



**PIANO DI ATTUAZIONE IN PROSECUZIONE DEL CONCORSO DI IDEE PER L'AREALE FERROVIARIO DI BOLZANO AL FINE DELLA DEFINIZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA  
DURCHFÜHRUNGSPLAN ALS FORTSETZUNG DES IDEENWETTBEWERBS FÜR DAS BAHNHOFSAREAL BOZEN ZWECKS FESTLEGUNG DES RAHMENAKKORD**

**Masterplan 2013 © ATI Progettisti / ARGE Planer**

**Boris Podrecca Architects (Capogruppo / Gruppenleiter) - Wien**

**ABDR Architetti Associati - Roma**

**Theo Hotz Partner - Zürich**

**BORIS PODRECCA**  
ARCHITECTEN

ARCHITECTUR URBANISTIK GENERALPLANUNG

PILOTI BECCI DESERI RAMONDO  
**ABDR**  
ARCHITETTI ASSOCIATI

theo hotz partner | architekten

**Rimodellazione 2016-18 in base alle esigenze manifestate da ARBO SpA  
Neugestaltung 2016-18 gemäß den von ARBO AG angegebenen Anforderungen  
ATI / ARGE**

**Promatek Srl/GmbH - Bolzano/Bozen**

**Studio Sacchin - Merano/Meran**

**Promatek**  
PROJECT & MANAGEMENT

  
STUDIO SACCHIN  
www.studiosacchin.it

**NORME DI ATTUAZIONE  
DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN**

|                   |              |  |                      |
|-------------------|--------------|--|----------------------|
| Scala / Masstab   |              | Data di emissione / Datum der Einsendung<br>28/03/2018 | Tavola n. / Plan Nr. |
| Revisione / Index | Data / Datum | Descrizione / Beschreibung                             | <b>1.1.2</b>         |
|                   |              |  |                      |

## **TITOLO I CONTENUTI DEL PIANO**

### **Art. 1 Oggetto del piano**

Il Piano di Riqualficazione Urbanistica "Areale ferroviario di Bolzano" discende direttamente, nei suoi termini propositivi e per continuità degli studi di approfondimento, dal *Concorso d'Idee* del 2010-2011 e dal successivo *Masterplan del piano di attuazione* del 2012-2013.

Il Piano di Riqualficazione Urbanistica è predisposto ai sensi dell'accordo di programma dell'articolo 3-ter D.L. 351/2001 e dell'articolo 34 del D.LGS. 267/2000 tra la Provincia autonoma di Bolzano, il Comune di Bolzano, RFI - Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. S.p.A., Trenitalia S.p.A., FS-Sistemi Urbani S.p.A. e Areale Bolzano - ABZ S.p.A., relativo al programma unitario di valorizzazione territoriale (PUVaT) dell'Areale Ferroviario, e la zona viene individuata nel Piano Urbanistico Comunale, conformemente alle indicazioni di cui al Protocollo d'intesa firmato tra Comune e Provincia in data del 11 dicembre 2014 e alla successiva Intesa Preliminare, firmata in data 9 marzo 2015 tra Comune e Provincia, con adesione da parte di RFI S.p.A., Trenitalia S.p.A. e FS-Sistemi Urbani S.p.A.. Rispetto alla documentazione di base sopra richiamata, il presente Piano tiene conto delle esigenze manifestate dagli Enti e dalle Autorità preordinate al governo dell'infrastruttura ferroviaria, contemplando un diverso, più funzionale lay-out dell'Area Tecnica Nord e di insediamento del centro direzionale ferroviario, da un lato, e dell'inserimento di una piscina natatoria e di un Centro culturale dedicato ai Linguaggi contemporanei dall'altro, aprendo, infine, la possibilità per una ricollocazione dei Mercati generali e della Questura, unitamente a tutti gli uffici della Polizia stradale.

## **TITEL I INHALT DES PLANES**

### **Art.1 Gegenstand des Planes**

Der Plan für die städtebauliche Umstrukturierung "Bahnhofsareal Bozen" leitet sich, in seinen positiven Aussagen und weiteren Vertiefungsstudien, in direkter Folge vom Ideen-Wettbewerb von 2011-2012 und dem daraufhin erarbeiteten *Masterplan des Durchführungsplanes* von 2012-2013, ab.

Der Plan für die städtebauliche Umstrukturierung ist gemäß programmatischer Vereinbarung gemäß Artikel 3-ter des G.D 351/2001 und Artikel 34 des GVD 267/2000 zwischen der Autonomen Provinz Bozen, der Gemeinde Bozen, R.F.I. – Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Trenitalia S.p.A., FS-Sistemi Urbani S.p.A. und Areal Bozen – ABZ AG, in Bezug auf das einheitliche Programm zur territorialen Aufwertung (PUVaT) des Bozner Bahnhofsareals - und das betroffene Gebiet im Bauleitplan ausgewiesen - und zwar in Entsprechung der Vorgaben laut dem am 11. Dezember 2014 zwischen Stadt und Land unterzeichnetem Einvernehmensprotokoll und dem am 9. März 2015 zwischen Stadt und Land unterzeichnetem Präliminarium, dem auch RFI S.p.A., Trenitalia S.p.A. und FS-Sistemi Urbani S.p.A. beigetreten sind. Abweichend vom erwähnten Ausgangsplan, trägt der vorliegende den von den Eisenbahnbehörden vorgebrachten Erfordernissen Rechnung, indem zum einen ein neues, funktionaleres Lay-out für die Wartungsanlagen und die Verwaltungszentrale der Eisenbahn vorgesehen ist, zum anderen ein neues Hallenbad und ein Kulturzentrum für zeitgenössische Kommunikation, und zum dritten die Möglichkeit eröffnet wird, den Großmarkt und die Quästur mitsamt allen Büros der Straßenpolizei neu unterzubringen.

## **Art. 2 Elaborati del piano**

### *Documenti*

- 1.1.1 Relazione generale
- 1.1.2 Norme di attuazione
- 1.1.3 Documentazione fotografica
- 1.1.4 Tabella di consistenza dell'assetto proprietario e fogli di possesso

### *Grafici*

- 1.2.1 Inquadramento nel PUC esistente e proposta di modifica
- 1.2.2 Planimetria dello stato di fatto
- 1.2.3 Planimetria dell'assetto proprietario
- 1.2.4 Interventi sull'edificazione esistente
- 1.2.5 Identificazione dei comparti
- 1.2.6 Planimetria del piano normativo
- 1.2.7 Sistema della mobilità stradale e ferroviaria
- 1.2.8 Sistema del verde e degli spazi pubblici
- 1.2.9 Proposta di edificazione - planivolumetrico
- 1.2.10 Proposta di edificazione – profili

Costituiscono inoltre parte del piano i seguenti elaborati del *Masterplan e piano di attuazione in prosecuzione del concorso di idee per l'Areale Ferroviario di Bolzano* (2013):

- 2.2.1 Relazione specialistica infrastrutture a rete (Masterplan 2013)
- 2.2.2- Planimetrie e profili delle reti
- 2.2.11 infrastrutturali (Masterplan 2013)

## **Art. 2 Unterlagen des Planes**

### *Dokumente*

- 1.1.1 Allgemeine Projektbeschreibung
- 1.1.2 Durchführungsbestimmungen
- 1.1.3 Fotodokumentation
- 1.1.4 Aufstellung des Besitzbestandes und Besitzbögen

### *Pläne*

- 1.2.1 Auszug aus dem BLPL und Änderungsvorschlag
- 1.2.2 Bestandsplan
- 1.2.3 Lageplan des Besitzstandes
- 1.2.4 Maßnahmen der Bausubstanz
- 1.2.5 Festlegung der Baubezirke
- 1.2.6 Rechtsplan
- 1.2.7 Mobilitätssystematik (Straße und Schiene)
- 1.2.8 Grünraum und öffentlicher Raum
- 1.2.9 Bebauungsvorschlag - volumetrischer Lageplan
- 1.2.10 Bebauungsvorschlag – Schnitte

Außerdem sind folgende Unterlagen aus dem *Masterplan und Durchführungsplan als Fortsetzung des Ideenwettbewerbs für das Bahnhofsareal Bozen* (2013) Teil des Planes:

- 2.2.1 Spezialbericht Netzwerkinfrastrukturen (Masterplan 2013)
- 2.2.2- Lagepläne und Profile der Netzwerk-
- 2.2.11 Infrastrukturen (Masterplan 2013)

### Art. 3 Disciplina vincolistica

Gli elaborati di Piano si distinguono rispetto ai contenuti prescrittivi di disciplina vincolistica, ovvero ai contenuti orientativi costituenti linee di indirizzo progettuale.

Costituisce **disciplina vincolistica** quanto riportato graficamente nelle tavole del 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 planivolumetriche e tipomorfologiche (proposta di edificazione) e nei progetti preliminari del masterplan.

Costituiscono linee di indirizzo progettuale i tracciati delle strade residenziali, delle piste ciclabili, le superfici pedonali, le aree di sosta dei veicoli, il verde pertinenziale, le isole ecologiche.

Negli ambiti in cui la perimetrazione del presente piano si sovrappone ad altre zone regolate da specifici accordi urbanistici (PRU di via Alto Adige, via Garibaldi) per linee di indirizzo si intendono anche i progetti di natura viabilistica già approvati con esclusione di quelli di natura temporanea/provvisoria.

Per quanto non esplicitamente normato dal presente piano si fa riferimento a:

- norme statali vigenti in materia edilizia (purchè applicabili nella Provincia Autonoma di Bolzano);
- Ordinamento Urbanistico Provinciale e leggi provinciali vigenti in materia di edilizia;
- norme di attuazione del Piano Urbanistico del Comune di Bolzano;
- regolamento edilizio del Comune di Bolzano, per le parti ancora compatibili con le norme appena citate e le presenti norme di attuazione del piano.

### Art. 3 Vinkulierungen

Die Bestandteile des Planes unterscheiden sich im Hinblick auf die urbanistischen Regelungen und auf die urbanistischen Grundsätze, die Projekt-Richtlinien bestimmen.

Die **urbanistische Regelung** wird durch den Rechtsplan und die vorliegenden Durchführungsbestimmungen festgelegt.

Die **Projekt-Grundsätze** werden durch den Technischen Bericht, die planivolumetrischen Zeichnungen und ihre morphologischen Inhalte (Bebauungsvorschlag) sowie durch die Masterplan-Vorprojekte festgelegt.

Der Verlauf der Wohnstraßen und Radwege, die Fußgängerzone, Parkplätze, öffentlichen und privaten Grünfläche und Wertstoffinseln, sind Projekt-Grundsätze.

In den Bereichen, in denen sich die Abgrenzung des vorliegenden Planes anderen Zonen - nach speziellen urbanistischen Vereinbarungen geregelt (PSU Südtiroler-, Garibaldistraße) – übereinandersetzt, gelten als Richtlinien auch die bereits genehmigten Verkehrsprojekte, mit Ausschluss jener vorläufiger/provisorischer Art.

Für alles, was im vorliegenden Plan nicht ausdrücklich geregelt wird, gelten:

- Staatliche Bestimmungen im Bauwesen i.g.F. (sofern sie in der Autonomen Provinz Bozen anwendbar sind);
- Landesraumordnungsgesetz und Gesetze im Bauwesen i.g.F.;
- Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Bozen;
- Bauordnung der Gemeinde Bozen, soweit sie mit obigen Bestimmungen und Durchführungsbestimmungen zu diesem Plan vereinbar sind.

## **TITOLO II ELEMENTI DEL PIANO**

### **Art. 4 Complessità insediativa**

Il Piano di Riqualificazione Urbanistica propone la riconoscibilità morfologica nonché la complessità e la stratificazione delle funzioni come elementi di arricchimento del tessuto urbano.

### **Art. 5 Parametri urbanistici**

Come riportato nell'allegata Tabella 1, le potenzialità edificatorie dei terreni sono definite attribuendo indici di comparto per aree omogenee.

Il piano, nella ricerca dell'obiettivo della massima flessibilità urbanistica, individua i seguenti parametri da rispettare, espressi in percentuale di volumetria per destinazione d'uso sul totale della volumetria ammessa:

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| residenza               | min. 26% - max. 45% |
| ricettività turistica   | min. 2% - max. 6%   |
| atelier                 | min. 3% - max. 6%   |
| terziario e direzionale | min. 10% - max. 20% |
| produzione              | min. 15% - max. 20% |
| commercio               | min. 5% - max. 18%  |
| servizi collettivi      | min. 10% - max. 24% |
| servizi per la mobilità | min. 2% - max. 5%   |

### **Art. 6 Identificazione dei comparti**

La complessità insediativa ricercata nella zona dell'Areale comporta l'identificazione di comparti polifunzionali, all'interno dei quali sia possibile riconoscere una destinazione prevalente, (costituente carattere insediativo e compositivo) ed allo stesso tempo consentire la compresenza di diverse altre funzioni e destinazioni d'uso.

I diversi tipi di comparto sono definiti nei successivi Art. 9-18.

## **TITEL II INHALT DES PLANES**

### **Art. 4 Komplexität der Einsiedlung**

Der Plan für die städtebauliche Umstrukturierung schlägt die morfologische Erkennbarkeit, sowie die Komplexität und die Funktionsschichtung als Elemente zur Bereicherung des Stadtbildes vor.

### **Art. 5 Urbanistische Parameter**

Wie in der beiliegenden Tabelle 1 dargestellt, ist die Bebauungsfähigkeit der Grundstücke durch die Zuerkennung von Baubezirksindexe, für homogene Gebiete, festgelegt.

Der Plan, in Hinblick auf das Ziel, eine maximale urbanistische Flexibilität zu erreichen, legt folgende zu beachtende Parameter fest. Die Parameter sind in Prozentangaben, je nach urbanistischer Nutzung in Bezug auf die gesamt mögliche Kubatur festgelegt.

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Wohnbau               | min. 26% - max. 45% |
| Tourismus             | min. 2% - max. 6%   |
| Atelier               | min. 3% - max. 6%   |
| Tertiär u. Verwaltung | min. 10% - max. 20% |
| Gewerbe               | min. 15% - max. 20% |
| Handel                | min. 5% - max. 18%  |
| Öff. Dienste          | min. 10% - max. 24% |
| Mobilität-dienste     | min. 2% - max. 5%   |

### **Art. 6 Festlegung der Baubezirke**

Die Komplexität der gewählten Verbauung im Bahnhofsareal, ergibt die Widmung von mehrfunktionalen Baubezirke, in denen eine vorwiegende Bestimmung erkennbar ist (die Bauungs- und architektonischen Charakter bildet) und zugleich eine weitere bzw. andere Nutzung zulässig ist.

