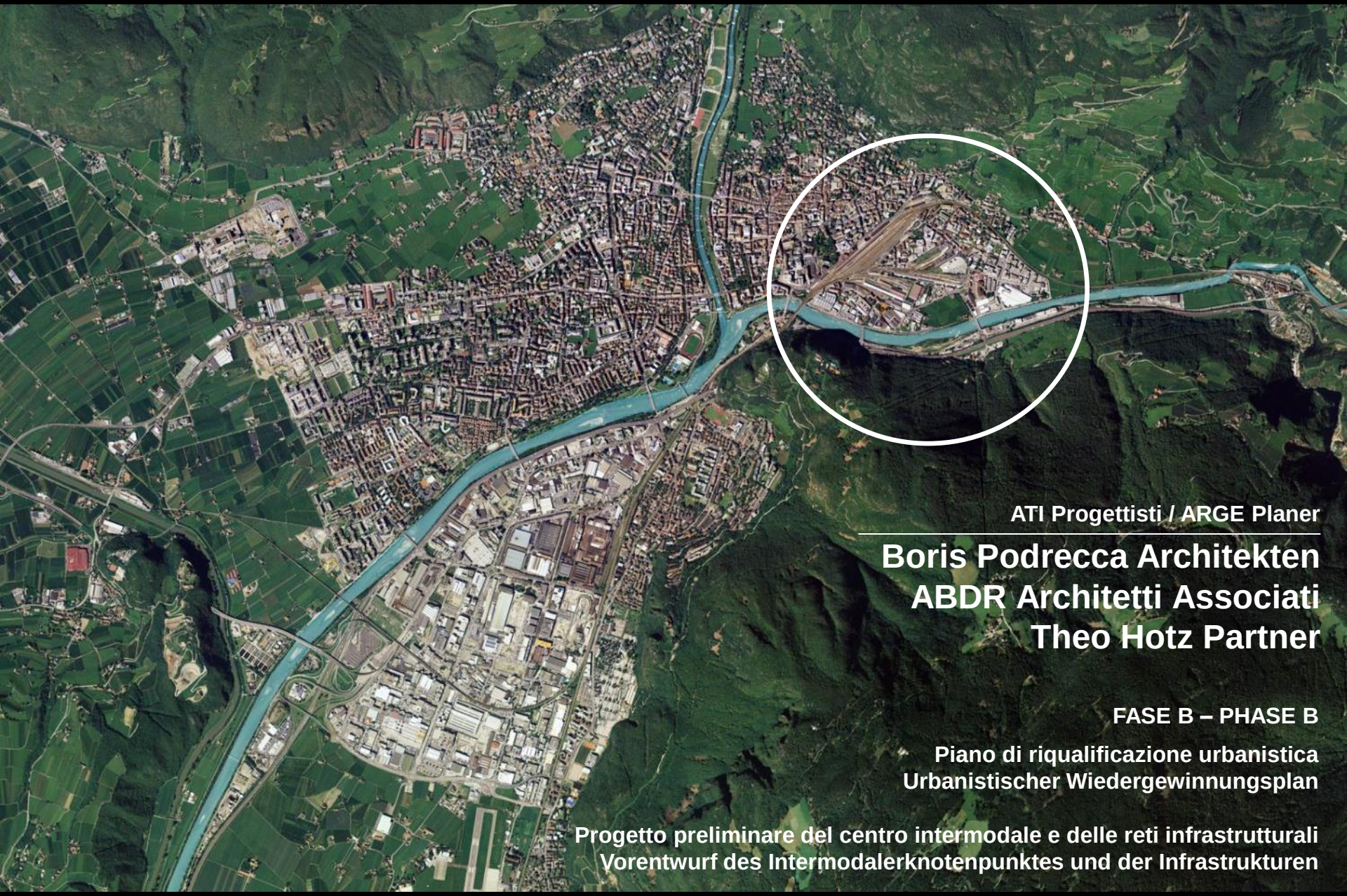


ATI Progettisti / ARGE Planer

Boris Podrecca Architekten
ABDR Architetti Associati
Theo Hotz Partner

FASE B – PHASE B

Piano di riqualificazione urbanistica
Urbanistischer Wiedergewinnungsplan

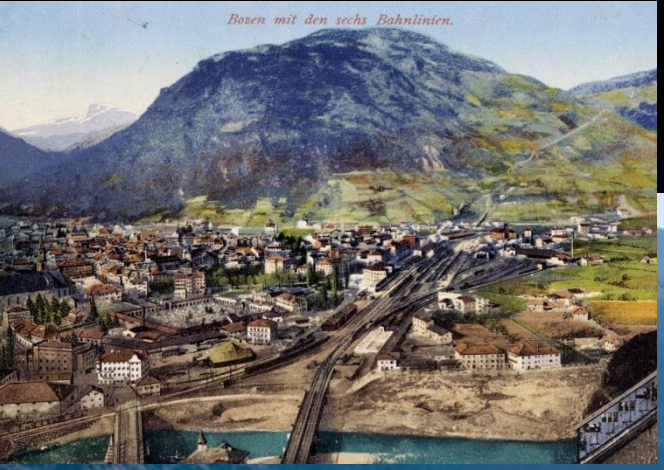
Progetto preliminare del centro intermodale e delle reti infrastrutturali
Vorentwurf des Intermodalerknotenpunktes und der Infrastrukturen

01.
La nuova stazione di Bolzano
Un progetto complesso per la cittá
Der neue Bahnhof von Bozen
Ein vielschichtiges Projekt für die Stadt

02.
Dal nuovo piano urbanistico al progetto del Centro della mobilitá
Il nuovo assetto dell'areale di stazione visto attraverso il piano di attuazione e le norme accompagnatorie.
Il progetto preliminare delle infrastrutture e del centro intermodale.
Vom neuen Städtebauplan zum Projekt des Mobilitätszentrums
Die neue Anordnung des Bahnhofsareals nach dem Durchführungsplan und den entsprechenden Normen.
Das Vorentwurf der Infrastruktur und des Intermodalen Knotenpunktes

