

Provincia autonoma di Bolzano, Comune di
Bolzano

Autonome Provinz Bozen
Stadtgemeinde Bozen

**Piano di Recupero
"Sinfonia – Via Aslago 1"**

**Wiedergewinnungsplan
"Sinfonia – Haslachstraße - 1"**

Zone residenziali B3 di completamento in Via
Aslago

Wohnbauzone B3 Auffüllzone in der
Haslachstraße

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**TECHNISCHE DURCHFÜHRUNGS-
BESTIMMUNGEN**

**RIELABORAZIONE:
UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
24.08.2015**

**ÜBERARBEITUNG:
AMT FÜR RAUMPLANUNG
24.08.2015**

**RIELABORAZIONE:
AREA architetti R.Pauro – A.Fregoni
25.03.2026**

**ÜBERARBEITUNG:
AREA architetti R.Pauro – A.Fregoni
25.03.2026**

Committente: Comune di Bolzano
39100 Bolzano

Bauherr: Gemeinde Bozen
39100 Bozen

Progettista: Dott. Arch. Michael
Tribus
Via Bersaglio 9/1,
39011 Lana

Projektant: Dr. Arch. Michael
Tribus
Schießstandgasse
9/1, 39011 Lana

Lana, 30.06.2015

Lana, 30.06.2015

Progettista
rielaborazione: Dott. Arch. Roberto
Pauro
Via Castel Flavon 37c,
39100 Bolzano

Projektant
Überarbeitung: Dr. Arch. Roberto
Pauro
Kuepachweg 37c,
39100 Bozen

Bolzano, 25.03.2026

Bozen, 25.03.2026

ART. 1. OGGETTI ED ELABORATI DEL PIANO	ART. 1. GEGENSTAND UND BESTANDTEILE DES PLANES
Il presente piano di Recupero riguarda un'area in via Aslago designata dal piano urbanistico del Comune di Bolzano come "Zona residenziale B3 di completamento" destinata all'attuazione del Progetto SINFONIA.	Der vorliegende Wiedergewinnungsplan bezieht sich auf eine Fläche in der Haslachstraße in der Gemeinde Bozen, welche eine "Wohnbauzone B3 Auffüllzone" darstellt. Diese ist für die Durchführung des Projektes "SINFONIA" bestimmt.
TESTI	NORMATIVER TEIL
A. RELAZIONE B. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	A. TECHNISCHER BERICHT B. TECHNISCHE DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN
TAVOLE GRAFICHE	GRAPHISCHER TEIL
01. ESTRATTO URBANISTICO 02. RILIEVO PLANIMETRICO 03. PIANO NORMATIVO 04. PIANO DELLE INFRASTRUTTURE 05. PIANO DEI PARCHEGGI SUPERFICIALI (NON VINCOLANTE) 06. PIANO DEI PARCHEGGI INTERRATI (NON VINCOLANTE) 07. RENDER (NON VINCOLANTE)	01. AUSZUG AUS DEM BAULEITPLAN 02. BESTANDSERHEBUNG 03. RECHTSPLAN 04. INFRASTRUKTURPLAN 05. PLAN PARKPLATZ OBERIRDISCH (UNVERBINDLICH) 06. PLAN PARKPLATZ UNTERIRDISCH (UNVERBINDLICH) 07. RENDER (UNVERBINDLICH)
ART. 2. DISCIPLINA VINCOLISTICA E LINEE DI INDIRIZZO	ART. 2. BAUVORSCHRIFTEN PLANUNGSRICHTLINIEN
Gli elaborati di Piano si distinguono rispetto ai contenuti prescrittivi di disciplina vincolistica, ovvero ai contenuti orientativi costituenti linee di indirizzo progettuale.	Bei den Planunterlagen wird unterschieden zwischen Bauvorschriften und Planungsrichtlinien.