Die verschiedenen Baubezirke sind in den folgenden Art. 9-18 festgelegt.

**Art. 7**  
**Edificazione dei comparti**

I comparti, oltre che per l'utilizzo, si caratterizzano anche morfologicamente e identificano porzioni di città trattate con l'impiego di differenti tipologie architettoniche.

Le diverse tipologie sono definite nei successivi Art. 9-18.

**Art. 8**  
**Progetto unitario di comparto**

Per tutti i comparti, prima della redazione dei progetti necessari all'ottenimento della concessione edilizia, deve essere elaborato un progetto unitario di comparto da sottoporre a parere vincolante della Commissione Edilizia Comunale.

Il progetto unitario di comparto, sottoscritto dai soggetti attuatori in possesso di almeno il 75% della cubatura realizzabile dell'isolato stesso, verrà redatto in scala 1:200.

Rispettando e coerentemente interpretando le indicazioni architettoniche contenute nelle linee di indirizzo del piano il progetto unitario di comparto sarà composto dagli elaborati di seguito elencati:

- rappresentazioni tridimensionali del progetto planivolumetrico complessivo;
- planimetria del piano terra che evidenzierà l'eventuale divisione in lotti, l'andamento e composizione a terra delle costruzioni, il disegno della sistemazione esterna e delle dotazioni degli spazi, forma e dimensione dei patii e dei cortili interni, i sistemi di accesso orizzontale e verticale ed il trattamento di tutte le superfici pertinenziali, ivi comprese le superfici pedonali e/o veicolari. In particolare saranno definite le sistemazioni delle superfici destinate alle aree gioco condominiali, delle aree destinate a verde condominiale ovvero privato e delle aree con servitù gratuite di uso pubblico eventualmente previste dal piano. Dovranno inoltre essere garantite tutte le misure antincendio ai sensi del D.M.246/87;

**Art. 7**  
**Bebauung der Baubezirke**

Die Baubezirke identifizieren sich nicht nur nach Nutzung, sondern auch nach Gestaltungsform, und stellen Teile der Stadt dar, die durch Verwendung verschiedener architektonischer Typologien behandelt sind.

Die verschiedenen Typologien sind in den folgenden Art. 9-18 festgelegt.

**Art. 8**  
**Einheitliches Baubezirksprojekt**

Für alle Baubezirke muß, vor der Erstellung der für die Erteilung der Baugenehmigung notwendigen Projekte, ein einheitliches Baubezirksprojekt vorgelegt werden, das von der Gemeindebaukommission genehmigt werden muß.

Das einheitliche Baubezirksprojekt, unterzeichnet von den ausführenden Trägern, die mindestens 75% der Kubatur des Baublocks besitzen, wird in einem Maßstab nicht unter 1:200 erstellt.

Unter Einhaltung und folgerichtiger Umsetzung der in den Richtlinien und im Pilotprojekt enthaltenen architektonischen Hinweise, besteht das einheitliche Baubezirksprojekt aus den nachstehend angeführten Unterlagen:

- dreidimensionale Darstellungen des planivolumetrischen Gesamtprojektes;
- Lageplan des Erdgeschosses mit Angabe der eventuellen Verteilung in Baublöcke, des Anschlusses der Bauten an das Erdreich, Plan für die Außengestaltung und die Ausstattung der Flächen, Form und Größe der Patio's und Innenhöfe, die Gestaltung der horizontalen und vertikalen Zugänge und die Gestaltung aller Oberflächen in Zubehör, inklusive der dazugehörigen Flächen für Fußgänger und/oder Fahrzeuge. Insbesondere müssen festgelegt werden: die Gestaltung der Flächen, die als Spielplätze der Kondominien zweckbestimmt sind, die Flächen, die als Grünflächen des Kondominiums oder von Privatpersonen zweckbestimmt sind, die Flächen mit unentgeltlichen öffentlichen Dienstbarkeiten, wie eventuell im Plan vorgesehen. Weiters müssen sämtliche Brandschutzmaßnahmen im Sinne des M.D. 246/87 gewährleistet werden;

- planimetria del piano di copertura con evidenziata la soluzione formale adottata;
- planimetria del piano interrato con l'indicazione delle rampe di accesso e destinazioni dei vari gruppi di ambienti (cantine domestiche, magazzini per le attività commerciali e terziarie, vani tecnologici, ecc.). Le autorimesse condominiali dovranno evidenziare gli accessi, il numero dei posti macchina (calcolati secondo il seguente Art. 30 in relazione alle attività insediate e i sistemi di raccolta dei rifiuti urbani);
- profili dei fronti perimetrali del comparto con particolare riferimento alle indicazioni fornite dalle Linee guida del Piano;
- sezioni tipo con definizione delle quote fondamentali, del numero di piani e delle destinazioni d'uso;
- progetto di massima delle soluzioni impiantistiche, secondo quanto stabilito dallo specifico capitolo delle presenti norme, ottemperando al rispetto dei parametri fondamentali in materia ambientale;
- calcolo analitico della cubatura, con definizione del numero di alloggi previsti e delle volumetrie per le destinazioni d'uso ammesse e disponibili.

Il progetto unitario di comparto costituisce condizione preliminare obbligatoria per la coerente presentazione dei progetti di concessione edilizia dei vari lotti di realizzazione, che potranno pertanto essere presentati anche separatamente per ciascun lotto/unità edilizia.

- Lageplan der Dachdraufsicht mit angenommenem Gestaltungsvorschlag;
- Lageplan des Kellergeschosses mit Angabe der Zufahrtsrampen und der Funktionsbestimmung der verschiedenen Bestimmungsbereiche (Keller der Wohnungen, Lager für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Räume für technische Anlagen usw.). Für die Garagen der Häuser müssen die Zufahrten, die Zahl der Autoabstellplätze (berechnet nach Art. 30) sowie die Systeme der Hausmüllsammmlung angegeben werden;
- Angabe der Zusammensetzung der Fassaden am äußeren Umfang des Baubezirkes, besonders im Hinblick auf die Hinweise der Projekt-Richtlinien;
- Regelquerschnitte mit den grundsätzlichen Kotenangaben, Angabe der Geschoßanzahl und der Zweckbestimmungen;
- Vorprojekt der anlagentechnischen Lösungen, wie im entsprechenden Kapitel der vorliegenden Bestimmungen vorgesehen, gemäß der Einhaltung der grundsätzlichen Parameter zum Umweltschutz;
- Analytische Kubaturberechnung, mit Vordefinition der Wohnungsanzahl und der Baumassen für die zugelassenen verfügbaren Zweckbestimmungen.

Das einheitliche Baubezirksprojekt stellt eine unabdingbare Vorbedingung für die kohärente Vorlage der Projekte zur Baugenehmigung dar, welche auch separat für jedes Baulos bzw. jeden Baukörper eingereicht werden können.

### TITOLO III PIANO NORMATIVO

#### A) Vincoli

##### Art. 9 Destinazione dei comparti

Ai sensi dei precedenti articoli, si prevedono i seguenti comparti edificatori:

- A - Comparti polifunzionali a servizio della mobilità e di interscambio
- B - Comparti per la ricettività turistica
- C - Comparti a prevalente destinazione residenziale
- D - Comparti per terziario avanzato, impianti sportivi e servizi alla città
- E - Comparti per atelier e residenza integrata
- F - Comparti produttivi e artigianali
- G - Comparti per dotazioni e servizi pubblici alla città
- H - Aree ferroviarie
- I - Aree di verde agricolo

##### Art. 10 Comparti polifunzionali a servizio della mobilità e di interscambio

Il comparto A1 è destinato a costruzioni prevalentemente utilizzate per il centro intermodale della mobilità.

Comprende i fabbricati storici della vecchia stazione ferroviaria, le nuove costruzioni che delimitano la piazza interna del centro intermodale, l'area del *kiss&ride* a sud del fascio dei binari, l'area dell'ex stazione di servizio di piazza Verdi, il fabbricato ex Posta ora uffici provinciali. Una parte della nuova edificazione è prevista a livello interrato, connettendo la stazione autolinee, il parcheggio ed i vari fabbricati.

Con riferimento alla cubatura urbanistica totale (fuori terra) esistente e realizzabile nel comparto, le destinazioni ammesse sono:

|  |        |
|--|--------|
| servizi per la mobilità                        | 30-50% |
| commercio                                      | 30-50% |
| attrezzature e servizi di interesse collettivo | 0-50%  |

Non è stabilito un rapporto di copertura massimo.

### TITEL III RECHTSPLAN

#### A) Bindungen

##### Art.9 Zweckbestimmung der Baubezirke

Gemäß der vorhergehenden Artikel, werden folgende Baubezirke vorgesehen:

- A - Multifunktionale Baubezirke für Mobilität und Verkehrsknotenpunkt
- B - Baubezirke für Beherbergungsbetriebe
- C - Vorwiegend für Wohnbau bestimmte Baubezirke
- D - Baubezirke für fortgeschrittenes Tertiär, Sportanlagen und städtische Dienste
- E - Baubezirke für Atelier und integrierten Wohnbau
- F - Baubezirke für Gewerbe und Handwerk
- G - Baubezirke für städtische Ausstattungen und Dienste
- H - Eisenbahngebiete
- I - Landwirtschaftliche Gebiete

##### Art. 10 Multifunktionale Baubezirke für Mobilität und Verkehrsknotenpunkt

Der Baubezirk A1 ist vorwiegend für Bauten für Mobilität und Verkehrsknotenpunkt vorgesehen.

Der Baubezirk erstreckt sich auf die historischen Gebäude des alten Bahnhofes, die neuen Gebäude die den internen Platz des Verkehrsknotens abgrenzen, den Bereich des *Kiss&Ride* südlich der Gleisanlage, den Bereich der ehemaligen Tankstelle am Verdiplatz, das ehemalige Post-Gebäude heute Landesbüros. Ein Teil der neuen Bebauung ist im Untergeschoß verbindend den Busbahnhof, den Parkplatz und die verschiedenen Gebäude, vorgesehen.

In Bezug auf die urbanistische, bestehende und zu errichtende Gesamtkubatur (ausser Erde) im Baubezirk die zulässigen Nutzungen sind:

|   |        |
|---|--------|
| Mobilitätsdienste                                   | 30-50% |
| Handel  | 30-50% |
| Einrichtungen und Dienste im öffentlichen Interesse | 0-50%  |

Es ist kein höchstzulässigen Überbauungsverhältnis vorgegeben.



L'altezza massima dei nuovi edifici è pari a m 16,50.

Comparto in classe acustica III.  
Indice Riduzione Impatto Edilizio (R.I.E) di riferimento: 2.

Il progetto preliminare del centro intermodale costituisce Linea guida di progetto.

### **Art. 11 Comparti per la ricettività turistica**

Il comparto B1 è destinato a costruzioni prevalentemente utilizzate per la ricettività turistica, come hotel, ristoranti, ostelli, centro congressi.

Con riferimento alla cubatura urbanistica complessiva del comparto, le destinazioni ammesse sono:

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| turismo, centro congressi | 40-100% |
| commercio                 | 0-30%   |
| residenza                 | 0-30%   |

Il rapporto di copertura massimo è pari al 50%.  
L'altezza massima degli edifici è pari a m 23,00.  
L'edificazione è del tipo ad isolato.  
Comparto in classe acustica III.  
Indice Riduzione Impatto Edilizio (R.I.E) di riferimento: 4.

### **Art. 12 Comparti a prevalente destinazione residenziale**

I comparti C1-C7 sono destinati a costruzioni prevalentemente utilizzate per la residenza e gli annessi servizi.

Con riferimento alla volumetria urbanistica complessiva del comparto, le destinazioni ammesse sono:

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| residenza                          | 60-90% |
| commercio                          | 5-10%  |
| terziario e direzionale            | 5-20%  |
| servizi di quartiere, attrezzature | 2-10%  |

Il rapporto di copertura massimo è pari al 40-45% (a seconda dei comparti).  
L'altezza massima degli edifici è pari a m 20,50.  
L'edificazione è del tipo ad isolato.

Die maximale Höhe der neuen Gebäude ist 16,50 m.

Akustische Klasse des Baubezirkes: III  
Beschränkungsindex der versiegelten Flächen (B.V.F): 2.

Das Vorprojekt des intermodalen Zentrums gilt als Projekt-Richtlinie.

### **Art. 11 Baubezirke für Beherbergungsbetriebe**

Der Baubezirk B1 ist vorwiegend für Bauten für Beherbergungsbetriebe, wie Hotel, Restaurant, Jugendherberge, Kongresszentrum vorgesehen.

In Bezug auf die urbanistische Gesamtkubatur (ausser Erde) im Baubezirk die zulässigen Nutzungen sind:

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Tourismus, Kongresszentrum | 40-100% |
| Handel                     | 0-30%   |
| Wohnbau                    | 0-30%   |

Höchstzulässiges Überbauungsverhältnis: 50%.  
Die maximale Höhe der Gebäude ist 23,00 m.  
Die Bebauung ist als Blockrandverbauung (mit Innenhof) vorgesehen.  
Akustische Klasse des Baubezirkes: III  
Beschränkungsindex der versiegelten Flächen (B.V.F): 4.

### **Art.12 Vorwiegend für Wohnbau bestimmte Baubezirke**

Die Baubezirke C1-C7 sind vorwiegend für Wohnbau mit dazugehörigen Diensten vorgesehen.

In Bezug auf die urbanistische Gesamtkubatur (ausser Erde) im Baubezirk die zulässigen Nutzungen sind:

|  |        |
|--|--------|
| Wohnbau  | 60-90% |
| Handel   | 5-10%  |
| Tertiär und Verwaltung                                       | 5-20%  |
| Stadtvierteldienste, Einrichtungen im öffentlichen Interesse | 2-10%  |

Höchstzulässiges Überbauungsverhältnis 40-45% (je nach Baubezirk).  
Die maximale Höhe der Gebäude ist 20,50 m.  
Die Bebauung ist als Blockrandverbauung (mit Innenhof) vorgesehen.

Comparto in classe acustica II.  
Indice Riduzione Impatto Edilizio (R.I.E) di riferimento: 4.

**Art. 13**  
**Comparti misti per terziario avanzato,  
impianti sportivi e servizi alla città**

I compartimenti D1-D2 sono destinati a costruzioni prevalentemente utilizzate nel settore direzionale, terziario e per servizi collettivi, nonché per l'istruzione, la formazione e le attività sportive.