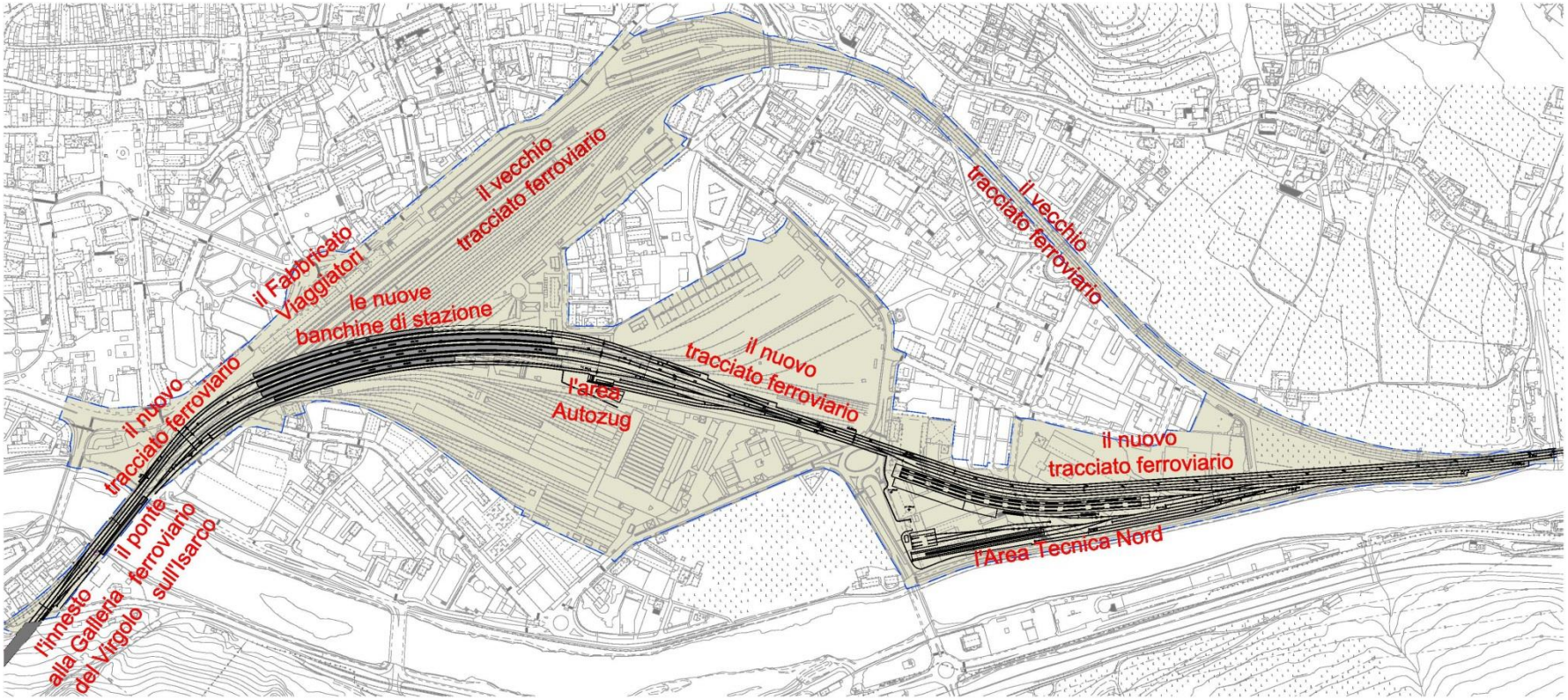
03.
Tempi e costi del progetto
Il modello economico finanziario e le ipotesi di organizzazione per la realizzazione di un progetto complesso
Zeitplan und Kosten des Projekts
Das Finanz- und Wirtschaftsmodell und die Annahmen für die Organisation der Realisierung eines komplexen Projekts

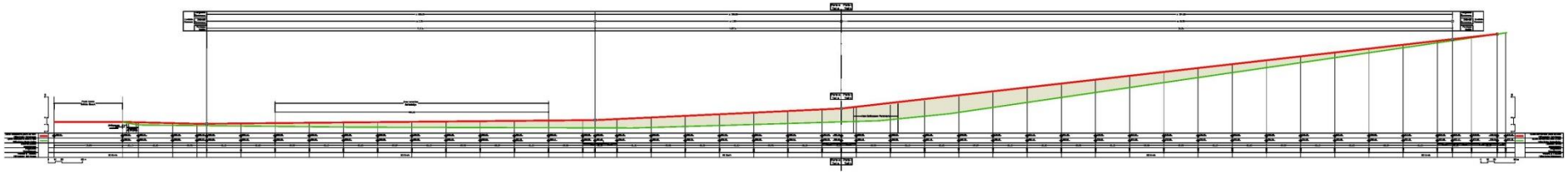
La nuova stazione di Bolzano - Un progetto complesso per la cittá
Der neue Bahnhof von Bozen - Ein komplexes Projekt für die Stadt

