

3.**NORME DI ATTUAZIONE****COMUNE DI BOLZANO****PROPOSTA DI PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA NEL
COMPARTO VIA ALTO ADIGE, PERATHONER, STAZIONE E
GARIBALDI AI SENSI DELL'ART. 55/QUINQUIES DELLA L.P. N.
13/1997 E SS.MM.-.****NORME DI ATTUAZIONE****art. 1.
Definizione**

Il presente piano ha per oggetto la pianificazione degli interventi sulle aree individuate tra le Vie Stazione, Alto Adige, Perathoner, Garibaldi e sull'area attualmente destinate a parco determinate dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 417 del 25 giugno 2014 e relativi allegati.

**art. 2.
Elaborati del piano**

Il presente Piano di Attuazione è costituito dalla seguente documentazione:

1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA PARTE I ASPETTI DI CARATTERE TECNICO URBANISTICO E STIMA DEI COSTI
1.1	Aspetti urbanistici
1.2	Urbanizzazione primaria (UP) e secondaria (US)
1.3	Stima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
1.4.	<i>Allegati</i>



2	RELAZIONE ILLUSTRATIVA - PARTE II ASPETTI ECONOMICI-FINANZIARI, RAPPORTI E PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE
2.1	Rappresentazione del piano in termini economici sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici ed agli altri soggetti attuatori
2.2	Piano finanziario di attuazione
2.3	Schema per la costituzione di comunione e/o divisione materiale dei terreni e procura speciale ad un comune rappresentante nel procedimento
2.4	Schema di accordo di programma
2.5	Procura speciale ad un comune rappresentante nel procedimento
2.6	Cronoprogramma e termini di cantierabilità
2.7	Progetto di massima di interventi pubblici e privati
2.8	Rendicontazione spese sostenute per redigere la proposta

3	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO
----------	---

4	STATO DI FATTO - ELABORATI GRAFICI
4.1	Inquadramento urbanistico 1:5000
4.2	PUC esistente 1:5000
4.3	Corografia d'insieme e viabilità 1:2500
4.4	Planimetria con indicazione delle funzioni esistenti 1:2000, 1:1000
4.5	Planivolumetrico esistente 1:500
4.6	Infrastrutture esistenti - urbanizzazioni primarie e secondarie 1:500

5	PROGETTO - ELABORATI GRAFICI
5.1	Proposta modifica PUC 1:5000
5.2	Piano normativo I - 1:500
5.3	Piano normativo II - Opere di urbanizzazione 1:500
5.4A	Piano indicativo 1 - Planivolumetrico di progetto 1:500
5.4B	Piano indicativo 2 - Pianta piani -01,00,01,02-03 1:500
5.4C	Piano indicativo 3 - Pianta piani 04,05,06,07 1:500
5.4D	Piano indicativo 4 - Pianta piani -2,-3,-4 - viabilità interrata 1:500
5.4E	Piano indicativo 5 - Prospetti - sezioni - dettagli tipo 1:500 - 1:50
5.5	prospetti, sezioni 1:500 - dettagli tipo 1:50

6	MODELLO 1:500
----------	----------------------

art. 1.
Definizione dell'ambito di intervento

L'ambito di intervento del piano di riqualificazione urbanistica si estende nell'isolato individuato tra le Vie Stazione, Alto Adige, Perathoner, Garibaldi sulle e le aree attualmente destinate a parco e le vie pubbliche via Garibaldi , Alto Adige, Perathoner, Garibaldi come indicati nei disegno allegato Tav. 4.4.-

La zona delimitata dal P.R.U. ha una superficie pari **a mq 57.090.-**

All'interno del PRU è individuato il Comparto 1 con una superficie pari a **mq 32.630.**

All'interno del Comparto 1 è stata individuata l'area di intervento "EHS" di superficie pari a **22.924 mq.**

La zona delimitata dal PRU viene sottoposta alle prescrizioni delle norme e degli elaborati grafici del presente piano.

art. 3.
Destinazioni d'uso

All'interno del comparto 1, nel rispetto della massima volumetria consentita , le destinazioni ammesse sono: commercio, terziario e direzionale, ricettività turistica, residenziale, servizi pubblici e servizi per la collettività.

Le destinazioni ammesse sono limitate secondo la seguenti superfici massime e minime per l'intero comparto:

destinazioni ammesse PRU "Comparto 1"	massime superfici ammesse	minimo superfici ammesse	superfici esistenti	superfici proposte dal PRU
commercio	22.000 mq	15.000 mq	4.250 mq	una quota parte dei 4.250 mq esistenti (circa 2.000 mq) sarà demolita e ricostruita come previsto dalla presente proposta di PRU. Le superfici indicate comprendono quelle ricostruite
terziario	15.000 mq	2.000 mq		
ricettività turistica	10.000 mq	esistente	5.500 mq	4.420 mq oltre esistente
Residenziale	15.000 mq oltre esistente	3.000 mq oltre esistente	17.090 mq	11.565 mq oltre esistente
servizi pubblici	10.000 mq	esistente (ex Camera di Comm.)	6.435 mq	esistente (ex Camera di Commercio)
servizi per la collettività	8.000 mq	1.000 mq	890 mq	1.040 mq oltre all'esistente
verde pubblico	13.000 mq	11.413 mq	11.413 mq	12.107 mq
superfici e spazi pubblici (aree per la mobilità veicolare e pedociclabile, piazze)	esistente	2.500 mq	5.486 mq	4.970 mq

Con riferimento alla destinazione residenziale è ammessa la realizzazione di massimo 150 alloggi.

art. 4.