Con riferimento alla volumetria urbanistica complessiva del comparto, le destinazioni ammesse sono:

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| terziario, direzionale                | 20-60% |
| commercio                             | 0-20%  |
| residenza                             | 0-20%  |
| servizi alla città, sport, formazione | 20-70% |

**Comparto D1**

Il rapporto di copertura massimo è pari al 55%.  
L'altezza massima degli edifici è pari a m 23,00.  
L'edificazione è:

- del tipo a blocco in linea, impostata su una piastra ospitante i servizi, formante un giardino pensile;
- libera, per il centro natatorio.

Comparto in classe acustica III.  
Indice Riduzione Impatto Edilizio (R.I.E) di riferimento: 3.

**Comparto D2**

Non è stabilito un rapporto di copertura massimo.

L'edificio a torre può raggiungere l'altezza massima di m 68,00.

L'edificazione è:

- del tipo a torre, per il solo edificio alto. E' possibile realizzare una piastra di base al massimo di due livelli fuori terra.

Nel rispetto del limite di edificabilità, la superficie coperta dei piani superiori all'eventuale piastra di base non può eccedere 960 m<sup>2</sup>. L'eventuale piastra di base deve essere coperta con giardino pensile-tetto verde.

Oltre al piano terra, devono essere realizzati almeno 16 livelli fuori terra.

L'eventuale volumetria residenziale deve essere collocata nella parte sommitale dell'edificio.

Akustische Klasse des Baubezirkes: II  
Beschränkungsindex der versiegelten Flächen (B.V.F): 4.

**Art. 13**  
**Baubezirke für vorgeschrittenes Tertiär,  
Sportanlagen und städtische Dienste**

Die Baubezirke D1-D2 sind vorwiegend für Bauten für Dienstleistung und Verwaltung, sowie für Schule, Fortbildung und Sport vorgesehen.

In Bezug auf die urbanistische Gesamtkubatur (ausser Erde) im Baubezirk die zulässigen Nutzungen sind:

|  |        |
|--|--------|
| Tertiär und Verwaltung                           | 20-60% |
| Handel   | 0-20%  |
| Wohnbau  | 0-20%  |
| städtliche Dienste, Sportanlagen,<br>Fortbildung | 20-70% |

**Baubezirk D1**

Höchstzulässiges Überbauungsverhältnis: 55%  
Die maximale Höhe der Gebäude ist 23,00 m.

Die Bebauung ist:

- in linearen Blockbauten vorgesehen, die auf einer begrünten Plattform (die Dienstleistungen beherbergt) aufgesetzt sind;
- frei, für das Schwimmbad.

Akustische Klasse des Baubezirkes: III.  
Beschränkungsindex der versiegelten Flächen (B.V.F): 3.

**Baubezirk D2**

Es ist kein höchstzulässiges Überbauungsverhältnis vorgegeben.

Das Hochhaus kann die Höhe von 68,00 m erreichen.

Die Bebauung ist:

- Turmartig, für das Hochhaus. Zulässig ist die Errichtung eines max. zweistöckigen Gebäudes als Grund-Plattform.

Nach Einhaltung der max. Baugrenze, kann die überbaute Fläche der oberen Stockwerke über der eventuellen Grund-Plattform, nicht mehr als 960 m<sup>2</sup> betragen. Die eventuelle Grund-Plattform muß mit einem Dachgarten bzw. Gründach bedeckt sein.

Über das Erdgeschoß, müssen zumindest 16 Stockwerke außer Erde errichtet werden.

Die eventuelle Wohnkubatur muß im oberen Teil des Gebäudes vorgesehen werden.

Nei limiti dell'altezza massima consentita, è possibile aggiungere a quelli indicati ulteriori livelli in sommità, adibiti ad impianti tecnici. Comparto in classe acustica III.

**Art. 14**  
**Comparti per atelier e residenza integrata**

I comparti E1-E2 sono destinati a costruzioni prevalentemente utilizzate per atelier con residenza integrata. Per atelier si intendono attività di tipo artigianale leggero, professionale e artistiche, pienamente compatibili con la residenza (non solo di servizio).

Con riferimento alla volumetria urbanistica complessiva del comparto, le destinazioni ammesse sono:

|           |        |
|-----------|--------|
| atelier   | 50-80% |
| residenza | 20-50% |
| commercio | 0-20%  |

Il rapporto di copertura massimo è pari al 30%. L'altezza massima degli edifici è pari a m 14,00. L'edificazione è del tipo in linea, disposta a cortina lungo uno spazio centrale. Comparti in classe acustica III. Indice Riduzione Impatto Edilizio (R.I.E) di riferimento: 3.

**Art. 15**  
**Comparti produttivi e artigianali**

I comparti F1-F3 sono destinati a costruzioni prevalentemente utilizzate a fini produttivi, artigianali e di commercio all'ingrosso. Nel comparto F2 è prevista la possibile ricollocazione dei Mercati Generali.

Con riferimento alla volumetria urbanistica complessiva del comparto, le destinazioni ammesse sono:

|   |         |
|---|---------|
| artigianato, produzione, mercati generali | 50-100% |
| terziario e direzionale                   | 0-40%   |
| commercio                                 | 0-20%   |

Innerhalb der max. zulässigen Gebäudehöhe, kann man über den angegebenen, ganz oben, weitere Stockwerke für technische Anlagen hinzufügen.

Akustische Klasse des Baubezirkes: III.

**Art. 14**  
**Baubezirke für Atelier und integrierten Wohnbau**

Die Baubezirke E1-E2 sind vorwiegend für Atelier mit integrierten Wohnbau vorgesehen. Für Atelier versteht man Tätigkeiten wie Klein-Handwerksbetriebe, Freiberufler und Künstler, die sich voll mit dem Wohnbau (nicht nur Betriebswohnung) verträgt.

In Bezug auf die urbanistische Gesamtkubatur (ausser Erde) im Baubezirk die zulässigen Nutzungen sind:

|         |        |
|---------|--------|
| Atelier | 50-80% |
| Wohnbau | 20-50% |
| Handel  | 0-20%  |

Höchstzulässiges Überbauungsverhältnis: 30%. Die maximale Höhe der Gebäude ist 14,00 m. Die Bebauung ist als linearer Blockbau, mit Bildung eines zentralen, offenen Hofraumes, ausgelegt. Akustische Klasse des Baubezirkes: III. Beschränkungsindex der versiegelten Flächen (B.V.F): 3

**Art. 15**  
**Baubezirke für Gewerbe und Handwerk**

Die Baubezirke F1-F3 sind vorwiegend für Bauten für Produktion, Handwerk und Großhandel vorgesehen. In den Baubezirk F2 ist die mögliche Umsiedlung der Großmarkthalle Bozen vorgesehen.

In Bezug auf die urbanistische Gesamtkubatur (ausser Erde) im Baubezirk die zulässigen Nutzungen sind:

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Handwerk, Gewerbe, Großmarkthalle | 50-100% |
| Tertiär und Verwaltung            | 0-40%   |
| Handel                            | 0-20%   |

Il rapporto di copertura massimo è pari al 60%.  
L'altezza massima degli edifici è pari a m 14,0.  
Comparti in classe acustica IV.  
Indice R.I.E di riferimento 1,5.

### **Art. 16** **Comparti per dotazioni e servizi alla città**

I comparti G1-G2 sono destinati a costruzioni per servizi pubblici di scala urbana.

In particolare il comparto G1 è destinato a centro per la terza età (con intervento di nuova edificazione) ed il comparto G2 a polo culturale e artistico (con intervento di restauro e riuso del fabbricato ex Officine FS Squadra Rialzo e nuova costruzione).

Nel comparto G1, per la vicinanza alla stazione a valle dell'impianto a fune del Renon, è previsto il capolinea della nuova linea tranviaria. I comparti G3 e G4 sono destinati a verde pubblico, parchi, aree attrezzate e di gioco.

Con riferimento alla volumetria urbanistica complessiva dei comparti G1 e G2, le destinazioni ammesse sono:

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| abitazioni e servizi per anziani | 30-50% |
| istituti culturali o museali     | 50-70% |
| commercio                        | 0-10%  |
| residenza                        | 0-10%  |

Nei comparti G3 e G4 è ammessa l'edificazione di chioschi e strutture accessorie per il tempo libero, nei limiti volumetrici indicati dal piano normativo. Sono inoltre ammesse costruzioni per le uscite di sicurezza da livelli interrati.

Il rapporto di copertura massimo è pari al 40% (G1) risp. 50% (G2).

L'altezza massima degli edifici è pari a m 21,00 salvo preesistenze.

L'edificazione del centro anziani è del tipo ad isolato, quella del polo culturale a blocco, aperta. Comparti in classe acustica II (G1) e III (G2, G3, G4).

Höchstzulässiges Überbauungsverhältnis: 60%.  
Die maximale Höhe der Gebäude ist 14,00 m.  
Akustische Klasse des Baubezirkes: IV.  
Beschränkungsindex der versiegelten Flächen (B.V.F): 1,5.

### **Art. 16** **Baubezirke für städtische Ausstattungen und Dienste**

Die Baubezirke G1-G2 sind für städtebauliche öffentliche Gebäude vorgesehen.

Im Besonderen der Baubezirk G1 ist für ein Seniorenheim (mit Neubau) und der Baubezirk G2 ist für eine Kunsthalle und ein Kulturzentrum (mit Wiedergewinnung des ex „Squadra Rialzo“-Werkstätte und Neubau) vorgesehen.

Im Baubezirk G1, in Anbetracht der Nähe zur Talstation der Rittner Seilbahn, ist die Endstation der neuen Tramlinie.

Die Baubezirke G3 und G4 sind für öffentliches Grün, Parks und Flächen für Spielplätze, vorgesehen.

In Bezug auf die urbanistische Gesamtkubatur (ausser Erde) in den Baubezirke G1 und G2, die zulässigen Nutzungen sind:

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Wohnungen und Dienste für Senioren | 30-50% |
| kulturelle und museale Institute   | 50-70% |
| Handel                             | 0-10%  |
| Wohnbau                            | 0-10%  |

In den Baubezirken G3 und G4 ist die Errichtung von Kiosken und Nebenstrukturen für die Freizeit, im Rahmen der volumetrischen Grenzen die im Rechtstplan angegeben sind, erlaubt. Außerdem sind Notausgänge zu Dienst der Untergeschoße erlaubt.

Höchstzulässiges Überbauungsverhältnis: 40% (G1) bzw. 50% (G2).

Die maximale Höhe der Gebäude ist 21,00 m, mit Ausnahme der bestehenden Höhen.

Die Bebauung des Seniorenheimes ist als Blockrandverbauung, für das Kulturzentrum als offener Blockbau vorgesehenen

Akustische Klasse des Baubezirkes: II (G1) und III (G2, G3, G4).

**Art. 17**  
**Aree ferroviarie**

I comparti H1-H3 definiscono aree per l'infrastruttura ferroviaria:

- H1 aree per la linea e relative attrezzature
- H2 aree per servizi tecnici e fabbricati accessori
- H3 aree per servizi tecnici, di gestione e controllo, auto al seguito

In tali aree sono ammesse esclusivamente costruzioni a servizio dell'infrastruttura ferroviaria, nei limiti consentiti dalle norme di PUC per le zone ferroviarie; tali costruzioni sono escluse dai computi volumetrici e dagli indici territoriali di densità del Piano.

In deroga al comma precedente, le aree ferroviarie adiacenti ai comparti A del centro intermodale e quelle adiacenti ai sottopassi pedociclabili possono essere destinate ad utilizzi terziari, commerciali o di servizi anche a livelli differenti da quello del piano del ferro.

**Art. 18**  
**Aree di verde agricolo**

I comparti di verde agricolo sono identificati al fine di riconnettere la proprietà ed il paesaggio agricolo nelle aree al margine dell'Areale, interessate dallo spostamento della linea ferroviaria.

Per tali aree valgono le vigenti disposizioni dell'Ordinamento urbanistico provinciale relative alle zone di verde agricolo.

Le aree di verde agricolo interne al PRU possono inoltre contenere costruzioni per impianti tecnologici, percorsi ciclabili e pedonali e superfici di verde pubblico, come definito nel progetto esecutivo delle infrastrutture.

**Art. 17**  
**Eisenbahngebiete**

Die Baubezirke H1-H3 grenzen den Eisenbahn-Infrastrukturbereich ab:

- H1 Fläche für die Trasse und die notwendige Ausrüstungen
- H2 Flächen für technische Dienste und Nebengebäude
- H3 Flächen für technische, Betriebs- und Steuerungsdienste, Autozugdienst

In diesen Flächen sind ausschließlich Gebäude für Infrastrukturdienste der Eisenbahn, im Rahmen der Bauleitplanbestimmungen für die Eisenbahnzonen vorgesehen. Diese Gebäude werden nicht zur Kubaturberechnung und zur PSU-Baudichte der Zone gerechnet.

In Abweichung zum vorhergehenden Absatz, die Eisenbahnflächen angrenzend an den Baubezirk A des intermodalen Zentrums, dürfen für eine funktionelle Verbindung, als Integrierung oder Vervollständigung der unterirdischen Flächen herangezogen und für eine Tertiär-Handelsnutzung auch abweichend der Geleiskoten genutzt werden.

**Art. 18**  
**Landwirtschaftliche Gebiete**

Die landwirtschaftlichen Bereiche sind für die Wiederherstellung des Besitzes sowie der landwirtschaftlichen Flächen (als Verlegung der Eisenbahnlinie) am Rand des Areals, festgelegt.

Für diese Flächen gelten die Bestimmungen des Landesraumordnungsgesetzes zum Artikel des Landwirtschaftlichen Grüns.

Die landwirtschaftlichen Gebiete in der PSU-Zone können sowohl Bauten für technische Einrichtungen als auch Rad- Fußgängerwege sowie öffentliche Grünflächen beinhalten, wie sie im Ausführungs-Infrastrukturprojekt vorgesehen sind.

**Art. 19**  
**Demolizione e riutilizzo di fabbricati,**  
**nuove costruzioni**

Nella tavola 1.2.4 sono indicati i fabbricati esistenti con vincolo di demolizione e quelli per i quali è prescritto il riuso.

Ai fabbricati esistenti, non identificati ai sensi del comma precedente, si applicano le vigenti norme provinciali generali in tema di riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio.

Le aree di nuova edificazione sono delimitate da limiti di massima edificabilità di cui al successivo Art. 21. Sono esclusi gli impianti tecnici (ad es. cabine elettriche, impianti per la raccolta rifiuti, uscite di sicurezza del canale servizi e del parcheggio interrato ecc.) che non hanno un proprio limite di edificabilità e saranno definiti nel progetto esecutivo delle infrastrutture.