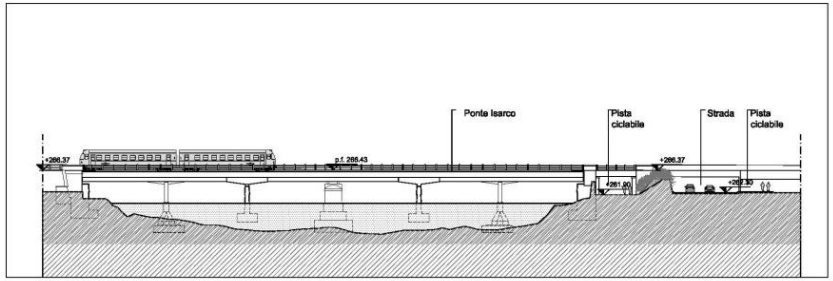


BOLZANO 1908

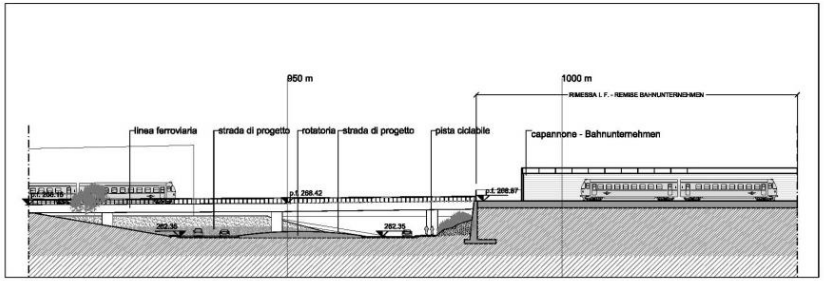
Areale ferroviario di Bolzano 2010, vista da nord est
Bahnhofsareal Bozen 2010, Ansicht von Nordosten


il vecchio
tracciato ferroviario
il Fabbricato
Viaggiatori
le nuove
banchine di stazione
il nuovo
tracciato ferroviario
l'area
Autozug
il vecchio
tracciato ferroviario
il nuovo
tracciato ferroviario
il nuovo
tracciato ferroviario
l'Area Tecnica Nord
l'innesto
alla Galleria
del Virgolo
il ponte
ferroviario
sull'Isarco

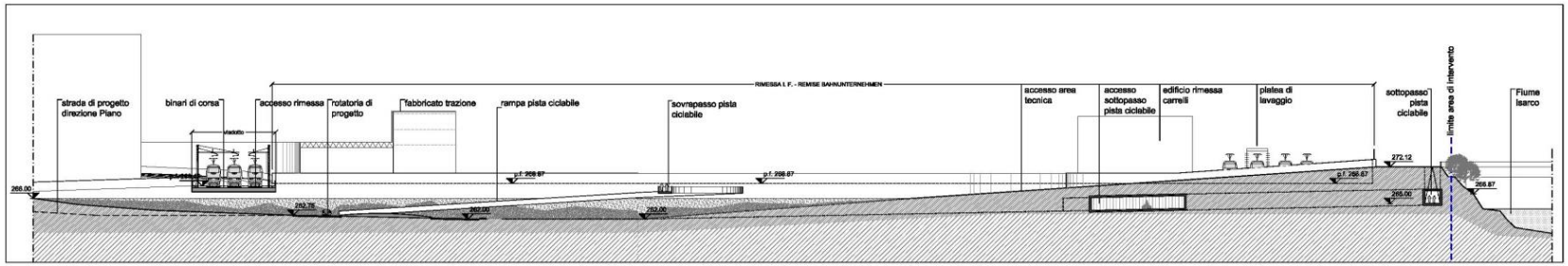




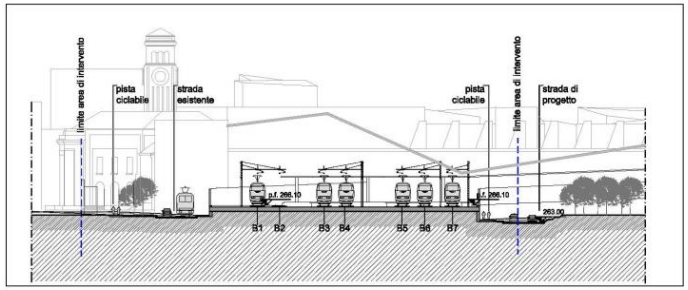
1 Profilo 1 - Höhenprofil 1
scala - masztab 1:500



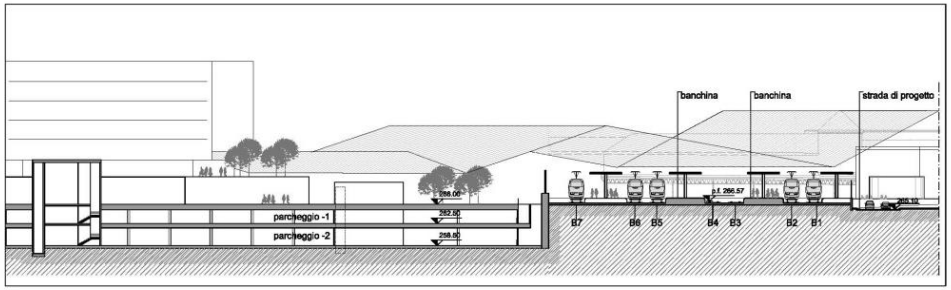
2 Profilo 2 - Höhenprofil 2
scala - masztab 1:500



3 Sezione 1 - Schnitt 1
scala - masztab 1:500



4 Sezione 2 - Schnitt 2
scala - masztab 1:500



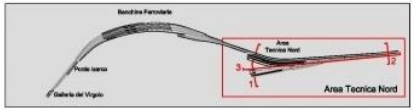
5 Sezione 3 - Schnitt 3
scala - masztab 1:500