Costituisce disciplina vincolistica quanto riportato graficamente nel Piano Normativo secondo le definizioni normative di cui alle presenti Norme di attuazione. Costituiscono linee di indirizzo progettuale quanto contenuto nella relazione, nelle elaborazioni grafiche plani-volumetriche e tipo-morfologiche.	Die Bauvorschriften sind im Rechtsplan auf Grund der Vorgaben der Durchführungsbestimmungen angegeben. Die Planungsrichtlinien hingegen finden sich im Bericht, in den planivolumetrischen und morphologischen Unterlagen.
ART. 3. PIANO NORMATIVO	ART. 3. RECHTSPLAN
3.1 Limite piano di recupero	3.1 Zonengrenze
Il limite piano di recupero indica il perimetro dell'area sottoposta a Piano di Recupero come individuato dal Piano Urbanistico Comunale, all'interno della Zona residenziale B3 di completamento.	Die Zonengrenze bezeichnet die im Bauleitplan eingetragene Abgrenzung des Wiedergewinnungsplans innerhalb der Wohnbauzone B3 Auffüllzone.
3.2 Minima unità di intervento	3.2 Mindesteingriffseinheit
Le unità minime di intervento sono costituite dall'insieme di edifici e di aree libere che il piano di Recupero individua come entità, su cui è possibile intervenire in modo unitario e contestuale.	Die Mindesteingriffseinheit umfasst ein Ensemble von Gebäuden und umliegenden Freiflächen, welche im Wiedergewinnungsplan als eine Einheit ausgewiesen sind, wodurch ein Eingriff innerhalb dieses Kontextes gewährleistet wird.
3.3 Confine di massima edificazione	3.3 Maximale Baurechtsgrenze
Il confine di massima edificazione è il limite massimo entro cui si può costruire. Non è necessario che sia raggiunto, ma non può essere superato, né da edifici, né da parti di edificio, fanno eccezione le coperture situate nell'area cortilizia/verde privato strettamente necessarie per coprire le scale di accesso a volumi interrati o altri manufatti strettamente necessari per le aree di ricovero rifiuti, isole ecologiche e manufatti per impianti.	Die maximale Baurechtsgrenze gibt die äußerste Linie vor, innerhalb welcher gebaut werden kann. Es ist nicht notwendig, dass sie erreicht wird, sie darf jedoch nicht überschritten werden, weder vom Gebäude selbst noch von Gebäudeteilen, ausgenommen sind Überdachungen im Hofraum/privates Grün, die unbedingt erforderlich sind, um die Zugangstreppen zu unterirdischen Räumen oder andere Bauwerke abzudecken, die für die Abfallstellplätze, Ökoinseln und Bauwerke für Anlagen unbedingt erforderlich sind.

3.4 Volume ammissibile	3.4 Zulässiges Volumen
Il volume ammissibile è il volume esistente. È possibile applicare le disposizioni riguardanti il risanamento energetico degli edifici.	Das zulässige Volumen entspricht dem Bestandsvolumen. Es ist allerdings möglich die Bestimmungen für die energetische Sanierung von Gebäuden anzuwenden.
3.5 Altezza massima degli edifici	3.5 Maximale Gebäudehöhe
La massima altezza di ogni edificio non dovrà superare i 18,50 m compreso il Bonus Cubatura.	Die maximale Gebäudehöhe darf mit Anwendung des Kubaturbonus eine Höhe von 18,50 m nicht überschreiten.
3.6 Distanze	3.6 Gebäudeabstände
a) Le distanze sono regolamentate dalle disposizioni del Codice Civile le quali valgono sia verso l'esterno che all'interno della zona soggetta a Piano di recupero. b) La realizzazione del cappotto termico dello spessore di 20 cm non costituisce distanza.	a) Die Gebäudeabstände entsprechen den Vorgaben laut dem Zivilgesetzbuch und gelten sowohl gegen außen als auch innerhalb des Wiedergewinnungsplans. b) Die Realisierung einer Wärmedämmung von bis zu 20 cm Dämmstärke stellt keine Abstandsveränderung dar.
3.7 Destinazione d'uso	3.7 Zweckbestimmung
a) La destinazione d'uso dell'area oggetto del presente piano è residenziale. b) In caso di utilizzo del "Bonus Efficienza energetica", i piani sopraelevati dovranno rispettare quanto espresso al comma precedente. c) Nell'area è possibile costruire volumi tecnici o tecnologici, sia per gli impianti energetici che quelli necessari per adeguare gli edifici esistenti alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi e di eliminazione o riduzione della barriera architettoniche rispettando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia.	a) Als Zweckbestimmung für die Flächen dieses Wiedergewinnungsplanes gilt „Wohnen“. b) Im Falle der Verwendung des "Energieeffizienz-Bonus", müssen die Aufstockungen den vorhergehenden Punkt berücksichtigen. c) Auf den Flächen können technische als auch technologische Anlagen realisiert werden, welche sowohl für die Energie als auch für die Anpassung der Gebäude an die Brandschutzbestimmungen notwendig sind, sowie für die Beseitigung der architektonischen Barrieren, unter