**Art. 20**  
**Cubatura complessiva ammessa**

Per ogni comparto il piano indica la cubatura complessiva ammessa, per il totale delle destinazioni d'uso consentite. Sono in ciò compresi gli edifici esistenti da mantenere in essere.

Tale cubatura massima consentita è il volume dei solidi fuori terra come definiti dalle norme del PUC vigente.

In alcuni lotti è indicata anche la volumetria parziale di riferimento, non prescrittiva, come linea guida.

**Art. 19**  
**Abbruch und Wiedergewinnung von**  
**Gebäude, Neubau**

Im Plan 1.2.4 sind, die bestehende Gebäude mit Abbruchvorschrift und jene für die eine Wiedergewinnung vorgesehen ist, angegeben.

Für jene Gebäude, die im vorhergehenden Absatz nicht angegeben sind, gelten die generellen Normen der Provinz über Wiedergewinnung und Sanierung der Bausubstanz.

Die Flächen einer neuen Verbauung sind mit maximalen Baurechtlinien (lt. folgenden Art. 21) abgegrenzt. Ausgenommen sind technische Infrastrukturen und Anlagen (z.B. Elektrokabine, Müllsammelstellen, Notausgänge des Dienstkanals und der Tiefgarage usw.), die keine eigene Baurechtsgrenze haben und bei der Erstellung des Infrastruktur-Ausführungsprojektes festgelegt werden.

**Art. 20**  
**Zulässige Gesamtkubatur**

Der Plan gibt in jedem Baubezirk die gesamte höchstzulässige Kubatur, für die gesamten zulässigen Nutzungen, an. In sich inbegriffen sind die bestehende, beizubehaltende Gebäude.

Diese höchstzulässige Kubatur ist das Volumen des oberirdischen Baukörpers, wie sie in den Bestimmungen des geltenden Bauleitplanes vorgeschrieben sind.

In einzelnen Baulosen ist auch die Teil-Bezugskubatur, als unverbindliche Richtlinie, angegeben.

**Art. 21**  
**Limiti di massima edificabilità**

Il limite di edificabilità fuori terra definisce l'area edificabile entro la quale si possono realizzare i fabbricati e pertanto costituisce il massimo profilo planimetrico dell'edificio. È consentito qualsiasi arretramento dal limite di edificabilità mentre non è consentita alcuna edificazione oltre tale limite, ad eccezione di cornicioni, gronde, pensiline di accessi fino ad un aggetto di 1,50 m.

Erker, verande aggettanti e simili possono essere edificati sui fronti identificati dal limite per sporti di cui al successivo Art. 23.

**Art. 22**  
**Edificazione vincolata**

Nel comparto D1 i corpi spiccati dalla piastra edificabile di base sono liberi rispetto ad essa in quanto a numero, dimensione, posizione, aggetto, nel rispetto dei vincoli di comparto (altezze, numero di piani, volumetria complessiva) e del vincolo di orientamento del loro asse longitudinale. La distanza minima tra i corpi è pari a 15,00 m.

**Art. 23**  
**Limiti per sporti dei fabbricati**

Il limite per sporti identifica i fronti degli edifici lungo i quali è ammessa la realizzazione di Erker, verande aggettanti e simili, entro i limiti di m 1,50 (aggetto) e di un quarto della facciata (somma dei fronti degli Erker).

**Art. 24**  
**Distanze**

Il Piano fissa le principali distanze minime da osservare. Nei casi in cui la distanza tra gli edifici consentita dagli allineamenti imposti dal Piano sia inferiore a m.10, sui fronti in affaccio sono ammesse luci solo di vani non abitabili (disimpegni, scale, bagni, ripostigli).

**Art. 21**  
**Baurechtsgrenzen**

Die Baurechtsgrenze über Erde bestimmt die verbaubare Fläche, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden können, und legt deswegen den maximalen planimetrischen Umriss des Gebäudes fest. Es ist jegliches Rücksprung von der Baurechtsgrenze erlaubt, es ist keine Verbaubereichsüberschreitung dieser Baurechtsgrenze erlaubt, außer Gesimse, Dachrinnen, Vordächer bis zu einer Auskragung von 1,50 m.

Erker, auskragende Veranden und ähnliches können nur bei Gebäuden mit angrenzender Bebauungslinie für Auskragungen lt. folgendem Art. 23 gebaut werden.

**Art. 22**  
**Bindende Bebauung**

Im Baubezirk D1, die auf der Basis Gebäudeplatte aufgesetzten Baukörper, sind frei zur Bauplatte in Bezug auf die Anzahl, Ausmaße, Position, Auskragung, im Rahmen der Baubezirksbindungen (Höhen, Anzahl der Geschoße, Gesamtkubatur) und der Bindung der Orientierungs-Längsachse. Der minimale Gebäude-Abstand ist 15,00 m.

**Art. 23**  
**Bebauungsgrenze für auskragende Bauteile**

Die Bebauungslinie für auskragende Bauteile legt jene Gebäudelinie fest, wo der Bau eines Erkers, auskragende Verandes oder ähnliches, innerhalb von 1,50 m (Auskragung) und bis zu einer Maximalbreite eines Viertels der Fassadenlänge, möglich ist.

**Art. 24**  
**Abstände**

Der Plan legt die einzuhaltenden Mindestabstände fest. Falls der im Rechtsplan vorgeschriebene Abstand zwischen den Gebäuden weniger als 10 m beträgt, sind an den gegenüberliegenden Fassaden nur Lichtfenstern von Nebenräumen (Gänge, Treppen, Bäder, Abstellräume) zulässig.

**Art. 25**  
**Allineamenti vincolanti**

Gli allineamenti vincolanti stabiliscono un obbligo di tipo morfologico, finalizzato alla formazione di allineamenti architettonici delle costruzioni.

Sono ammessi elementi architettonici sporgenti dagli allineamenti vincolanti, laddove indicati sul piano normativo ai sensi dell'Art. 23. Sono altresì ammesse rientranze per uno sviluppo lineare massimo del 30% rispetto alla lunghezza del fronte vincolato.

**Art. 26**  
**Porticati vincolanti**

Il piano normativo definisce la posizione e l'altezza (espressa in piani) di porticati e loggiati al piano terra degli edifici.

Nei progetti unitari di comparto di cui all'art. 8, tali elementi architettonici vincolanti potranno essere dimensionati, definiti e leggermente spostati in conseguenza dell'approfondimento dello studio degli isolati.

**Art. 27**  
**Quote altimetriche**

La quota altimetrica di progetto coincidente con la quota assoluta di m 265.00 s.l.m., in corrispondenza con l'attuale piazza Stazione (di fronte all'ingresso del fabbricato viaggiatori), costituisce caposaldo di riferimento e quota base del nuovo impianto urbanistico.

Le quote altimetriche di progetto indicate nelle tavole del piano normativo vengono definitivamente stabilite dal progetto esecutivo delle infrastrutture e singolarmente fissate con apposito verbale di assegnazione della quota 0.00 di progetto in sede di rilascio della concessione edilizia.

**Art. 25**  
**Bindende Fluchtlinien**

Die bindenden Baufluchtlinien sind wesentliche morphologische Grenzen für die architektonische Anordnung der Gebäude.

Von den bindenden Fluchtlinien sind Auskragungen nur erlaubt, wo sie im Rechtsplan lt. Art. 23 vorgesehen sind. Weiters sind Rücksprünge bis zu einer maximalen Länge von 30% der bindenden Fassadenflucht erlaubt.

**Art. 26**  
**Bindende Laubengänge**

Der Rechtsplan legt die Position und die Höhe (ausgedrückt in Stockwerken) der Lauben und Loggen im Erdgeschoßbereich der Gebäude fest.

In den einheitlichen Baubezirksprojekten lt. Art. 8, können, je nach Studie des Baubezirkes, diese bindenden architektonischen Elemente bemaßt und leicht versetzt sein

**Art. 27**  
**Höhenkote**

Die Höhenmessungskote des Projektes, entsprechend der absoluten Höhe von 265,00 m ü.d.M. in Bezug auf den heutigen Bahnhofplatz (vor dem Haupt-Fahrgäste-eingang) bildet den Bezugsrichtwert als Kote für die neue urbanistische Anlage.

Die im Rechtsplan enthaltenen Projekthöhen sind Richtwerte, die mit dem Durchführungsplan der Infrastrukturen endgültig festgelegt werden. Die einzelnen Koten werden bei der Ausstellung der Baugenehmigung in einem eigens abgefassten Protokoll über die Bestimmung der Projektkote 0.00, definiert.



**Art. 28**  
**Altezze e numero di piani degli edifici**

Il Piano fissa, per settori significativi dei comparti, il numero di piani fuori terra dell'edificio mediante un diagramma del numero dei piani (schema di sezione), distinguendo i casi in cui si tratta di numero dei piani massimo consentito ovvero di numero dei piani vincolante.

Per la forma delle coperture è necessario fare riferimento alle linee guida di progetto. Le linee che separano blocchi edilizi di altezze ammissibili diverse sono indicative e possono essere modificate nei progetti unitari di comparto.

**Art. 29**  
**Destinazioni d'uso degli edifici**

Il Piano fissa, per settori significativi dei comparti, le destinazioni d'uso ammissibili negli edifici mediante un diagramma (schema di sezione) dell'utilizzo dei diversi livelli.

Nei comparti che non prevedono la destinazione residenziale, sono comunque ammessi eventuali alloggi di servizio.

**Art. 30**  
**Costruzioni interrato**

Al fine di garantire l'agevole infrastrutturazione degli isolati, la distanza minima degli interrati dal limite dei comparti B, C, E è di 3,00 m.

L'edificazione degli interrati è libera, entro i termini fissati dal successivo art. 36 (Sigillatura dei suoli).

Il Piano indica i fronti stradali degli isolati e/o le posizioni nelle quali è consentita la realizzazione di rampe ed accessi ai livelli interrati. La posizione precisa delle rampe viene definita nei progetti unitari di comparto, secondo le linee guida di progetto.

**Art. 28**  
**Höhe und Anzahl der Gebäudestockwerke**

Der Plan legt, für bedeutende Bereiche der Baubezirke, die Anzahl der Gebäudestockwerke außer Erde mittels eines Diagrammes (Schnitts-Schema) fest; unterscheidend zwischen einer möglichen oder einer bindenden Erreichung der Anzahl der Stockwerke.

Für die Gestaltung der Dachformen, muß auf die Projekt-Richtlinien Bezug genommen werden. Die Linien, die Baublöcken mit verschiedenen zulässigen Höhen trennen, sind nicht bindend und können in den einheitlichen Baubezirksprojekten abgeändert werden.

**Art. 29**  
**Nutzung der Gebäude**

Der Plan legt, für bedeutende Bereiche der Baubezirke, die mögliche Nutzung der Gebäude mittels eines Diagrammes (Nutzungs-Schema) der verschiedenen Ebenen fest.

In den Baubezirken, in denen die Nutzung als Wohnbau nicht vorgesehen ist, sind jedenfalls mögliche Dienstwohnungen zulässig.

**Art.30**  
**Unterirdische Bauten**

Um eine leichte Infrastruktur-Gestaltung der Baublöcke zu gewährleisten, ist ein Mindestabstand der unterirdischen Bauten von der Baubezirksgrenze (B, C, E) von 3,00 m vorgegeben.

Die unterirdische Verbauung ist, mit Einhaltung den Vorschriften des folgenden Art.36 (Bodenversiegelung), frei.

Der Plan legt die Strassenfronten der Baublöcke, bei denen die Errichtung von Zufahrtsrampen und Einfahrten zu unterirdischen Ebenen möglich sind, fest. Die genaue Position der Rampen wird in den einheitlichen Baubezirksprojekten festgelegt.

## **B) Uso del suolo**

### **Art. 31 Superfici stradali veicolari**

Il Piano identifica la rete e le sezioni dei percorsi stradali veicolari nella zona e dei relativi collegamenti esterni. Segnaletica, corsie preferenziali ed in generale il relativo studio di dettaglio sono affidati al successivo progetto esecutivo delle infrastrutture.

Sono graficamente indicate le aree già ricomprese nel PRU *Vie Alto Adige, Perathoner, Garibaldi, viale Stazione* e che vengono ridefinite dal presente piano.

### **Art. 32 Parcheggi pubblici e privati**

Il Piano normativo identifica la posizione del nuovo parcheggio interrato pubblico e privato di zona, previsto presso il comparto D1.

Ciascun isolato deve dotarsi di spazi per parcheggio obbligatoriamente posizionati in autorimessa interrata, (salvo quelli destinati ai disabili), sia di tipo individuale (posto macchina o garage di proprietà esclusiva), sia di tipo condominiale (posto macchina liberamente accessibile ai condomini e ai visitatori).

Per il calcolo del fabbisogno degli spazi per il parcheggio, come standard minimo obbligatorio, si applica l'art. 123 della L.P.13/97.

Il numero di parcheggi e garage privati per gli autoveicoli deve essere dimostrato, alla presentazione dei progetti unitari di comparto, rispettando i seguenti rapporti:

- residenza: non meno di 1 posto auto individuale per alloggio; non meno di 1 posto auto per visitatori (o condominiale) ogni 10 alloggi;
- terziario, commercio: non meno di 1 posteggio per 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di piano
- attività artigianale o produttiva: non meno di 1 posteggio per 250 m<sup>2</sup> di superficie lorda di piano.

## **B) Nutzung des Grundes**

### **Art. 31 Befahrbare Straßenflächen**

Der Plan legt das Straßennetz und die Querschnitte der befahrbaren Straßen in der Zone und die Verbindungen nach außen, fest. Straßenmarkierung, Vorzugsfahrbahnen und im allgemeinen alle relativen Detailstudien, sind im zukünftigen Ausführungsplan für Infrastrukturen vorgesehen.

Die Flächen, die schon in den PSU *Südtiroler-Perathoner-, Garibaldistraße, Bahnhofsallee* aufgenommen waren, sind graphisch gekennzeichnet und werden mit dem vorliegenden Plan neugestaltet.

### **Art. 32 Öffentliche und private Parkplätze**

Der Rechtsplan legt die Position des neuen unterirdischen, öffentlichen-privaten Zonen-Parkplatzes, der im Baubezirk D1 vorgesehen ist, fest,

Jeder Baublock verfügt über Parkplätze, die obligatorisch in den Tiefgaragen vorgesehen sind (außer denen, die speziell als Behindertenparkplätze ausgewiesen sind), sei es private Parkplätze (Abstellplatz oder Box in Eigentum), sei es Kondominiumparkplätze (frei zugänglich für Mitbesitzer und Besucher).