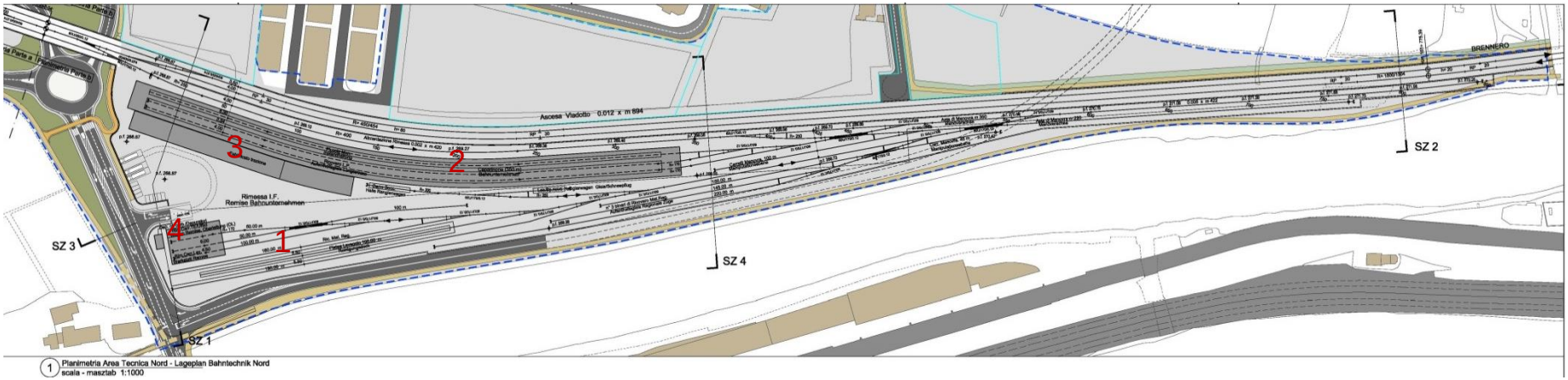
1.Un fascio binari per: pulizia /sosta/ricovero manutenzione treni di1500 m;

2.Un capannone officina con all'interno binari per 1000 m e due aste di manovra di 220/350 m;

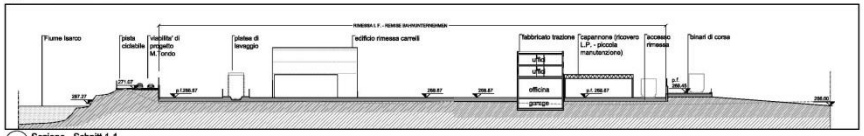
3.Un fabbricato Trazione

4.Fabbricato Rimessa Carrelli

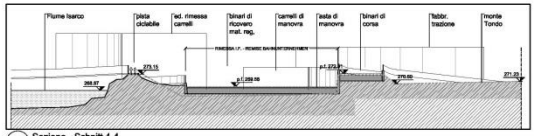




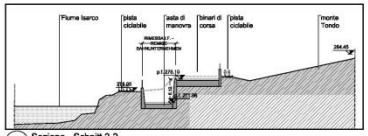
1 Planimetria Area Tecnica Nord - Lageplan Bahntechnik Nord
scala - masztab 1:1000



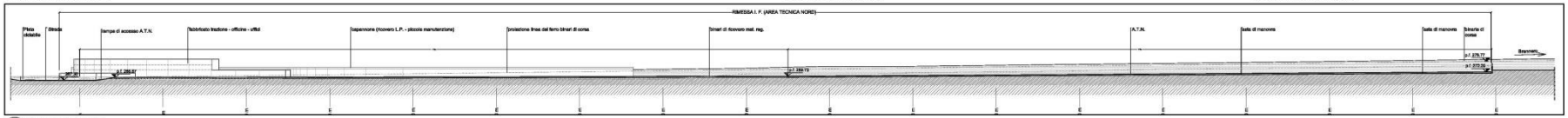
2 Sezione - Schnitt 1-1
scala - masztab 1:500



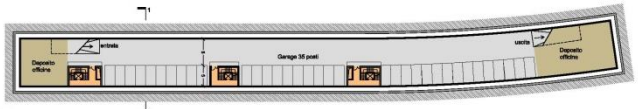
3 Sezione - Schnitt 4-4
scala - masztab 1:500



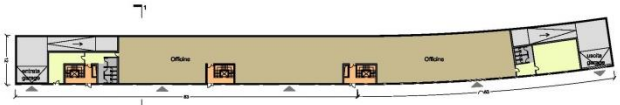
4 Sezione - Schnitt 2-2
scala - masztab 1:500



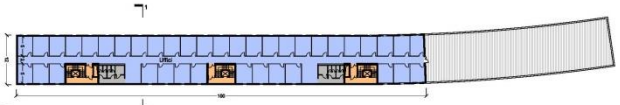
5 Sezione - Schnitt 3-3
scala - masztab 1:1000



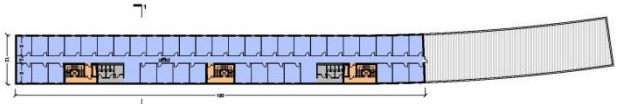
2 Pianta piano interrato
scala - masztab 1:500



3 Pianta piano terra
scala - masztab 1:500



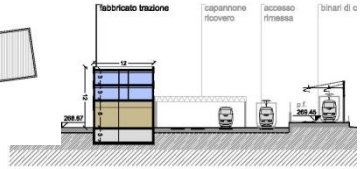
4 Pianta piano primo
scala - masztab 1:500



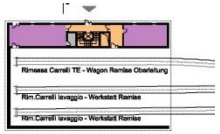
5 Pianta piano secondo
scala - masztab 1:500

FABBRICATO TRAZIONE	
	MQ
PIANO TERRA	
Magazzini Officina Spogliatoi Accessi garage	1750
PIANO PRIMO	
Uffici Servizi Connettivi	1200
PIANO SECONDO	
Uffici Servizi Connettivi	1200
TOTALE	4150

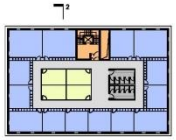
PIANO INTERRATO	MQ
Garage Depositi officina	1750



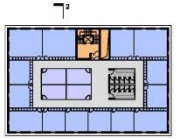
1 Sezione - Schnitt 1-1'
scala - masztab 1:1000