	Berücksichtigung der spezifischen gesetzlichen Bestimmungen.
3.8 Interventi di recupero	3.8 Wiedergewinnungsmaßnahme
Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono coerenti con quanto previsto dall'Ordinamento Urbanistico Provinciale. In particolare nel presente Piano sono previsti gli interventi di cui all'art. 59 della L.U.P., che sono di seguito definiti dettagliatamente : a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli 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 manutenzione straordinaria, quelli che riguardano 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; c) interventi di restauro e risanamento conservativo, 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,	Die Wiedergewinnungsmaßnahmen des Baubestandes werden im Sinne des Landesraumordnungsgesetzes vorgenommen. Im Rechtsplan werden die Eingriffsmaßnahmen gemäß Art. 59 des Landesraumordnungsgesetzes übernommen und zwar wie folgt: a) Arbeiten zur ordentlichen Instandhaltung: diese umfassen Instandsetzen, Auffrischen und Erneuern des Verputzes der Gebäude und Arbeiten, die notwendig sind, um die vorhandenen technischen Anlagen zu ergänzen oder funktionsfähig zu erhalten; b) Arbeiten zur außerordentlichen Instandhaltung: diese umfassen Arbeiten und Änderungen, die notwendig sind, um Gebäudeteile - auch tragende Elemente oder solche, die die Struktur des Gebäudes betreffen - zu erneuern oder 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; c) Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten: 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, Wiederherstellung und die Erneuerung

l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; d) interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti. e) interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.	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. d) Arbeiten zur baulichen Umgestaltung: diese sind auf eine Umgestaltung der Gebäude durch 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 e) Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung: diese sind darauf ausgerichtet, das bestehende städtebauliche Gefüge durch ein anderes zu ersetzen, dies durch aufeinander abgestimmte Baumaßnahmen, die auch eine Änderung der Aufteilung der Baugrundstücke, der Baubezirke und des Verkehrsnetzes zur Folge haben können.
3.9 Parcheggi	3.9 Parkplätze
In caso di utilizzo del Bonus Energia e quindi di realizzazione di nuovi alloggi, dovranno essere garantiti un numero di parcheggi pari al numero dei nuovi alloggi.	Im Falle der Ausnutzung des Kubaturbonus und der einhergehenden Errichtung von neuen Wohnungen, müssen entsprechend der Anzahl an Wohnungen auch Parkplätze geschaffen werden.
3.10 Il limite unità di intervento interrato: livelli interrati	3.10 Unterirdische Baurechtsgrenze: Tiefgeschoss
a) Il limite edificato interrato corrisponde al limite del piano di recupero. All'interno di questo limite potranno essere realizzate le rampe di accesso ai piani interrati. b) La progettazione del parcheggio interrato dovrà avvenire	a) Die Baurechtsgrenze für unterirdisches Volumen entspricht den Grenzen des Wiedergewinnungsplans. Innerhalb dieser Baurechtsgrenze dürfen die Zufahrtsrampen errichtet werden. b) Die Projektierung der Tiefgarage muss zeitgleich mit der Projektierung für den

contemporaneamente alla progettazione per la ricostruzione dell'edificio identificato nel Piano Normativo con la MUI (Minima unità di intervento) "B". c) È possibile realizzare fino a due livelli interrati. d) Le bocche di lupo dei parcheggi non devono essere poste sotto le finestre degli edifici.	Wiederaufbau des im Plan mit der Mindesteingriffseinheit „B“ genannten Gebäudes erfolgen. c) Es ist möglich zwei unterirdische Geschosse zu errichten. d) Die Lichtöffnungen für die Tiefgarage dürfen nicht im näheren Umfeld der Fenster der Gebäude errichtet werden.
3.11 Area cortilizia / Verde privato	3.11 Hofraum / privates Grün
a) Nell'area cortilizia/verde privato il Piano Normativo individua tutti gli spazi liberi ineditati, strettamente legati agli edifici e costituenti cortili, percorsi interni, giardini, parcheggi e aree di manovra e rampe di accesso all'interrato, pensiline, tettoie, scale, aree di ricovero rifiuti, isole ecologiche, manufatti per impianti. b) La configurazione dell'area cortilizia sarà definita con il relativo progetto. c) Tutte le aree non edificate devono essere sistemate a verde con cespugli, aiuole e alberi. Parte di queste aree devono essere destinate alla ricreazione degli inquilini e quindi devono essere attrezzate. d) Gli alberi e in generale il verde esistente sono da rispettare ad eccezione di comprovati motivi di stabilità delle piante. Inoltre gli esemplari arborei che saranno eliminati per permettere la realizzazione del parcheggio interrato dovranno essere sostituiti. e) Le aree verdi dell'area devono essere collegate tra loro. Gli accessi ai parcheggi interrati non devono costituire impedimento a tale scopo.	a) Der Plan erfasst sämtliche Freiflächen, welche als Zubehörsflächen zu den Gebäuden dienen, wie Hofflächen, interne Verbindungen, Blumen- und Gemüsegärten, Parkplätze, Wendebereiche und Zufahrtsrampen, Vordächer und entsprechenden Überdachungen, Treppen, Abfallstellplätze, Ökoinseln und Bauwerke für Anlagen. b) Die Gestaltung des Hofraums wird mit einem entsprechenden Projekt definiert. c) Alle nicht bebauten Flächen müssen mit Sträuchern, Blumenbeeten und Bäume bepflanzt werden. Teile dieser Flächen müssen für die Nutzer als Erholungszone ausgewiesen und entsprechend eingerichtet werden. d) Vorhandene Bäume und Grünflächen sollen möglichst geschützt werden, außer bei nachweislicher Schadhaftigkeit der Pflanzen. Darüber hinaus müssen sämtliche Pflanzen, welche auf Grund der Verwirklichung der Tiefgarage beseitigt werden, nachgepflanzt werden. e) Die Grünflächen müssen untereinander verbunden werden. Die Tiefgargenzugänge dürfen diesbezüglich keine Beeinträchtigung darstellen.