Für die Errechnung des Parkplatzbedarfs, als Mindeststandardbedarf wird Art. 123 des L.G. 13/97 herangezogen.

Die Anzahl der privaten Autoparkplätze und Garagen müssen bei Vorlage des einheitlichen Baubezirk-Projektes, mit Einhaltung folgender Beziehungen, nachgewiesen werden:

- Wohnbau: nicht weniger als 1 Autoabstellplatz je Wohnung; nicht weniger als 1 Autoabstellplatz für Besucher (oder fürs Kondominium) je 10 Wohnungen
- Dienstleistung -Handel: nicht weniger als 1 Autabstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche
- Handwerk- und Gewerbe: nicht weniger als 1 Autoabstellplatz je 250 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche

**Art. 33**  
**Viali pedonali, piazze, boulevards**

Il Piano normativo identifica più tipologie di spazi urbani pubblici complessi:

- piazzale di stazione,
- boulevards,
- viali pedonali, campi.

Tali aree sono utilizzate solo da pedoni e ciclisti, mezzi pubblici negli spazi riservati, mezzi di emergenza e soccorso e veicoli autorizzati.

Il piazzale di stazione è il nuovo spazio pubblico tra il vecchio fabbricato viaggiatori, le nuove banchine ed il nuovo fabbricato servizi. La sua definizione avviene con il progetto del centro intermodale, di cui la piazza fa parte integrante sia dal punto di vista architettonico che funzionale.

L'area dei boulevards identifica la sequenza di viali alberati al bordo nord dell'areale, da Piazza Verdi alla stazione funiviaria del Renon. Nel progetto preliminare della mobilità e delle infrastrutture stradali sono descritte le sezioni tipo che costituiscono linea guida di progetto, le modalità costruttive sono definite nel progetto esecutivo delle infrastrutture.

I viali pedonali (o campi) sono spazi con forte connotazione urbana ed architettonica, nei quali le funzioni di percorso pubblico e di sosta si relazionano ed integrano con quelle adiacenti della residenza, del commercio, dei servizi pubblici, del verde. La loro definizione avviene nei progetti unitari di comparto.

**Art. 34**  
**Percorsi ciclabili**

Il Piano identifica la rete dei percorsi ciclabili nella zona e dei relativi collegamenti esterni. Lo studio di dettaglio è affidato al successivo progetto esecutivo delle infrastrutture.

La posizione dei percorsi ciclabili previsti all'interno dei comparti (anche in regime di servitù di uso pubblico) può essere precisata e modificata in sede di predisposizione dei progetti unitari di comparto, nel rispetto dello schema di funzionamento della rete.

**Art. 33**  
**Fußgängerpromenade, Plätze, Boulevards**

Der Rechtsplan legt verschiedene Typologien für komplexe öffentlichen Flächen fest:

- Bahnhofplatz
- Boulevards
- Fußgängerpromenade, "campi".

Diese Flächen werden nur für Fußgänger und Radfahrer, öffentliche Verkehrsmittel in vorgesehene Flächen, Notdienst- und autorisierte Wagen, genutzt.

Der Bahnhofplatz ist die neue öffentliche Fläche zwischen, dem alten Fahrgastgebäude, den neuen Bahnsteigen und dem neuen Dienstgebäude. Seine Auslegung erfolgt mit dem Projekt des intermodalen Zentrums, in dem es als integrierter, architektonischer und funktioneller Bestandteil aufscheint.

Die Boulevards-Fläche ist die Folge von Alleen am Nordrand des Areals, vom Verdi-Platz bis Rittnerbahnstation. Im Mobilitäts- Straßeninfrastrukturen-Vorprojekt sind die Typenschnitte beschrieben, die als Projekt-Richtlinien gelten; die konstruktiven Ausführungen sind im Ausführungsprojekt der Infrastrukturen festgelegt.

Die Fußgängerpromenade oder "campi" sind Flächen mit starker, städtebaulicher, architektonischer Verflächung, in denen die fußläufige Fortbewegung und der Aufenthalt eine Integrierung und Relation mit denen der angrenzend Wohnbauten, Geschäfte, öffentliche Dienste und Grünflächen, herstellt. Ihre Auslegung erfolgt in den einheitlichen Baubezirksprojekten.

**Art. 34**  
**Fahrradwege**

Der Plan legt das Fahrradwege-Netz der Zone und die Verbindung nach außen hin fest. Die konstruktiven Ausführungen sind im Ausführungsprojekt der Infrastrukturen festgelegt.

Die Position der vorgesehenen Radwege die in den Baubezirken vorgesehen sind (auch mit Vorgabe eines öffentlichen Servitutes), können in den Vorschriften des einheitlichen Baubezirkprojektes, mit Einhaltung des Funktionsschema des Fahrradnetzes, abgeändert und festgelegt werden.

**Art. 35**  
**Superfici e percorsi pedonali**

Il Piano identifica la rete dei percorsi pedonali nella zona e dei relativi collegamenti esterni. Lo studio di dettaglio è affidato al successivo progetto esecutivo delle infrastrutture.

Le superfici pedonali previste all'interno dei comparti, in fregio agli edifici (anche in regime di servitù di uso pubblico) possono essere precisate e dettagliate in sede di predisposizione dei progetti unitari di comparto. Ciò per meglio definire il carattere degli spazi, le attrezzature, gli arredi, gli utilizzi, purché nel rispetto del vincolo a superficie pedonale di uso pubblico.

**Art. 36**  
**Verde pubblico**

Il Piano normativo definisce le aree destinate a verde pubblico, differenziandole in:

- aree per verde pubblico urbano
- aree per verde pubblico di quartiere.

Le aree per verde pubblico urbano sono superfici trattate a parco, alberate ed attrezzate. Ospitano funzioni e contengono allestimenti dedicati alla socializzazione, al tempo libero, alla ricreazione, al gioco. Le aree per verde pubblico urbano costituiscono comparti (G3 e G4) ed hanno l'indicazione di una minima capacità edificatoria per realizzare i volumi di servizio e accessori (chioschi, servizi igienici, ecc.). La loro definizione è affidata al successivo progetto esecutivo delle infrastrutture.

Le aree per verde pubblico di quartiere contribuiscono alla caratterizzazione formale degli isolati e delle strade, integrando alberature, arredi ed attrezzature nel disegno dello spazio pubblico. Le superfici identificate e ricomprese all'interno dei singoli comparti sono definite in dettaglio nei progetti unitari di comparto, tutte le altre nel progetto esecutivo delle infrastrutture.

**Art. 35**  
**Fussgängerfläche, Gehwege**

Der Plan legt das Fussgängerwege-Netz der Zone und die Verbindung nach außen hin fest. Die konstruktiven Ausführungen sind im Ausführungsprojekt der Infrastrukturen festgelegt.

Die Position der Fussgängerwege die in den Baubezirken vorgesehenen sind (auch mit Vorgabe eines öffentlichen Servitutes), können in den Vorschriften des einheitlichen Baubezirkprojektes, abgeändert und festgelegt werden. Dies um den Raumcharakter, die Einrichtungen, die Nutzung besser zu definieren; immer unter Einhaltung der Vorschriften als öffentliche Fussgängerfläche.

**Art. 36**  
**Öffentliches Grün**

Der Rechtsplan legt die Flächen die für öffentliches Grün ausgewiesen sind fest, mit Unterscheidung in:

- Städtische öffentliche Grünflächen
- öffentliche Grünflächen des Stadtviertels

Die städtischen öffentlichen Grünflächen sind Flächen mit Bäumen und Einrichtungen, als Park ausgebildet. Sie beherbergen Nutzungen und beinhalten Einrichtungen für zwischenmenschliche Beziehungen, Freizeitgestaltung, Erholung und Spiel. Die städtischen öffentlichen Grünflächen bilden Baubezirke (G3 und G4) und haben Angaben für eine minimal Verbauungsmöglichkeit zur Errichtung von Bauvolumen für Dienstleistungen und Nebenräumen (Kioske, Sanitäre Anlagen, usw.) Ihre Definierung ist dem Ausführungsprojekt der Infrastrukturen vorbehalten.

Die öffentliche Grünflächen des Stadtviertels tragen zur formalen Charakterisierung der Baublöcke und der Straßen bei. Bäume und Einrichtungen sind im Plan der öffentlichen Flächen integriert. Die innerhalb der Baubezirke vorgesehenen Flächen sind Teil des einheitlichen Baubezirksprojektes; die anderen werden im Ausführungsprojekt der Infrastrukturen vorgesehen.

**Art. 37**  
**Aree pertinenziali**

Il piano definisce le aree destinate a superfici cortilizie o verde di pertinenza dell'edificazione nei singoli comparti. Queste sono contenute all'interno dei relativi confini di comparto e sono da considerarsi ad esclusivo uso comune, condominiale e/o privato, salvo i gravami di servitù pubblica che si renderanno necessari alla redazione del progetto unitario di isolato, ai fini della funzionalità, sicurezza, ecc.

**Art. 38**  
**Corti interne**

I comparti che comprendono patii o corti interne come vincolo morfologico (B, C, E) riportano la percentuale minima di superficie non coperta destinata agli spazi interni, rispetto alla superficie compresa dal limite di edificazione.

**Art. 39**  
**Sigillatura dei suoli**

Oltre al vincolo di cui al comma 1 dell'Art. 30, devono essere rispettate le procedure per la riduzione dell'impatto edilizio previste dal Regolamento Edilizio del Comune di Bolzano, con applicazione degli indici R.I.E. di riferimento definiti per ogni comparto.

**C) Linee guida**

**Art.40**  
**Qualità delle realizzazioni**

Ai sensi dell'Art.3, gli elaborati costituenti linee di indirizzo progettuale (proposta di edificazione, progetti preliminari delle infrastrutture stradali e ferroviarie, progetti preliminari del centro intermodale) favoriscono i successivi approfondimenti progettuali del Piano nel rispetto della sua qualità urbanistica ed architettonica.

**Art. 37**  
**Zubehörsflächen**

Der Plan legt die Hofflächen bzw. Grünflächen, als Zubehör der Verbauung, in den einzelnen Baubezirken fest. Diese befinden sich innerhalb der Baubezirksgrenzen und sind als ausschließlich zur gemeinschaftlichen Nutzung der Kondominien oder Privatnutzung vorbehalten; außer Belastungen eines öffentlichen Servitutes, die durch die Projektierung des einheitlichen Baubezirksprojektes in Bezug auf Funktionalität, Sicherheit, notwendig erscheinen.

**Art. 38**  
**Innenhöfe**

Die Baubezirke die Innenhöfe oder Patien als morphologische Bindung (B, C, E) aufweisen, sehen eine perzentuelle Mindestfläche für nicht verbaute Innenräume, in Bezug auf die Baurechtsfläche, vor.

**Art. 39**  
**Bodenversiegelung**

Zuzüglich zu den Bindungen die unter dem Art. 30, Absatz 1 vorgegeben sind, müssen Vorgaben zur Beschränkung der versiegelten Flächen, die in der Bauordnung der Gemeinde Bozen vorgesehen sind, mit Anwendung der B.V.F-Bezugswerte der in den einzelne Baubezirken angegeben sind.

**C) Richtlinien**

**Art. 40**  
**Qualität der Ausführungen**

Laut Art. 3, die Unterlagen die als Projekt-richtlinien gelten (Bebauungsvorschlag, Vorprojekt der Infrastrukturen für Eisenbahn und Straßen, Vorprojekte für das Intermodal-Zentrum) ermöglichen eine zusätzliche Projektvertiefung des Planes, im Bezug auf die urbanistische und architektonische Qualität.

## **TITOLO IV INFRASTRUTTURE**

### **A) Opere di urbanizzazione primaria**

#### **Art. 41 Reti tecnologiche**

Le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti devono essere eseguiti nel sostanziale rispetto del sistema e dei tracciati di massima previsti nelle tavole 2.2.1-2.2.11 del Piano e secondo il successivo progetto esecutivo.

In particolare il progetto esecutivo delle infrastrutture deve definire in dettaglio:

- le quote definitive e puntuali del profilo altimetrico delle sistemazioni stradali e delle piazze pubbliche, con riferimento ai vincoli imposti dal nuovo tracciato ferroviario;
- le reti tecnologiche ed i canali di servizio per le infrastrutture, con relativi tracciati, tipologie e dimensionamenti;
- le eventuali servitù a carico dei terreni privati per il passaggio delle reti infrastrutturali e per la realizzazione delle cabine;
- le reti stradali, con la definizione dettagliata dell'utilizzo delle aree individuate dal Piano (carreggiate, aree stradali e di sosta, isole ecologiche);
- la rete dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili;
- le diverse tipologie di aree a verde.

Nell'ambito del progetto esecutivo delle infrastrutture possono essere modificate le indicazioni del piano delle infrastrutture, laddove queste modifiche comportino comprovate migliorie tecniche.

#### **Art. 42 Impianti di riscaldamento**

Date le premesse di politica energetica e le implicazioni di natura tecnica, riepilogate nella Relazione specialistica reti infrastrutturali a cui si rimanda, il piano prevede che i comparti edificatori siano allacciati ad una rete di teleriscaldamento, derivata dalla rete generale o servita da un'autonoma sottostazione.

## **TITEL IV INFRASTRUKTUREN**

### **A) Erschliessungsanlagen**

#### **Art. 41 Infrastrukturnetze**

Die Primär-Erschliessungsanlagen und der Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen müssen nach den grundsätzlichen Richtlinien der Pläne 2.2.1-2.2.11 und nach dem diesbezüglichen Ausführungsplan errichtet werden.

Der Ausführungsplan für Infrastrukturen muß folgendes genau bestimmen:

- die endgültigen und genauen Koten der Längs- und Querprofile der Straßenanlagen und der öffentlichen Plätze, in Bezug auf die Vorschriften durch die Neutrassierung der Eisenbahn vorgegeben;
- die technologischen Netze und die Dienstleistungskanäle für die Infrastrukturen mit den entsprechenden Trassen, Typologie und Abmessungen;
- eventuelle Servitute auf privaten Flächen zur Erstellung der Infrastrukturnetze und zur Errichtung von Trafostationen;
- die Strassennetze mit genauer Bestimmung, ihre jeweilige Nutzung (Fahrbahnen, Strassendienstflächen, Recyclingstellen)
- Fußgänger- und Fahrradwege
- die verschiedene Grünflächen

Im Rahmen des Ausführungsprojektes der Infrastrukturen, können die Angaben des Infrastrukturplanes, wo diese eine technische Verbesserung darstellen, abgeändert werden.

