesehenen Frist geschlossen werden.

c) Die Durchführungsbestimmungen zum PSU.

d) Für alles, was nicht in den unter Punkt a), b) und c) angeführten Dokumenten geregelt ist, wird auf die Landesgesetzgebung zur Raumordnung und zum Wohnbau, die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan, die Gemeindebauordnung sowie auf alle anderen bereichsspezifischen Rechtsnormen verwiesen, sofern mit den vorliegenden Durchführungsbestimmungen vereinbar.

## Art. 2 – Flächenwimung im Bauleitplan

Die Genehmigung des PSU im Rahmen einer Programmvereinbarung bedingt die städteplanerische Abänderung des geltenden Bauleitplans durch die Schaffung eines städtebaulichen Umstrukturierungsgebiets, das im PSU „Perathonerstraße/Südtiroler Straße“ näher bestimmt ist, im Sinne von Artikel 55-quinques des Landesgesetzes Nr. 13/1997 und nachträglicher Abänderungen und Ergänzungen. Das Areal und dessen Umriss sind im Plan PSU 01 näher beschrieben.



Sono consentiti arretramenti dal limite di edificabilità ma non è consentita alcuna edificazione oltre tale limite. È però consentito il superamento di tale limite per balconi, cornicioni, pensiline e scale di sicurezza fino ad un aggetto di 1,80 m fermo restando che questi siano realizzati entro i confini di proprietà o su proprietà pubblica a partire da una altezza di 4,50 m. dal suolo.

**g) Numero massimo di piani**

Stabilisce il numero massimo di piani realizzabili.

**h) Possibilità di demo-ricostruzione**

Indica l'edificio su via Garibaldi interno al lotto 01 per il quale è prevista la possibilità di demo-ricostruzione con concessione edilizia a sé stante.

**i) Cubatura massima consentita**

E' la cubatura massima realizzata per ogni lotto edificabile.

Per il calcolo della cubatura dei fabbricati vale quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, salvo quanto previsto di seguito:

- non costituiscono cubatura urbanistica e non sono quindi compresi nel conteggio, i volumi al di sotto del suolo;
- non costituisce cubatura urbanistica e non è quindi compreso nel conteggio, il pacchetto delle coperture a verde, calpestabile o no in quanto necessario al raggiungimento degli standard prestazionali necessari per la mitigazione dell'impatto edilizio, la corretta gestione della raccolta e dispersione delle acque meteoriche, la piantumazione delle adatte essenze nelle zone a verde;
- non costituiscono cubatura urbanistica, volumi tecnici all'ultimo piano dell'edificio strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici.

**j) Porticato non vincolante**

Sono spazi aperti e coperti destinati a percorsi pedonali, attigui all'edificio e con altezza massima pari a un piano, da ritenersi non vincolanti.

**k) Rampa coperta**

Individua la rampa di accesso ai piani interrati. La rampa non costituisce cubatura urbanisticamente rilevante ed è dunque escluso dal relativo conteggio anche se coperta ed aperta su un lato.

**l) Altezza Massima**

È l'altezza del muro perimetrale più alto misurata a partire dalla "Quota Terreno" ( $\pm 0.00$ ) fino all'estradosso del solaio di copertura. L'Altezza Massima è pari a 30 metri, calcolata secondo i criteri stabiliti dal PUC. E' comunque escluso dal calcolo dell'Altezza Massima il pacchetto delle coperture a verde, calpestabile o no in quanto necessario al raggiungimento degli standard prestazionali necessari per la mitigazione dell'impatto edilizio, la corretta gestione della raccolta e dispersione delle acque meteoriche, la piantumazione delle adatte essenze nelle zone a verde. Le quote presenti in sezione per i corpi con altezza inferiore ai 30 metri possono variare di  $\pm 30$  cm.

dürfen.