7 Pianta piano terra
scala - masztab 1:500

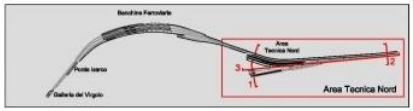


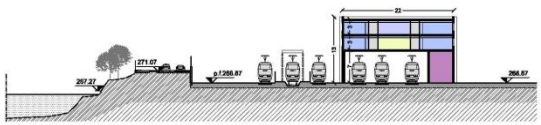
8 Pianta piano primo
scala - masztab 1:500



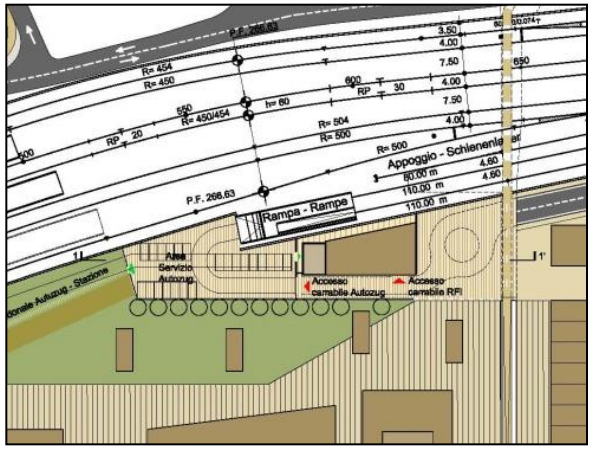
9 Pianta piano secondo
scala - masztab 1:500

RIMESSA CARRELLI	
	MQ
PIANO TERRA	
Magazzini Servizi Connettivi	575
Spazio rimessa carrelli	175
	750
PIANO PRIMO	
Uffici Spogliatoi Servizi Connettivi	750
PIANO SECONDO	
Uffici Servizi Connettivi	750
TOTALE	2250





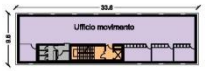
6 Sezione - Schnitt 1-1'
scala - masztab 1:1000



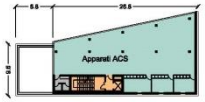
FABBRICATO RFI	
	MQ
PIANO TERRA	
Hall Autozug con servizi	72
Hall ACS Connettivi	58
	130
PIANO PRIMO	
Uffici Servizi Connettivi	300
PIANO SECONDO	
Apparati ACS Servizi Connettivi	300
PIANO TERZO	
Uffici movimento Servizi Connettivi	330
TOTALE	1020

- Connettivi
- Servizi igienici
- Uffici
- Hall Autozug
- Hall RFI
- ACS
- Uffici movimento
- Accesso carrabile
- Accesso pedonale

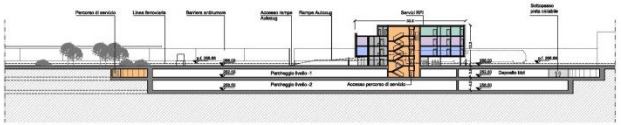
5 Pianta piano +1 - Grundriss Ebene +1
scala - masztab 1:500



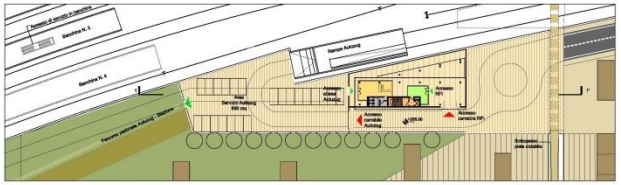
6 Pianta piano +2 - Grundriss Ebene +2
scala - masztab 1:500



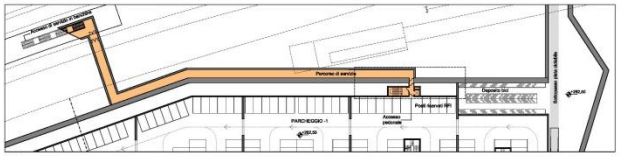
7 Pianta piano +3 - Grundriss Ebene +3
scala - masztab 1:500



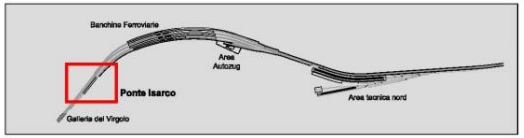
1 Sezione - Schnitt 1-1
scala - masztab 1:500