#### **Art. 42 Heizungsanlagen**

Vorausgesetzt der Energie-politischen Vorgaben mit Einbeziehung der technischen Möglichkeiten, die im Spezialbericht zu den Infrastrukturnetzen (auf den man hinweist) aufgelistet sind, sieht der Plan vor, daß alle Baubezirke an das Fernwärmenetz, vom Hauptnetz oder von einer autonomen Station abgeleitet, angeschlossen sind.

Nel progetto esecutivo delle infrastrutture devono essere definiti in dettaglio gli aspetti tecnico-realizzativi dell'impianto, anche in considerazione di modifiche o aggiornamenti delle azioni di politica energetica della città.

#### **Art. 43 Impianti di raffreddamento**

Nell'ottica di un razionale impiego delle risorse energetiche, il Piano prevede che il comparto D1 per il terziario avanzato sia servito da una rete di teleraffrescamento.

Nel progetto esecutivo delle infrastrutture devono essere verificati i presupposti e definiti in dettaglio gli aspetti tecnico-realizzativi dell'impianto.

#### **Art. 44 Acque bianche**

##### A - Aree private

Per lo smaltimento delle acque piovane devono essere rispettate le rispettive norme Provinciali di cui alla L.P. 18 giugno 2002 n.81 e le norme di attuazione della L.P. 6 settembre 1973 n.63 di cui al D.P.G.P. 29 settembre 1980 n.31, art.19; devono essere altresì rispettate le norme Comunali per lo smaltimento delle acque di scarico.

Ogni unità edilizia deve convogliare le acque piovane provenienti dai propri tetti o coperture impermeabili opportunamente filtrate in una o più cisterne o vasche di raccolta (anche comuni a più unità) di adeguata capacità. I troppo-pieno delle vasche sono dispersi mediante pozzi perdenti.

L'acqua piovana raccolta nelle cisterne deve essere usata per l'irrigazione delle aree private delle unità edilizie ed eventualmente per l'alimentazione degli impianti di sciacquo di WC e orinatoi.

Tutte le linee di erogazione dell'acqua non potabile che dopo l'uso vengono scaricate nella rete delle acque nere e quindi sono soggette a oneri per la depurazione devono essere dotate di contatore volumetrico dotato di sistema di telerilevamento.

Im Ausführungsprojekt der Infrastrukturen müssen alle technischen Details der Anlage angegeben werden, auch in Annahme von Änderungen und Ergänzungen der Energiepolitischen Vorgaben der Stadt.

#### **Art. 43 Kühlanlagen**

Hinblickend auf eine rationelle Verwendung der energetischen Quellen, der Plan sieht für den Baubezirk D1 (für fortgeschrittene Dienstleistung) einen Anschluss an ein Fernkühlnetz vor.

Im Ausführungsprojekt der Infrastrukturen müssen die Vorgaben überprüft und im Detail die technischen Ausführungen der Anlage definiert werden.

#### **Art. 44 Regenwasserentsorgung**

##### A- Private Bereiche

Für die Entsorgung des Regenwassers müssen die entsprechenden Landesvorschriften laut L.G. 18.Juni 2002 Nr. 81 und die Durchführungsverordnung des L.G. 6.September 1973 Nr. 63 entsprechend dem D.L.H 29.September 1980 Nr. 31, Art. 19 eingehalten werden; außerdem müssen alle Gemeindevorschriften für die Abwässerentsorgung beachtet werden.

Jedes Baulos muß alle Regenwasser von den Dächern und wasserdichten Gebäudeabdeckungen ableiten und nach einer angemessenen Filtration in ein oder mehrere Sammeltanks (auch in gemeinsamen für mehrere Baueinheiten) leiten. Die Überläufe der Tanks sind in Sickerschächte abzuleiten.

Das in diesen Tanks gesammelte Regenwasser muß für die Bewässerung der privaten Grünflächen der Baueinheiten und eventuell für die Speisung der WC-Spülungen und der Urinale verwendet werden.

Alle Speiseleitungen von nicht trinkbarem Wasser, die nach der Anwendung in das Schwarzwassernetz eingeleitet werden und somit den Kosten für die Klärung unterworfen sind, müssen mit einem Volumenzähler ausgestattet werden, der außerdem mit einem Fernanzeigesystem versehen sein muß.

Il progetto esecutivo della rete di accumulo e riutilizzo dell'acqua piovana deve essere prodotto prima dell'inizio dei lavori.

#### B - Aree pubbliche

Le acque meteoriche scaricate dalle superfici di strade e piazze vengono disperse preferibilmente per filtrazione superficiale o convogliate nella rete di scarico generale cittadina delle acque bianche, come descritto e precisato nella relazione e nelle tavole della parte infrastrutturale.

#### **Art. 45 Acque nere**

Per lo smaltimento delle acque nere devono essere rispettate le rispettive norme provinciali e comunali nonché le relative norme UNI vigenti.

La rete di smaltimento delle acque nere è identificata e descritta nella relazione e nelle tavole della parte infrastrutturale.

Ogni unità edilizia deve essere provvista di un sifone "Firenze" dotato di due sportelli di ispezione a monte ed a valle del tratto a "U", opportunamente dimensionato, contenuto in una vasca ispezionabile di c.l.s.. I sifoni e le tubazioni di adduzione a partire dall'unità edilizia nonché quelle di collegamento con la fognatura devono essere costruiti in gres, in ghisa o in acciaio INOX AISI 304. Il diametro minimo nominale degli scarichi non deve essere inferiore a DN 150. La sezione complessiva netta degli sfiati delle colonne di scarico che vengono collegate ad ogni sifone non deve essere inferiore alla sezione netta del sifone e del tubo di scarico principale, aumentata del 30%. La pendenza dei tubi di collegamento con la fognatura principale a valle del sifone "Firenze" non deve essere inferiore all'uno per cento.

Das Ausführungsprojekt der Anlage zur Sammlung und Wiedernutzung des Regenwassers muß vor Baubeginn erstellt werden.

#### B- Öffentliche Bereiche

Das Niederschlagswasser, das von den Straßen und den Plätze abgeleitet wird, muß vorwiegend in Versickerungsoberflächen oder in das städtische Weißwasser-Abflußnetz geleitet werden, wie aus dem technischen Bericht und in den Plänen des Infrastrukturplanes ersichtlich ist.

#### **Art. 45 Schmutzwasserentsorgung**

Für die Ableitung der Schwarzwässer müssen die entsprechenden Landes- Gemeinde- sowie die geltenden UNI-Vorschriften eingehalten werden.

Das Schwarzwasser-Abflußnetz ist im technischen Bericht und in den Plänen des Infrastrukturplanes ersichtlich.

Jedes Bauelement der Wohneinheiten muß mit einem Sifon "Firenze" mit zwei Inspektionsstutzen vor und nach dem "U" – Teil ausgestattet werden, der entsprechend dimensioniert und in einem zugänglichen Schachtbauwerk aus Stahlbeton angeordnet werden muß. Die Sifone und die Zulaufleitungen, ab dem Gebäude, sowie die Verbindungsleitungen mit der Schwarzwasserkanalisierung, müssen in Ton, Guss oder Edelstahl AISI 304 gefertigt sein. Der Mindest-Nenndurchmesser der Abläufe darf nicht weniger als DN 150 betragen. Der gesamte Querschnitt der Entlüftungsleitungen der Abflußfallstränge, die an einen Sifon angeschlossen werden, darf nicht geringer, als der Nettoquerschnitt des Sifons und des Hauptabwasserrohres, erhöht um 30%, sein. Das Gefälle der Verbindungsleitungen mit der Hauptkanalisierung ab dem Sifon darf nicht weniger als ein Prozent betragen.



**Art. 46**  
**Acqua potabile**

La rete interrata di alimentazione dell'acqua potabile dall'acquedotto cittadino deve essere eseguita nel rispetto della norma UNI 9182 FA.

Ogni isolato viene asservito da un tronco intercettabile con una valvola. L'allacciamento delle unità edilizie deve garantire l'acquedotto da ogni pericolo di contaminazione mediante l'installazione di disconnettore di rete omologato. Ogni unità deve essere dotata inoltre degli organi di intercettazione, di un prefiltro di impurità del tipo a Y con maglia della cartuccia da 250 µm e di un filtro principale con capacità filtrante inferiore a 50 µm.

La rete generale di distribuzione dell'acqua potabile viene utilizzata anche per uso antincendio, in quanto vi sono collegati gli idranti stradali previsti del tipo soprassuolo DN 80 a doppia bocca di erogazione con attacco STORZ B, scarico automatico antigelo e dispositivo di rottura prestabilito con blocco automatico dell'erogazione.

All'atto della domanda di allacciamento al gestore dell'acquedotto deve essere presentato il relativo progetto dettagliato della distribuzione interna dell'acqua potabile nell'unità edilizia.

Tutti i misuratori di portata, quelli individuali e quelli dei servizi generali, devono essere dotati di un sistema di lettura a distanza interfacciabile con il sistema utilizzato dall'ente di gestione.

**Art. 46**  
**Trinkwasser**

Das unterirdische Trinkwassernetz muß unter Beachtung der Italienischen Norm UNI 9182 FA vom städtischen Trinkwassernetz gespeist werden.

Jeder Baublock wird von einer, mit einem Unterflurventil absperrbarer, Stichleitung versorgt. Der Anschluss der Baueinheiten an die Trinkwasserleitung muß garantieren, daß das Trinkwassernetz vor jeder Verschmutzungsgefahr geschützt ist, durch den Einbau eines homologierten Rohrnetztrenners. Jede Einheit muß außerdem mit Absperrvorrichtungen, einem Schmutzvorfilter Typ "Y" mit einer Filterpatrone mit Maschenweite 250 µm und einem Hauptfilter mit einer Filtergüte von 50 µm ausgestattet werden.

Das allgemeine Verteilernetz für Trinkwasser wird auch für Löschzwecke verwendet, wobei verschiedene Oberflurstraßenhydranten, vom Typ DN 80 mit doppeltem Anschlussstutzen STORZ B, automatischem Abfluß als Frostschutz und Sollbruchstelle mit automatischer Unterbrechung des Wasserdurchflusses, vorgesehen sind.

Beim Ansuchen an den Betreiber, zum Anschluß an das Trinkwassernetz, muß das entsprechende detaillierte Projekt, mit der internen Verteilung von Leitungen in den Baueinheiten, vorgelegt werden.

Alle Volumenzähler, sowohl die Einzelzähler als auch jene für die allgemeinen Dienste, müssen mit einem Fernanzeigesystem ausgerüstet werden, welches mit dem, von der Betreiber-gesellschaft verwendeten System, verbunden werden kann.

**Art. 47**  
**Gas per uso domestico**

Nel rispetto dell'obiettivo dell'Amministrazione pubblica di non incentivare i consumi energetici derivanti da materie prime fossili, nella zona dell'Areale non si prevedono nuove condutture per la fornitura di gas metano.

**Art. 48**  
**Telecomunicazioni**

L'installazione delle reti di telecomunicazione a servizio delle unità edilizie viene eseguita a spese e cura degli enti o delle imprese a cui viene assegnato il relativo diritto dalle autorità competenti. L'installazione dei cavi è effettuata in specifici tubi vuoti o canalette che sono posati a infrastrutturazione dell'intero areale, dotati di punti di ispezione e di derivazione intermedi, costituenti punto di consegna.

In ogni unità edilizia deve essere previsto un apposito locale, accessibile da spazi comuni dell'unità edilizia, per il collocamento delle apparecchiature di distribuzione interna. Può essere utilizzato in comune il locale previsto per i contatori elettrici. La fornitura e la posa delle linee di collegamento dal punto di consegna al locale di distribuzione interno deve essere eseguita a spese e cura degli utilizzatori.

**Art. 49**  
**Radio e televisione**

La ricezione di programmi televisivi e radio è possibile mediante impianti centralizzati installati nelle unità edilizie, al quale vengono allacciati i singoli servizi. Non sono ammesse antenne singole esterne. La distribuzione interna avviene mediante cavo.

Riguardo l'installazione di antenne per impianti radiomobili ed affini si fa riferimento alla vigente normativa specifica.

**Art. 47**  
**Gas für den Haushaltzwecke**

In Einhaltung des öffentlichen Verwaltungszieles, den Verbrauch der fossilen Brennstoffe nicht anzutreiben, werden im Bahnhofs-Areal keine neuen Gasleitungen verlegt.

**Art. 48**  
**Telekommunikation**

Die Installation von Telekommunikationsnetzen für die Baueinheiten, ist auf Kosten und Veranlassung der Betreiber oder der Firmen durchgeführt, denen die diesbezügliche Berechtigung von den zuständigen Behörden übertragen ist. Die Installation der Leitungen wird in vorgesehenen Lehrrohren bzw. Kabelwannen, die bereits mit den Infrastrukturen des gesamten Areals, mit Inspektions- und Anschlußschächte als Übergabepunkt vorgesehen sind, durchgeführt.

In jeder Baueinheit muß ein eigener Raum, mit Zugang von gemeinsamen Räumen, zwecks Unterbringung der internen Verteilergeräte, vorgesehen werden. Dieses Lokal kann gemeinsam als Elektrozählerraum verwendet werden. Die Lieferung und Verlegung der Verbindungsleitungen zwischen dem Abzweigepunkt und dem Verteilerraum muß im Auftrag und auf Kosten der Verbraucher erfolgen.

**Art. 49**  
**Radio und Fernsehen**

Der Empfang der Fernseh- und Radioprogramme ist durch eine einzige zentrale Anlage in der jeweiligen Baueinheit ermöglicht, an welche die einzelnen Dienste angeschlossen sind. Es sind keine Einzelantennen zugelassen. Die interne Verteilung erfolgt über Kabel.

Betreffend die Erstellung von Antennen für Anlagen der Mobiltelefondienste und ähnliches, wird auf die diesbezüglichen, geltenden Normen hingewiesen.

## **Art. 50 Infrastrutture elettriche**

### A - Distribuzione energia elettrica

Il quartiere viene alimentato con energia elettrica attraverso una rete in media e bassa tensione, come indicato nelle planimetrie del piano infrastrutture.

Le caratteristiche delle cabine di trasformazione sono definite nel progetto esecutivo delle infrastrutture. Ogni isolato deve mettere a disposizione lo spazio necessario per contenere una cassetta di distribuzione, contenente i sezionatori per le singole unità edilizie. Ogni unità edilizia deve mettere a disposizione un adeguato locale per il contenimento dei contatori elettrici delle singole utenze.