f) In prossimità degli accessi agli edifici sarà prevista idonea pavimentazione. g) Il RIE (Riduzione Impatto Edilizio) deve essere migliorato rispetto allo stato attuale. h) Dove possibile lo spessore a copertura dei volumi interrati deve essere al minimo di 1 metro, anche grazie alla modellazione del terreno. In ogni caso deve essere garantito uno spessore minimo a copertura dei volumi interrati pari ad almeno 70 cm. i) L'area potrà ospitare parcheggi purché con pavimentazione drenante.	f) Die Eingänge zu den Gebäuden müssen mit einem geeigneten Bodenbelag ausgestattet werden. g) Der Beschränkungsindex B.V.F. (Beschränkungsindex der versiegelten Flächen) muss in Bezug auf die aktuelle Situation verbessert werden. h) die unterirdischen Geschossdecken sollen möglichst mit einer mindestens ein Meter starken Erdaddeckung auch als Oberflächenmodellierung versehen werden. Jedenfalls muss eine Erdaddeckung der unterirdischen Volumen von mindestens 70 cm gewährleistet sein. i) Die Fläche kann auch als Parkfläche in Betracht gezogen werden, sofern dadurch keine Versiegelung stattfindet.
3.12 Le coperture	3.12 Die Dacheindeckung
Sono previste coperture piane e destinate a verde estensivo.	Es sind begrünte Flachdächer vorgesehen.
3.13 Numero di piani e di alloggi degli edifici	3.13 Anzahl der Stockwerke und Wohneinheiten der Gebäude
Il Piano fissa per ciascuna unità minima d'intervento ovvero per ogni edificio o corpo di fabbrica il numero di piani fuori terra, confermando quelli esistenti e definendo quelli massimi ammissibili.	Der Plan legt für jede Mindesteingriffseinheit bzw. für jedes einzelne Gebäude oder für jeden Baukörper die Anzahl der oberirdischen Geschoße fest, wobei zwischen bestehenden und maximal zulässigen unterschieden wird.
ART.4. RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	ART.4. ENERGETISCHE SANIERUNG
a) E' consentita la realizzazione di coibentazioni e rivestimenti di facciata. b) Spessori di cappotto superiori a 20 cm costituiranno superficie coperta e cubatura. c) Nell'area oggetto del presente piano possono essere utilizzate le	a) Die Realisierung von Wärmedämmung und Fassadenverkleidungen ist erlaubt. b) Wärmedämmungen von über 20 cm Stärke bilden überbaute Fläche und Kubatur. c) Innerhalb des Bereiches des hier vorliegenden Wiedergewinnungsplanes kann der Kubaturbonus unter Einbehalt

agevolazioni inerenti al Bonus Energia secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia e dai successivi aggiornamenti, purché siano rispettati i limiti di altezza imposti dalle presenti norme tecniche.	der hierzu geltenden Vorschriften und zukünftiger Abänderungen angewandt werden, sofern die Höhenbeschränkungen laut den technischen Durchführungsbestimmungen des Planes eingehalten werden.
ART.5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTI ALLE RETI	ART.5. PRIMÄRE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN UND ANSCHLÜSSE
Le opere di urbanizzazione primaria risultano tutte esistenti così come evidenziato nella Tavola delle Infrastrutture. Ciascuna unità edilizia dovrà provvedere ai singoli allacciamenti alle reti infrastrutturali.	Wie im entsprechenden Infrastruktur- Plan dargestellt, sind die primären Erschließungsanlagen bereits vorhanden. Für jede einzelne Wohneinheit sind sämtliche Anschlüsse bis zu den jeweiligen Infrastrukturen vorzusehen.
ART.6. COLLEGAMENTO ALLA LEGISLAZIONE TECNICA	ART.6. HINWEIS AUF DIE BAURECHTLICHEN BESTIMMUNGEN
Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia al quadro normativo generale vigente in materia di urbanistica ed edilizia costituito dall'Ordinamento urbanistico Provinciale, dalle Norme di attuazione del PUC e dalle leggi vigenti in materia.	Bei hier nicht speziell angeführten Angaben und Vorschriften, wird auf das Landesraumordnungsgesetz, die Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes und die jeweilig geltenden Gesetzesbestimmungen auf diesem Gebiet verwiesen.