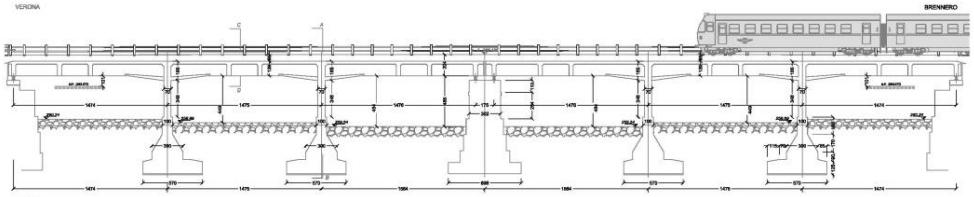


2 Pianta piano terra - Grundriss Ebene 0
scala - masztab 1:500

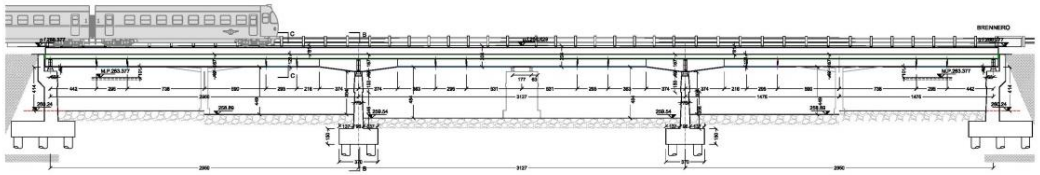


3 Pianta piano-1 - Grundriss Ebene -1
scala - masztab 1:500

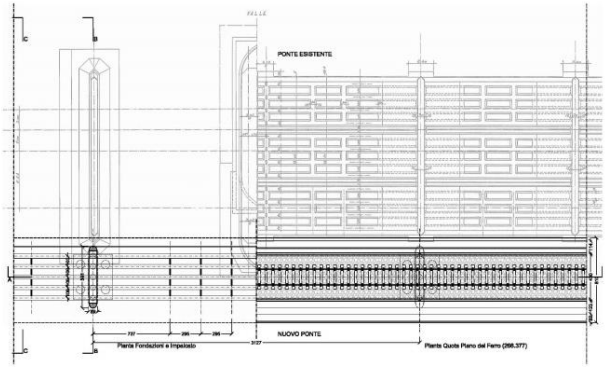




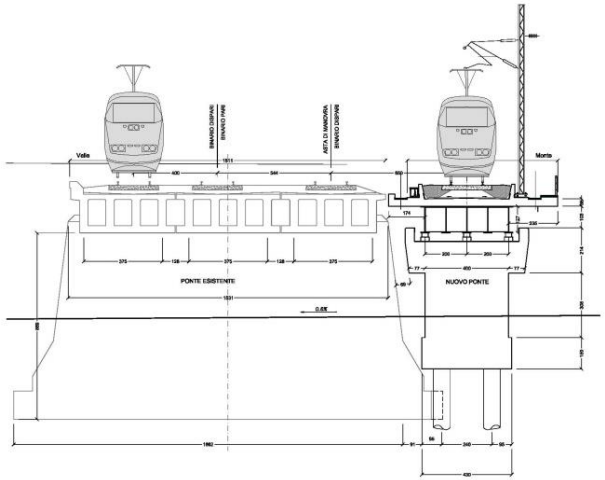
1 Sezione - Schnitt D-D
Ponte Esistente
scala - masztab 1:200



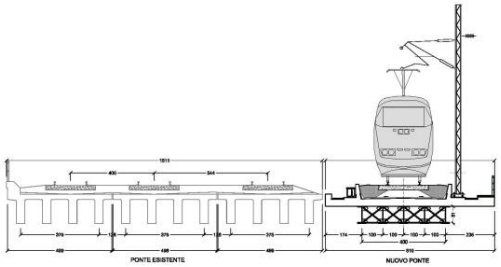
1 Sezione - Schnitt A-A
Nuovo Ponte
scala - masztab 1:200



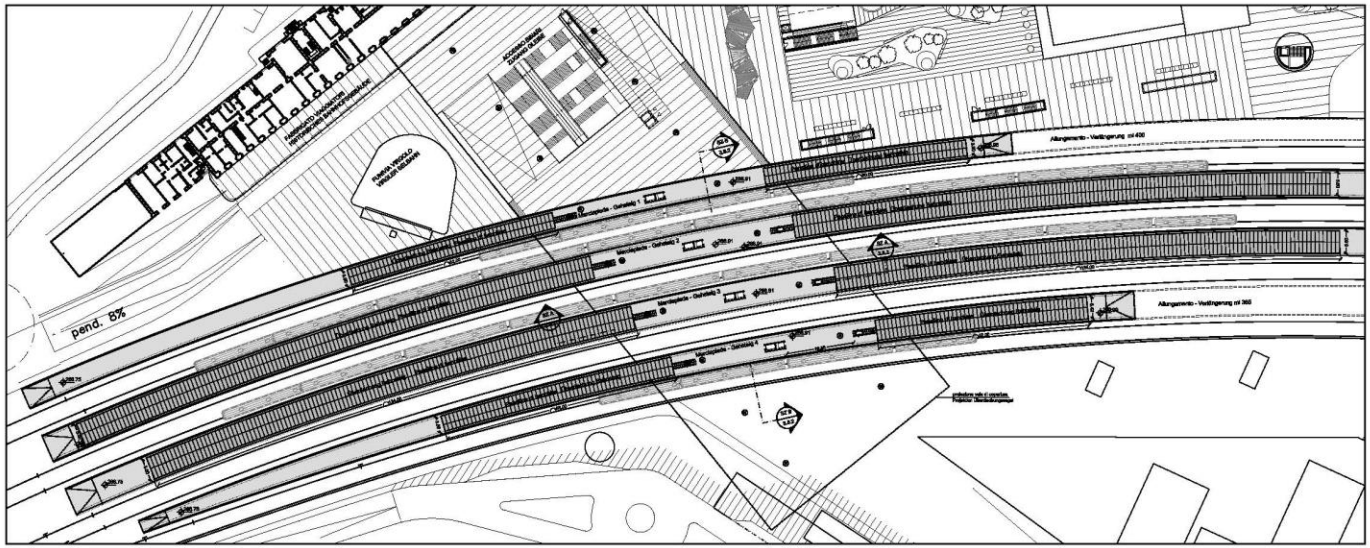
1 Stralcio di Pianta
Nuovo Ponte-Ponte Esistente
scala - masztab 1:200



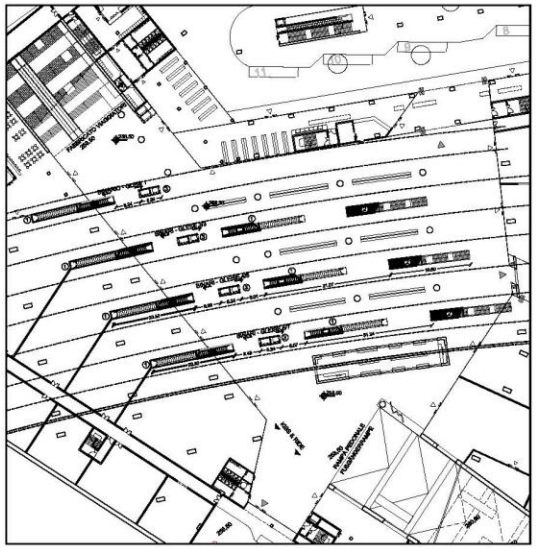
1 Sezione - Schnitt B-B
Nuovo Ponte
scala - masztab 1:100