### B - Illuminazione pubblica

Strade e piazze risultano dotati di un sistema di illuminazione comune che risulterà differenziato per funzioni principali e secondarie.

Il Piano identifica la rete delle tubazioni vuote costituenti la predisposizione dell'impianto di illuminazione pubblica, le cui caratteristiche tecniche complessive sono successivamente definite nel progetto esecutivo delle infrastrutture.

L'alimentazione dei corpi illuminanti avviene da una rete generale interrata, divisa in sottocircuiti autonomi.

Sono da prevedere corpi illuminanti dotati di regolatore elettronico programmabile in modo da permettere, attraverso la rete di alimentazione che può fungere anche da rete bus, una programmazione a distanza per ridurre potenza necessaria e relativi consumi elettrici. L'impianto di illuminazione pubblica deve essere in grado di minimizzare l'inquinamento luminoso.

L'illuminazione delle aree interne degli isolati deve essere installata e gestita dalle singole unità edilizie e viene alimentata dalle cassette di distribuzione di ogni isolato.

## **Art. 50 Elektrische Infrastrukturen**

### A - Verteilung der elektrischen Energie

Das Wohnviertel, wie im Infrastrukturprojekt angegeben, wird mit Elektroenergie über Mittelspannungsnetz und Niederspannungsnetz gespeist.

Die Merkmale der Umspannkabinen sind im Infrastruktur-Ausführungsprojekt angegeben. Jeder Baublock muß für einen Verteilerkasten erforderlichen Raum zur Verfügung stellen, in welchem die Leistungstrenner für die einzelnen Baueinheiten enthalten sind. Jede Baueinheit muß ein geeignetes Lokal aufweisen, in welchem die Elektrozähler der einzelnen Abnehmer untergebracht werden.

### B - Öffentliche Beleuchtung

Straßen und Plätze werden mit einem gemeinsamen Beleuchtungssystem versehen, welches für Haupt – und Nebenfunktionen differenziert gestaltet wird.

Der Plan legt das Netz der Lehrrohre fest, die als Vorbereitung des öffentlichen Beleuchtungsnetzes ausgelegt sind. Die gesamten technischen Eigenheiten werden im Infrastruktur-Ausführungsprojekt festgelegt.

Die Speisung der Lampen erfolgt über ein unterirdisch verlegtes eigenes Netz, das in verschiedene, eigene autonome Kreise unterteilt ist.

Es sind Leuchtkörper mit programmierbaren elektronischen Reglern vorzusehen, so daß, über das Speisernetz, welches auch als Busleitung funktionieren kann, eine Fernprogrammierung erlaubt wird, um eine Absenkung der Beleuchtungsstärke, der erforderlichen Leistung und den entsprechenden Stromverbrauch zu erreichen. Die öffentliche Beleuchtung muß auf eine mindest Beleuchtungs-Umweltbelastung ausgelegt sein.

Die Beleuchtung der Innenfläche der Baublöcke muß von den einzelnen Baueinheiten installiert und betrieben sein und wird von den Verteilerkästen aus gespeist, welche zu jedem Baublock gehören.

### **Art. 51 Provvedimenti ambientali**

La Provincia ed il Comune di Bolzano dispongono di un apparato normativo all'avanguardia ed in rapida evoluzione relativamente a:

- norme CasaClima, direttive sulla prestazione energetica degli edifici, energie alternative e riduzione delle emissioni;
- risparmio energetico in regime estivo;
- riduzione impatto edilizio (R.I.E.);
- sistemi obbligatori di gestione e contabilizzazione dei consumi individuali;
- gestione della raccolta e differenziazione dei rifiuti.

Per gli aspetti inerenti queste tematiche, devono essere osservati i disposti normativi al momento vigenti.

### ***B) Opere di urbanizzazione secondaria***

#### **Art. 52 Dotazione di servizi pubblici**

Il territorio dell'Areale ferroviario è destinato in gran parte a funzioni connesse con la mobilità cittadina ed extraurbana. Nondimeno sono previste rilevanti estensioni di aree per attrezzature e servizi di tipo pubblico (verde attrezzato, attività sportive, attività culturali ed espositive, abitazioni e servizi per anziani) come rilevabile in Tabella 1.

Servizi di base (amministrativi ed assistenziali, asili nido ecc.) devono essere realizzati nelle zone prevalentemente residenziali, ove è a loro riservata una quota di cubatura.

Per il settore formativo è disponibile una quota del comparto D1, collocata in via indicativa nella piastra di base dell'edificazione.

La flessibilità della soluzione identificata permette all'amministrazione di definire al meglio i futuri programmi di edilizia scolastica, valutando anche la convenienza di potenziare strutture scolastiche esistenti in prossimità della zona.

### **Art. 51 Umweltschutzmaßnahmen**

Die Provinz und die Gemeinde Bozen verfügen über diverse, zeitgemäße Vorschriften (diese in schneller Entwicklung) bezüglich für:

- KlimaHaus Normen, Richtlinien zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, alternative Energie und Verminderung der Abgase;
- Energieeinsparung im Sommerbetrieb;
- Beschränkung der versiegelten Flächen
- verpflichtende Anlagen zur Führung und Abrechnung des Individual-verbrauches;
- Führung der Abfallsammlung und der -trennung.

Für die diesbezüglichen, diese Thematik behandelten Aspekte, müssen die geltenden Vorschriften und Normen eingehalten werden.

### ***B) Sekundär Erschließung***

#### **Art. 52 Ausstattung öffentlicher Dienste**

Der Bereich des Bahnhofsareals ist zum größten Teil für Funktionen zur Verbindung der städtische und außerstädtischen Mobilität vorgesehen. Nichts desto weniger, sind große Flächen für öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen (Grün mit Ausstattung, sportliche, kulturelle und museale Tätigkeiten, Seniorenheim) vorgesehen, wie aus der Tabelle 1 ersichtlich ist.

Basisdienste (Verwaltung und Betreuung, Kinderkrippen u.s.w) müssen in Zonen mit vorwiegend Wohnbau realisiert werden, wo für ihnen ein Teil der Kubatur vorgesehen ist.

Für den Bereich Bildung, ist ein Teil der Kubatur im Baubezirk D1 erhältlich, voraussichtlich in der Basis-Gebäudeplatte untergebracht.

Die Flexibilität der gewählten Lösung erlaubt der Verwaltung die bestmögliche zukünftige Schulbau-programmierung; miteinbeziehend auch die Möglichkeit, eines verstärkten Ausbaus der bestehenden Schulstrukturen im Nahbereich der Zone.

Nel comparto D1 è inoltre collocato il nuovo centro natatorio della città, attrezzato per l'esercizio, la didattica e le attività agonistiche sportive nel settore del nuoto e dei tuffi.

La particolare posizione (in corrispondenza del parcheggio di interscambio e del terminal della mobilità nonché in adiacenza al centro culturale) permette sinergie tra i servizi pubblici e contribuisce alla definizione del nuovo spazio pubblico del quartiere.

Allegati:

Tabelle con dati urbanistici

Weiters ist im Baubezirk D1 das neue städtische Schwimmzentrum vorgesehen. Die Halle ist für die Ausübung, die Lehre und die sportliche Wettkämpfe, im Bereich Schwimmen und Wasserspringen, ausgerüstet.

Die besondere Lage (die unmittelbare Nähe zu dem Übergangsparkplatz dem Terminal der Mobilität und dem Kulturzentrum) ermöglicht Synergien zwischen den verschiedenen öffentlichen Diensten und kann zur Gestaltung des neuen öffentlichen Stadteilraumes beitragen.

Anlagen:

Tabellen mit urbanistischen Daten

**Tabella 1**  
Dati urbanistici generali, indici, comparti, volumetrie

**Tabelle 1**  
Allgemeine urbanistische daten, Verhältnisse, Baubezirke, Kubatur

| Quadro superfici comparti<br>Flächenaufstellung Baubezirke                                     | Comparti<br>Baubezirke | Viabilità e a.<br>Straßen u.A.                     | Ferrovia<br>Eisenbahn | Verde agr.<br>Landw. Grün | Parchi<br>Parks | Intermodalità<br>Intermodal | Servizi<br>Dienste | Turismo<br>Tourismus | Residenza<br>Wohnbau | Atelier       | Terziario, Sport<br>Tertiär, Sport | Produttivo<br>Gewerbe | Cubatura max<br>Max. Kubatur |
|--|------------------------|--|-----------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|---------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Centro intermodale / Intermodales Zentrum  | A1                     |  |                       |                           |                 | 32.982                      |                    |                      |                      |               |                                    |                       | 134.076                      |
| Centro intermodale, servizi alla città / Intermodales Zentrum, städtische Dienste              | A2                     |  |                       |                           |                 | 4.240                       |                    |                      |                      |               |                                    |                       | 9.800                        |
| Centro intermodale, KISS & ride / Intermodales Zentrum, KISS & ride                            | A3                     |  |                       |                           |                 | 956                         |                    |                      |                      |               |                                    |                       | 1.200                        |
| Ricettività Turistica / Bahrbergungsbetriebe   | B1                     |  |                       |                           |                 |                             |                    | 8.052                |                      |               |                                    |                       | 46.702                       |
| Residenza / Wohnbau  | C1                     |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      | 11.737               |               |                                    |                       | 73.638                       |
| Residenza / Wohnbau  | C2                     |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      | 19.633               |               |                                    |                       | 125.651                      |
| Residenza / Wohnbau  | C3                     |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      | 3.617                |               |                                    |                       | 23.149                       |
| Residenza / Wohnbau  | C4                     |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      | 5.387                |               |                                    |                       | 34.477                       |
| Residenza / Wohnbau  | C5                     |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      | 12.370               |               |                                    |                       | 74.220                       |
| Residenza / Wohnbau  | C6                     |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      | 10.409               |               |                                    |                       | 62.454                       |
| Residenza / Wohnbau  | C7                     |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      | 11.702               |               |                                    |                       | 70.212                       |
| Terziario avanzato, sport, servizi alla città / Fortgeschr. Tertiär, Sport, städtische Dienste | D1                     |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      |                      |               | 23.819                             |                       | 162.723                      |
| Terziario avanzato, sport, servizi alla città / Fortgeschr. Tertiär, Sport, städtische Dienste | D2                     | ipotesi nuova Questura /<br>Hypothese neue Quästur |                       |                           |                 |                             |                    |                      |                      |               | 2.750                              |                       | 57.600                       |
| Atelier  | E1                     |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      |                      | 14.089        |                                    |                       | 53.538                       |
| Atelier  | E2                     |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      |                      | 9.863         |                                    |                       | 37.479                       |
| Produzione / Gewerbe   | F1                     |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      |                      |               |                                    | 4.683                 | 32.761                       |
| Produzione / Gewerbe   | F2                     |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      |                      |               |                                    | 11.572                | 81.004                       |
| Produzione / Gewerbe   | F3                     |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      |                      |               |                                    | 11.216                | 78.512                       |
| Servizi alla città / Städtische Dienste  | G1                     | centro anziani / Seniorenheim                      |                       |                           |                 |                             | 7.591              |                      |                      |               |                                    |                       | 32.641                       |
| Servizi alla città / Städtische Dienste  | G2                     | cultura / Kultur                                   |                       |                           |                 |                             | 12.239             |                      |                      |               |                                    |                       | 65.512                       |
| Servizi alla città / Städtische Dienste  | G3                     | parco sud / Süd-Park                               |                       |                           | 23.292          |                             |                    |                      |                      |               |                                    |                       | 1.630                        |
| Servizi alla città / Städtische Dienste  | G4                     | parco lineare / Zipp                               |                       |                           | 22.960          |                             |                    |                      |                      |               |                                    |                       |                              |
| Ferrovia / Eisenbahn   | H1                     | linea / Linie                                      | 62.355                |                           |                 |                             |                    |                      |                      |               |                                    |                       |                              |
| Ferrovia / Eisenbahn   | H2                     | area tecnica / techn. Bereich                      | 38.732                |                           |                 |                             |                    |                      |                      |               |                                    |                       |                              |
| Ferrovia / Eisenbahn   | H3                     | area tecnica / techn. Bereich                      | 4.434                 |                           |                 |                             |                    |                      |                      |               |                                    |                       |                              |
| Verde agricolo / Landw. Grün   | I1                     |  |                       | 11.614                    |                 |                             |                    |                      |                      |               |                                    |                       |                              |
| Superfici complessive mq / Gesamtflächen qm / [a]  | 477.279                |  | 94.986                | 105.521                   | 11.614          | 46.252                      | 38.178             | 19.829               | 8.052                | 74.855        | 23.952                             | 26.569                | 27.471                       |
| Area di trasformazione netta mq / Umwidmungsnettfläche qm / [b]                                | 265.158                |  |                       |                           |                 | 46.252                      | 38.178             | 19.829               | 8.052                | 74.855        | 23.952                             | 26.569                | 27.471                       |
| Indice netto mc/mq / Netto-index cbm/qm / [c]  | 4,75                   |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      |                      |               |                                    |                       |                              |
| Cubatura secondo indice netto mc / Kubatur lt. Netto-index cbm / [d= b x c]                    | 1.259.500              |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      |                      |               |                                    |                       |                              |
| Indice lordo mc/mq su l'intera area PRU / Brutto-index cbm/qm auf ges. PSU Fl. / [e= d / a]    | 2,64                   |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      |                      |               |                                    |                       |                              |
| Indici di comparto mc/mq / Baubezirk-Indizes cbm/qm / [f]                                      |                        |  |                       |                           |                 | -0,035                      | 3,80               | 4,95                 | 5,80                 | 6,20          | 3,80                               | 8,30                  | 7,00                         |
| Ripartizione cubatura mc / Kubaturverteilung cbm / [g= a x f]                                  | 1.259.500              |  |                       |                           |                 | 1.630                       | 145.076            | 98.154               | 48.702               | 464.101       | 91.018                             | 220.523               | 192.297                      |
| <b>Cubature per destinazioni d'uso<br/>Kubatur lt. Nutzung</b>                                 | <b>m³</b>              |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      |                      |               |                                    |                       |                              |
| Comparti intermodalità / Baubezirke für Mobilitätknotenpunkt                                   | 145.076                | A1-3   |                       |                           |                 | 58.031                      |                    |                      |                      | 43.523        | 43.523                             |                       |                              |
| Comparti ricettività / Baubezirke für Deherbergung   | 46.702                 | B1   |                       |                           |                 |                             |                    | 46.702               |                      |               |                                    |                       |                              |
| Comparti residenziali / Baubezirke für Wohnungen   | 464.101                | C1-7   |                       |                           |                 | 46.410                      |                    |                      | 324.871              | 23.205        |                                    |                       |                              |
| Comparti terziario avanzato e sport / Baubezirke für fortgeschr. Tertiär u. Sport              | 162.723                | D1   |                       |                           |                 | 17.642                      |                    |                      |                      | 98.000        |                                    |                       |                              |
| Comparti terziario avanzato e sport / Baubezirke für fortgeschr. Tertiär u. Sport              | 57.600                 | D2   |                       |                           |                 |                             |                    |                      | 15.437               |               |                                    |                       |                              |
| Comparti servizi pubblici / Baubezirke für öffentl. Dienste                                    | 99.784                 | G1-4   |                       |                           |                 |                             |                    |                      |                      | 99.784        |                                    |                       |                              |
| Comparti atelier / Baubezirke für Atelier  | 91.018                 | E1-2   |                       |                           |                 |                             |                    |                      | 39.407               |               |                                    |                       |                              |
| Comparti produttivi / Baubezirke für Gewerbe   | 192.297                | F1-3   |                       |                           |                 |                             |                    | 192.297              |                      |               |                                    |                       |                              |
| <b>Totali per destinazioni mc / Gesamtsumme lt. Nutzung cbm</b>                                | <b>1.259.500</b>       |  |                       |                           |                 | <b>159.059</b>              | <b>54.611</b>      | <b>122.082</b>       | <b>192.297</b>       | <b>46.702</b> | <b>376.714</b>                     | <b>264.512</b>        | <b>43.523</b>                |
| valori secondo piano indicativo / Mengen laut Bebauungsversatzlag                              |                        |  |                       |                           |                 | 12,63%                      | 4,34%              | 9,69%                | 15,27%               | 3,71%         | 29,91%                             | 21,00%                | 3,46%                        |
|  |                        |  |                       |                           |                 |                             |                    |                      |                      |               |                                    | 100,00%               |                              |