Es sind bauliche Einbuchtungen erlaubt, nicht aber eine Verbauung außerhalb der Baufluchtlinien. Eine Ausnahme bilden Balkone, Auskragungen, Vordächer und Fluchttreppen mit einer Auskragung von bis zu 1,80 m, sofern diese innerhalb der Grenzen des privaten oder öffentlichen Grundstücks und in einer Höhe von mindestens 4,50 m ab Bodenniveau verwirklicht werden.

**g) Maximale Anzahl der Stockwerke**

Es handelt sich um die maximale Anzahl der Stockwerke, die verwirklicht werden dürfen.

**h) Abriss und Wiederaufbau**

Für das Gebäude in der Garibaldistraße (Baulos 01) besteht die Möglichkeit, es abzureißen und neu aufzubauen. Die Bauarbeiten müssen mit einer eigenen Baukonzession genehmigt werden.

**i) Maximal zulässige Baukubatur**

Es handelt sich um die für jedes Baulos maximal zulässige Baukubatur.

Bei der Berechnung der Baumasse der Baukörper gelten die Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes der Gemeinde Bozen. Es gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- Die unterirdische Baumasse zählt nicht zur städtebaulichen Kubatur und ist somit von der Berechnung ausgeklammert.
- Der für die Dachbegrünung vorgesehene Querschnitt, unabhängig davon, ob die begrünte Dachfläche begehbar ist oder nicht, zählt nicht zur städtebaulichen Kubatur und ist somit von der Berechnung ausgeklammert. Dachbegrünungen sind nämlich notwendig, um die Auflagen bezüglich des Beschränkungsindex der versiegelten Flächen zu erfüllen, die korrekte Sammlung und Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten und die Bepflanzung mit geeigneten Gewächsen für die Grünflächen zu verwirklichen.
- Die Einhausungen der technischen Anlagen auf dem letzten Stockwerk des Gebäudes müssen so bemessen sein, dass nur die unbedingt notwendige Fläche verbaut wird. Sie zählen nicht zur städtebaulichen Kubatur und sind somit von der Berechnung ausgeklammert.

**j) Laubengang nicht bindend**

Es handelt sich um begehbare Flächen mit und ohne Überdachung, die an das Gebäude angrenzen und eine maximale Höhe von einem Stockwerk haben. Diese Flächen sind nicht bindend.

**k) Überdachte Rampe**

Es handelt sich um die Zugangsrampe zu den unterirdischen Geschossen. Auch wenn die Rampe überdacht ist und auf einer Seite offen ist, zählt sie nicht zur städtebaulichen Kubatur und ist somit von der Berechnung ausgeklammert.

**l) Maximale Gebäudehöhe**

Es handelt sich um die Höhe der höchsten Außenwand und sie wird ab der Bodenkote ( $\pm 0.00$ ) bis zur Außenleibung des Daches gemessen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 30 Meter und sie wurde laut den Kriterien im Bauleitplan der Gemeinde Bozen berechnet. Von der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ausgenommen ist der Querschnitt für die Dachbegrünung, unabhängig davon, ob die Dachfläche begehbar ist oder nicht. Dachbegrünungen sind nämlich notwendig, um die Auflagen bezüglich des Beschränkungsindex der versiegelten Flächen zu erfüllen, die korrekte Sammlung und Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten und die Bepflanzung mit geeigneten Gewächsen für die Grünflächen zu verwirklichen. Die im Querschnitt dargestellten Höhen der Baukörper, die weniger als 30 Meter hoch sind, können um  $\pm 30$  cm variieren.

**m) Distanze**  
Le distanze tra pareti finestrate non possono essere inferiori a 10 metri, fatte salve eventuali distanze inferiori esistenti.

**n) Quota Terreno**  
È la quota +0.00 che costituisce vincolo per la individuazione delle quote altimetriche di progetto dell'impianto urbanistico e fornisce il caposaldo di riferimento per le urbanizzazioni e per i progetti edilizi. Esse possono variare fino a un massimo di +/- 50cm.