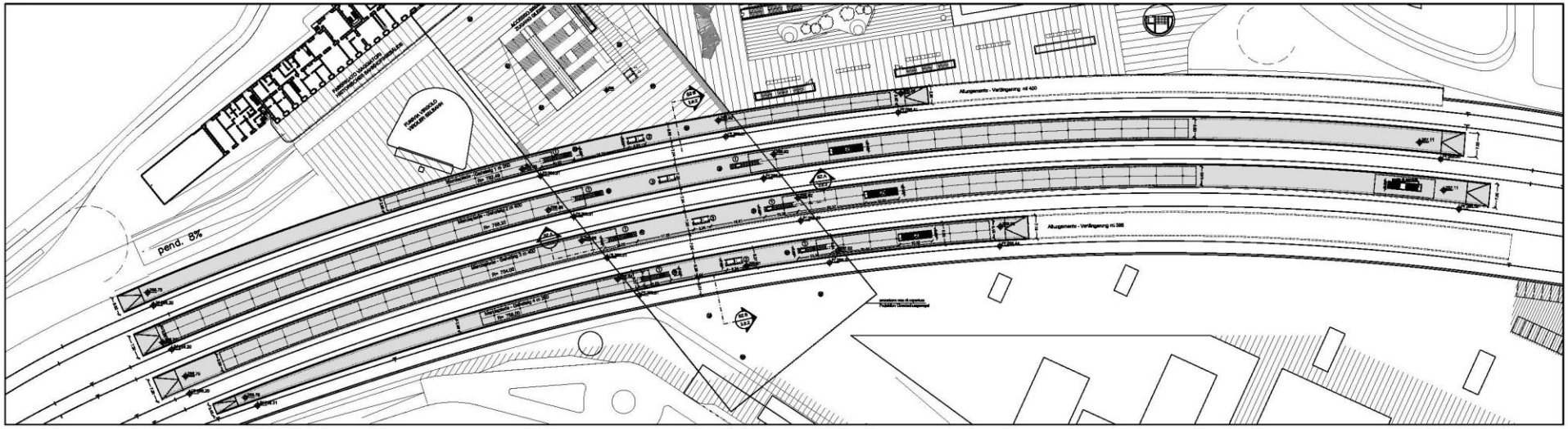
1 Sezione - Schnitt C-C
Nuovo Ponte
scala - masztab 1:100



2 Pianta delle coperture - Dachdraufsicht
scala - masztab 1:500



3 Pianta q.ta - Grundriss Ebene 285.50
scala - masztab 1:500

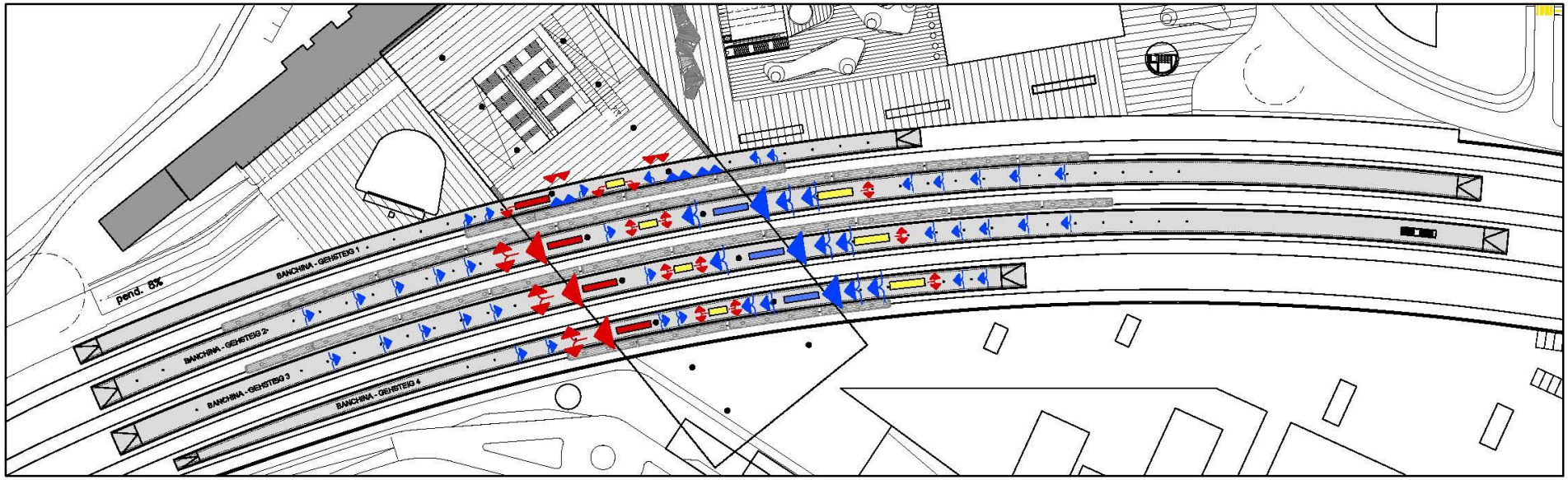


1 Pianta q.ta - Grundriss Ebene 266.92
scala - masztab 1:500

Collegamenti verticali in salita _ scale mobili / Vertikale verbindungen im aufstieg _ rolltreppen

Collegamenti verticali in discesa _ scale mobili / Vertikale verbindungen im abstieg _ rolltreppen

Collegamenti verticali ad uso promiscuo _ ascensori e scale fisse
Vertikale verbindungen für gemischte verwendung _ aufzüge und fixe stiegen



3 Flussi dei viaggiatori in arrivo e in partenza durante l'ora di punta / Ankommende und abfahrende passagierströme zu hauptverkehrszeiten
scala f.s.- maszstabslos