Tabella 2  
Percentuali delle destinazioni d'uso e loro range

Tabelle 2  
Prozentsätze und Wertebereiche der  
Zweckbestimmungen

| TOTALI PER DESTINAZIONI D'USO (m <sup>2</sup> )<br>GESAMTSUMME GEMÄSS ZWECKBESTIMMUNG (m <sup>2</sup> )  | VALORI DI PIANO INDICATIVO<br>WERTE LT. BEBAUUNGSVORSCHLAG |                  | NORMA ATTUATIVA<br>DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNG |            |
|--|--|------------------|--|------------|
| Residenza / Wohnbau  | 30% della volumetria tot.PRU                               | 376.714          | 26-45% prescrizione / Bestimmung           |            |
| Turismo / Tourismus  | 4% der ges. PSU-Kubatur                                    | 46.702           | 2-6% "                                     |            |
| Atelier  | 4% "   | 54.611           | 3-6% "                                     |            |
| Terziario e direzionale / Tertiär u. Verwaltungt   | 13% "  | 159.059          | 10-20% "                                   |            |
| Commercio / Handel   | 10% "  | 122.082          | 5-18% "                                    |            |
| Servizi e attrezzature di interesse collettivo / Öffentliche Dienste   | 21% "  | 264.512          | 10-24% "                                   |            |
| Servizi per la mobilità / Dienstleistungen für Mobilität   | 3% "   | 43.523           | 2-5% "                                     |            |
| Produttivo / Gewerbe   | 15% "  | 192.297          | 15-20% "                                   |            |
| <b>TOTALE</b>  | <b>100%</b>  | <b>1.259.500</b> |  |            |
| RANGE DELLE DESTINAZIONI D'USO AGGREGATE (SECONDO NORMA ATTUATIVA)<br>WERTBEREICH DER AGGREGIERTEN ZWECKBESTIMMUNGEN (LT. DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNG) |  |                  |  |            |
|  |  |                  | <i>min</i>                                 | <i>max</i> |
| Residenza / Wohnbau  | cubatura / Kubatur   | m <sup>3</sup>   | 327.470                                    | 566.775    |
|  | alloggi / Wohnungen  | nr               | 1.092                                      | 1.889      |
|  | abitanti / Wohner  | nr               | 3.275                                      | 5.668      |
| Turismo / Tourismus  | cubatura / Kubatur   | m <sup>3</sup>   | 25.190                                     | 75.570     |
|  | abitanti / Wohner  | nr               | 138  | 414        |
| Atelier  | cubatura / Kubatur   | m <sup>3</sup>   | 37.785                                     | 75.570     |
| Terziario e direzionale / Tertiär u. Verwaltungt   | cubatura / Kubatur   | m <sup>3</sup>   | 125.950                                    | 251.900    |
| Commercio / Handel   | cubatura / Kubatur   | m <sup>3</sup>   | 62.975                                     | 226.710    |
| Servizi e attrezzature di interesse collettivo / Öffentliche Dienste   | cubatura / Kubatur   | m <sup>3</sup>   | 125.950                                    | 302.280    |
| Servizi per la mobilità / Dienstleistungen für Mobilität   | cubatura / Kubatur   | m <sup>3</sup>   | 25.190                                     | 62.975     |
| Produttivo / Gewerbe   | cubatura / Kubatur   | m <sup>3</sup>   | 188.925                                    | 251.900    |

Tabella 3  
Comparti e ripartizione delle destinazioni d'uso.

Tabelle 3  
Baubezirke und Verteilung der Nutzungen.

| AREE OMOGENEE, COMPARTI E RIPARTIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO<br>HOMOGENE GEBIETE, BAUBEZIRKE UND VERTEILUNG DER NUTZUNGEN   |  |  |                        |                          |  |
|--|--|--|------------------------|--------------------------|--|
| <b>COMPARTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE<br/>VORWIEGEND FÜR WOHNBAU BESTIMMTE BAUBEZIRKE</b><br><i>comparti / Baubezirke C1-C7</i>   | 15,7%  | della sup. totale PRU<br>der ges. PSU-Fläche                   | 74.855 m <sup>2</sup>  | 464.101 m <sup>2</sup>   | 45%-40%<br>copertura max.<br>max. Überbauungsverhältnis              |
| <b>Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen</b><br>residenza / Wohnbau<br>terziario e direzionale / Tertiär u. Verwaltung<br>commercio / Handel<br>servizi di quartiere, attrezzature di interesse collettivo /<br>Stadtviertel-Dienste; öffentl. Einrichtungen  | 80-90% (70%)<br>5-20% (15%)<br>5-10% (10%)<br>2-10% (5%) | della volumetria ammessa<br>der zugelassenen Kubatur<br>"<br>" |                        |                          |  |
| <b>COMPARTI PER LA RICETTIVITA' TURISTICA<br/>BAUBEZIRKE FÜR BEHERBERGUNGSBETRIEBE</b><br><i>comparto / Baubezirk B1</i>   | 1,7%   | della sup. totale PRU<br>der ges. PSU-Fläche                   | 8.052 m <sup>2</sup>   | 46.702 m <sup>2</sup>    | 50,00%<br>copertura max.<br>max. Überbauungsverhältnis               |
| <b>Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen</b><br>turismo, centro congressi / Tourism, Kongresszentrum<br>commercio / Handel<br>residenza / Wohnbau   | 40-100% (100%)<br>0-30% (0%)<br>0-30% (0%)               | della volumetria ammessa<br>der zugelassenen Kubatur<br>"      |                        |                          |  |
| <b>COMPARTI PER ATELIER E RESIDENZA INTEGRATA<br/>BAUBEZIRKE FÜR ATELIER UND INTEGRIERTEN WOHNBAU</b><br><i>comparti / Baubezirke E1, E2</i>   | 5,0%   |  | 23.952 m <sup>2</sup>  | 91.018 m <sup>2</sup>    | 30%<br>copertura max.<br>max. Überbauungsverhältnis                  |
| <b>Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen</b><br>artigianato / Handwerk<br>commercio / Handel<br>residenza / Wohnbau integrata   | 50-80% (60%)<br>0-20% (0%)<br>20-50% (40%)               | della volumetria ammessa<br>der zugelassenen Kubatur<br>"      |                        |                          |  |
| <b>COMPARTI PER TERZIARIO AVANZATO, SPORT E SERVIZI ALLA CITTA'<br/>BAUBEZIRKE FÜR FORTGESCHRITTENES TERTIÄR, SPORT UND STÄDTLICHE DIENSTE</b><br><i>comparti / Baubezirke D1, D2</i>  | 5,6%   | della sup. totale PRU<br>der ges. PSU-Fläche                   | 26.569 m <sup>2</sup>  | 220.523 m <sup>2</sup>   | 55% (D1)<br>copertura max.<br>max. Überbauungsverhältnis<br>- (D2)   |
| <b>Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen</b><br>residenza / Wohnbau<br>terziario e direzionale / Tertiär u. Verwaltung<br>commercio / Handel<br>servizi alla città, sport, formazione /<br>öffentl. Einrichtungen u. Sportanlagen; Fortbildung  | 0-20% (7%)<br>20-60% (41%)<br>0-20% (8%)<br>20-70% (44%) | della volumetria ammessa<br>der zugelassenen Kubatur<br>"<br>" |                        |                          |  |
| <b>COMPARTI PER DOTAZIONI E SERVIZI PUBBLICI ALLA CITTA'<br/>BAUBEZIRKE FÜR STÄDTISCHE AUSSTATTUNGEN UND DIENSTE</b><br><i>comparti / Baubezirke G1, G2</i>  | 4,2%   | della sup. totale PRU<br>der ges. PSU-Fläche                   | 19.829 m <sup>2</sup>  | 96.154 m <sup>2</sup>    | 40% (G1)<br>50% (G2)<br>copertura max.<br>max. Überbauungsverhältnis |
| <b>Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen</b><br>abitazioni e servizi per anziani / Wohnungen u. Dienste für Senioren<br>istituti culturali e museali / Kultur- u. Museen-Institute<br>commercio / Handel<br>residenza / Wohnbau   | 30-50% (33%)<br>50-70% (67%)<br>0-10% (0%)<br>0-10% (0%) | della volumetria ammessa<br>der zugelassenen Kubatur<br>"<br>" |                        |                          |  |
| <b>COMPARTI PER DOTAZIONI DI VERDE PUBBLICO<br/>BAUBEZIRKE FÜR STÄDTISCHE AUSSTATTUNGEN - ÖFFENTL. GRÜN</b><br><i>comparti / Baubezirke G3, G4</i>   | 9,7%   | della sup. totale PRU<br>der ges. PSU-Fläche                   | 46.252 m <sup>2</sup>  | 1.630 m <sup>2</sup>     |  |
| <b>Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen</b><br>verde attrezzato, tempo libero, giochi / ausgestattete Grünflächen, Spielpl.  |  |  |                        |                          |  |
| <b>COMPARTI POLIFUNZIONALI A SERVIZIO DELLA MOBILITA'<br/>MULTIFUNKTIONALE BAUBEZIRKE FÜR MOBILITÄT</b><br><i>comparti / Baubezirke A1-A3</i>  | 8,0%   | della sup. totale PRU<br>der ges. PSU-Fläche                   | 38.178 m <sup>2</sup>  | 145.076 m <sup>2</sup>   | copertura max.<br>max. Überbauungsverhältnis                         |
| <b>Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen</b><br>Servizi per la mobilità / Dienstleistungen für Mobilität<br>commercio / Handel<br>attrezzature di interesse collettivo / öffentliche Einrichtungen  | 30-50% (30%)<br>30-50% (40%)<br>0-50% (30%)              | della volumetria ammessa<br>der zugelassenen Kubatur<br>"      |                        |                          |  |
| <b>COMPARTI PER ARTIGIANATO E PRODUZIONE<br/>BAUBEZIRKE FÜR HANDWERK UND GEWERBE</b><br><i>comparti / Baubezirke F1-F3</i>   | 5,8%   | della sup. totale PRU<br>der ges. PSU-Fläche                   | 27.471 m <sup>2</sup>  | 192.297 m <sup>2</sup>   | 60%<br>copertura max.<br>max. Überbauungsverhältnis                  |
| <b>Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen</b><br>artigianato, produzione, mercati generali / Handwerk, Gewerbe, Großmarkthalle<br>terziario e direzionale / Tertiär u. Verwaltung<br>commercio / Handel  | 50-100% (100%)<br>0-40% (0%)<br>0-20% (0%)               |  |                        |                          |  |
| <b>AREE FERROVIARIE - TRACCIATO DI LINEA<br/>EISENBAHNGBIETE - LINIENTRASSE</b><br><i>comparto / Baubezirk H1</i>  | 13,1%  | della sup. totale PRU<br>der ges. PSU-Fläche                   | 62.355 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>         | volumetria non regolata<br>keine Kubatur-Parameter                   |
| <b>Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen</b><br>infrastrutture e servizi tecnici per il trasporto ferroviario /<br>Infrastrukturen und technische Dienste für Eisenbahn   |  |  |                        |                          |  |
| <b>AREE FERROVIARIE - IMPIANTI<br/>EISENBAHNGBIETE - ANLAGEN</b><br><i>comparto / Baubezirk H2-H3</i>  | 9,0%   | della sup. totale PRU<br>der ges. PSU-Fläche                   | 43.166 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>         | volumetria non regolata<br>keine Kubatur-Parameter                   |
| <b>Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen</b><br>infrastrutture e servizi tecnici per il trasporto ferroviario /<br>Infrastrukturen und technische Dienste für Eisenbahn   |  |  |                        |                          |  |
| <b>AREE DI VERDE AGRICOLO<br/>LANDWIRTSCHAFTLICHE GEBIETE</b><br><i>comparto / Baubezirk I1</i>  | 2,4%   | della sup. totale PRU<br>der ges. PSU-Fläche                   | 11.614 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>         |  |
| <b>Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen</b><br>secondo L.P. 11/08/1997 nr.13 / lt. L.G. 11/08/1997 nr.13   |  |  |                        |                          |  |
| <b>AREE CONNETTIVE E PER LA VIABILITA'<br/>BINDE- UND STRASSENFLÄCHEN</b>  | 19,9%  | della sup. totale PRU<br>der ges. PSU-Fläche                   | 94.986 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>         |  |
| <b>Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen</b><br>strade, piazze, parcheggi, piste ciclabili, arredo urbano /<br>Straßen, Plätze, Parkplätze, Radwege, Straßenraumeinrichtungen<br><i>tra parentesi i valori percentuali del piano indicativo /<br/>in Klammern die Prozentsätze des Bebauungsvorschleges</i> |  |  |                        |                          |  |
|  |  | TOTALE   | 477.279 m <sup>2</sup> | 1.259.500 m <sup>2</sup> |  |