Definizioni degli indici urbanistici 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:

- delle delimitazioni delle aree verdi all'interno delle zone di verde pubblico
- il numero dei piani
- delle dimensioni, posizione e tipologia delle rampe dei garages
- la distribuzione delle destinazioni d'uso ai singoli piani

- Il **limite di edificazione** costituisce il massimo profilo planivolumetrico dell'edificio. Ferme restando le distanze minime tra gli edifici sono ammessi sporti sulle vie e gli spazi pubblici. Oltre al limite edificabile sono ammessi sporti in aggetto di ml 3,5, nonché sporgenze chiuse fino a tale limite sempreché non occupino in larghezza più di 1/3 della facciata.

- La superficie minima da destinare a **verde pubblico** è pari a **mq 11.413**.

- La superficie minima da destinare a **spazi pubblici** (aree per la mobilità veicolare e pedociclabile piazza) è pari a **mq 2.500**.

- La cubatura massima da realizzarsi all'interno della zona di intervento "EHS" del Comparto I del presente piano è pari a **mc 197.097**.

- L'indice di edificazione massimo consentito per il "Comparto 1" (Comparto polifunzionale a prevalente destinazione commerciale-turistica-abitativa) è pari a **9,50 mc/mq**.

- Le **quote di riferimento** del piano normativo sono da intendersi vincolanti. Sono ammessi scostamenti di + /- 50 in fase di progettazione esecutiva.-



- L'altezza massima degli edifici stabilita secondo i criteri di cui alla norme di attuazione al PUC è pari a **30 m**. Il numero di piani riportati nelle sezioni è indicativo e sarà determinato in funzione della destinazione d'uso.

Su tutta l'area contenuta nel limite edificabile è consentita la realizzazione di interrati, nel rispetto del limite di fondo scavo definito dalla quota della falda vedi perizia geologica.

La posizione delle rampe agli interrati riportato nei piani normativi è da intendersi indicativo. È consentita la realizzazione di coperture in materiale leggero in corrispondenza di accessi pedonali e carrabili anche all'esterno del limite di massima edificazione individuato dal piano.

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

All'interno del Piano di riqualificazione urbanistica è prevista la realizzazione di un garage interrato per una capienza massima di 660 posti auto:
- 160 posti auto sono da destinare all'Ammistrazione pubblica.

Nell'ambito di intervento dovranno essere realizzati parcheggi per biciclette in numero minimo pari a 500.-

art. 8. Aree coperte e scoperte e viabilità pedociclabile pubbliche

Le aree coperte all'interno del limite edificabile destinate a percorsi pubblici dovranno avere un'altezza libera minima di 5m dal piano pavimentato.
Le aree scoperte ad uso pubblico dovranno essere strutturate come superfici di pubblico accesso.



art. 9.
Sistema del verde

Il sistema del verde dovrà rispettare le indicazioni del Piano della Tutela degli Insiemi nelle schede descrittive – normative nr. 29 Viale della Stazione e nr. 30 – Via Perathoner.

L'area a verde pubblico dovrà mantenere la superficie di 11.413 mq ed essere a verde profondo mantenendo la quota attuale.

Il platano tutelato dovrà essere mantenuto. Le alberature lungo il Viale della Stazione dovranno essere mantenute, rispettivamente sostituite con alberature di analoga apparenza. E' obbligatoria la progettazione unitaria del verde pubblico atti alla valorizzazione dell'insieme.

Trattasi degli Interventi Programmaticamente Trasformativi: "sono quegli interventi di trasformazione possibile dell'insieme o di sue parti significative, con interventi anche radicali e estesi, tali comunque da incidere sugli elementi valoriali dell'insieme".

Le zone di verde pubblico non potranno essere destinate, in superficie a spazi per il parcheggio di autoveicoli, potranno comunque essere utilizzate per il parcheggio di biciclette.

art. 10.
indice R.I.E.

Per quanto riguarda la sistemazione del lotto "EHS" edificabili rispetto alla permeabilità del suolo, trovano applicazione le procedure per la Riduzione dell'Impatto Edilizio (R.I.E.). L'indice per la zona non dovrà essere inferiore a quello esistente.

art. 11.
Percorso di collegamento interrato

L'accesso alle autorimesse interrate avviene dalla strada pubblica – Via Mayr Nusser - mediante un tunnel interrato, sottostante le vie Alto Adige e Via Perathoner. Il collegamento al parcheggio interrato sulla p.ed. 2777 avviene attraverso la nuova p.ed EN1 sulla quale dovrà essere costituita una servitù sotterranea a favore.