**o) Verde/Parco pubblico**  
E' l'area destinata al parco pubblico per la quale è previsto verde profondo e quindi è vietata qualsiasi costruzione non provvisoria interrata o fuori terra, salvo arredi, dotazioni del verde e costruzioni esistenti ed eventuali camini di ventilazione dell'autorimessa interrata. All'interno del parco è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi ricreativi ed arredo urbano. L'intervento sulle alberature esistenti deve essere concordato con la Giardiniera Comunale fermo restando il mantenimento del Platano tutelato osservando la fascia di rispetto di 17 metri.

**p) Verde pensile di uso privato**  
Sono superfici di copertura, accessibili o meno, destinate a verde di uso privato. Dovrà essere previsto un verde estensivo con almeno 60 cm. di terreno vegetale. Potranno essere realizzati percorsi con pavimentazione a secco drenante e piazzette ricreative sempre pavimentate a secco drenante. Sono ammessi lucernari per l'edificazione sottostante. Sono inoltre ammessi eventuali ulteriori dotazioni tecniche al fine del rispetto della normativa antincendio.

**q) Spazi urbani privati ad uso pubblico**  
Definisce una serie di superfici ad uso pubblico destinate alla viabilità urbana di qualsiasi natura realizzate su suolo privato nel cui interrato sono presenti parcheggi e magazzini. La manutenzione di tali spazi sarà a carico del privato che si impegna a garantirne l'uso pubblico.

**r) Spazi privati / Cortili interni**  
Sono spazi e superfici private di pertinenza degli edifici privati posti al piano terra degli edifici.

**s) Parcheggi e garages per autoveicoli**  
I parcheggi e garages per autoveicoli sono obbligatoriamente interrati.  
I nuovi posti macchina per le residenze dovranno essere dimensionati secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica Provinciale 13/97 articoli 123 e 124.  
Attualmente sono insediati nell'area 240 posti auto a rotazione (City Parking) e 160 posti auto (parcheggio Perathoner del Comune). Tali posti auto dovranno essere mantenuti nel numero e nella destinazione del nuovo parcheggio interrato.  
A quest'ultimi saranno aggiunti i nuovi posti auto previsti per norma tenendo anche conto delle esigenze delle strutture alberghiere.

**m) Abstände**  
Die Abstände zwischen den Wänden mit Fenstern dürfen nicht geringer als 10 Meter sein, mit Ausnahme von eventuell schon bestehenden geringeren Abständen.

**n) Messungskoten**  
Die Höhenmessungskote +0.00 ist bindend für die Bestimmung der Höhenkoten der Gebäude und sie ist das Bezugsparameter für die Erschließungs- und Bauprojekte. Sie kann bis zu maximal +/- 50cm variieren.

**o) Öffentliche Grünfläche/ Parkanlage**  
Auf der als öffentliche Parkanlage zweckbestimmten Fläche ist eine ausschließliche Bepflanzung vorgesehen und folglich ist jegliche, nicht provisorische unterirdische oder oberirdische Verbauung verboten. Davon ausgenommen sind Stadtmöbel, Grünanlagen und schon bestehende Gebäude, sowie etwaige Lüftungsschächte für die Tiefgarage. Innerhalb der Parkanlage können Gehwege und Fahrradwege, Freizeitflächen und Stadtmöbel errichtet werden. Sämtliche Maßnahmen, die den Baumbestand betreffen, müssen mit der Stadtgärtnerei abgestimmt werden. Die unter Naturschutz stehende Platane darf nicht gefällt werden und für den Baum muss ein Schutzstreifen von 17 Metern vorgesehen werden.

**p) Private Dachbegrünung**  
Es handelt sich um Dachflächen, die zugänglich oder nicht zugänglich sein können und der privaten Nutzung vorbehalten sind. Es muss eine Grünfläche mit mindestens 60 cm Mutterboden vorgesehen werden. Es sind Wege, aber auch kleinere Flächen, mit drainagefähiger, trockener Bodenbedeckung zulässig. Oberlichten für die darunter liegenden Räume sind erlaubt, sowie zusätzliche technische Anlagen, um den geltenden Brandschutzvorschriften nachzukommen.

**q) Private Flächen mit öffentlicher Nutzung**  
Es handelt sich um private Flächen, die zur öffentlichen Nutzung bestimmt sind, da sie als Flächen für die städtische Mobilität zweckbestimmt sind. Unter diesen privaten Flächen befinden sich Parkplätze oder Lagerräume. Die Instandhaltung dieser Flächen geht zu Lasten des privaten Eigentümers, der sich verpflichtet, ihre öffentliche Nutzung zu garantieren.

**r) Private Flächen und Räume und Innenhöfe**  
Es handelt sich um private Räume und Flächen, die Zubehör von privaten Gebäuden sind und sich im Erdgeschoss der Gebäude befinden.

**s) Parkplätze und Garagen für PKW**  
Es dürfen nur unterirdische Parkplätze und Garagen für PKW vorgesehen werden.  
Hinsichtlich der Größe der neuen Autostellplätze für die Bewohner von Wohnungen müssen diese den Vorschriften im Landesraumordnungsgesetz 13/97, Artikel 123 und 124, entsprechen.  
Zur Zeit gibt es auf dem betreffenden Areal 240 Autostellplätze in der öffentlichen Tiefgarage "City Parking" und 160 Autostellplätze in der gemeindeeigenen Tiefgarage "Perathoner". In der neuen Tiefgarage muss die gleiche Anzahl an Autostellplätzen mit der gleichen Verteilung der Zweckbestimmungen vorgesehen werden.  
Hinzu kommen die Autostellplätze, die gesetzlich vorgesehen sind, wobei auch der Bedarf der Beherbergungsbetriebe zu berücksichtigen ist.

|  |  |
|--|--|
| <p><b>t) Sezioni</b><br/>Le sezioni sono vincolanti, salvo quanto stabilito alle precedenti lettere "l" e "n".</p> <p><b>u) Lo schema delle destinazioni ammesse</b><br/>Lo schema individua per ogni unità le superfici massime e minime nette ammesse per ogni destinazione urbanistica all'interno del Comparto Polifunzionale, salvo per la destinazione commerciale che è espressa in termini di superficie di vendita. Le superfici ammesse per ogni destinazione urbanistica ed i relativi spazi accessori e di connessione saranno definiti compiutamente in sede progettuale nel rispetto delle previsioni di Pky.</p> <p><b>v) Infrastrutture</b><br/>Sono le aree interessate alla realizzazione delle infrastrutture; sono consentite opere infrastrutturali anche al di fuori del perimetro di riqualificazione urbanistica connesse alla riqualificazione stessa</p> | <p><b>t) Querscritte</b><br/>Die Querschnitte sind verbindlich, mit Ausnahme der Bestimmungen unter Buchstabe "l" und "n".</p> <p><b>u) Detaillierte Aufstellung der Verteilung der Zweckbestimmungen</b><br/>In einer detaillierten Aufstellung wird für jede maximal zulässige Nettogröße und für jede Mindestnettogröße der polifunktionalen Zone die Zweckbestimmung festgelegt. Davon ausgenommen ist die Zweckbestimmung "zu Handelszwecken": In diesem Fall wird die Verkaufsfläche berechnet. Die für die jeweilige Zweckbestimmung vorgesehenen Flächen und die dazugehörigen Zubehörs- und Verbindungsflächen werden bei der Erstellung des Projekts unter Berücksichtigung der Vorgaben im HOV definiert.</p> <p><b>v) Infrastrukturen</b><br/>Es handelt sich um die Flächen, die für die Verwirklichung der Infrastrukturen vorgesehen sind. Die Verwirklichung von Infrastrukturen, die mit der Aufwertung des Areals zusammenhängen, sind auch außerhalb der Grenzen des Areals für die städtebauliche Umstrukturierung zulässig.</p> |
|--|--|