Accesso principale viaggiatori in partenza / Hauptzugang der abfahrenden fahrgäste

Flusso maggiore viaggiatori in partenza / Größter zufluss von abfahrenden fahrgäste

Flusso minore viaggiatori in partenza / Geringster zufluss von abfahrenden fahrgäste

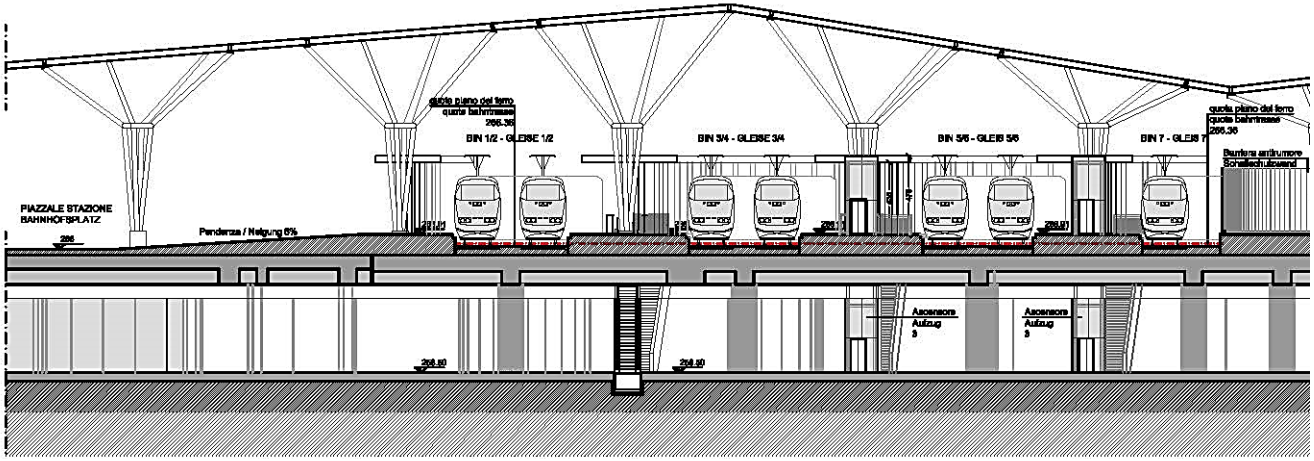
Accessi viaggiatori in partenza banchina 1 / Zugänge der abfahrenden fahrgäste auf bahnsteig 1

Uscita principale viaggiatori in arrivo / Hauptausgang der ankommenden fahrgäste

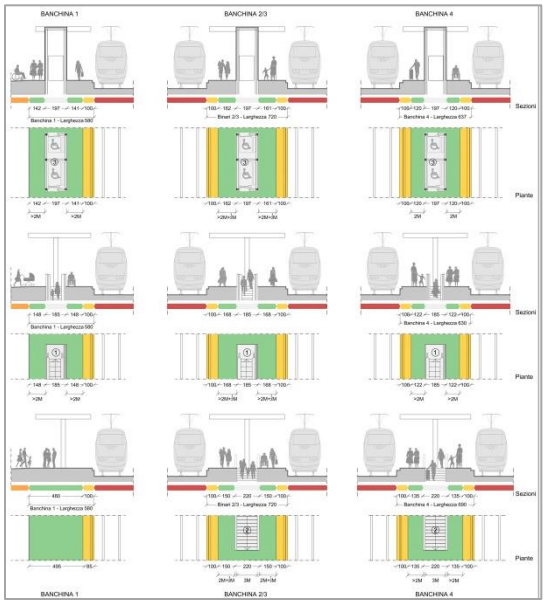
Flusso maggiore viaggiatori in arrivo / Größter zufluss von ankommenden fahrgäste

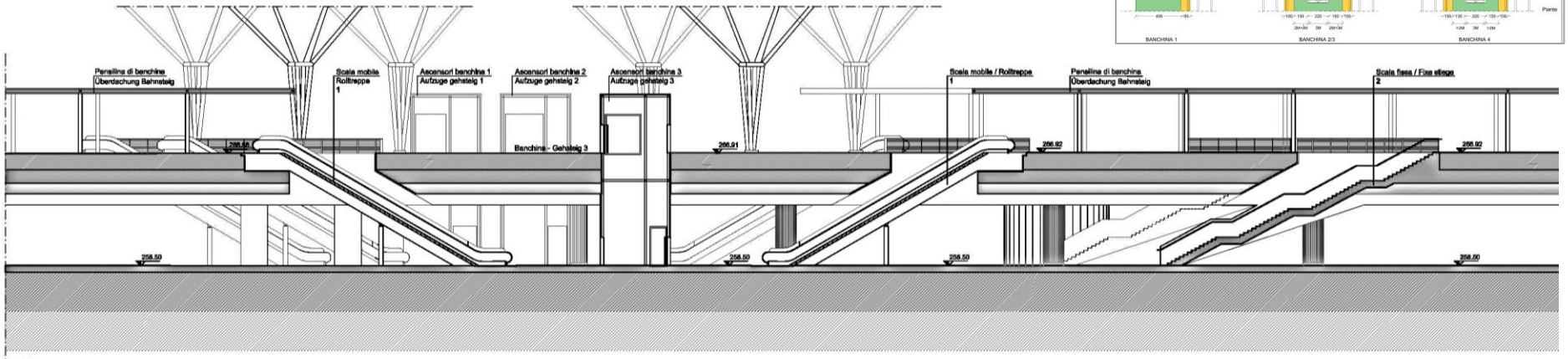
Flusso minore viaggiatori in arrivo / Geringster zufluss von ankommenden fahrgäste

Uscite viaggiatori in arrivo banchina 1 / Ausgänge der ankommenden fahrgäste auf bahnsteig 1

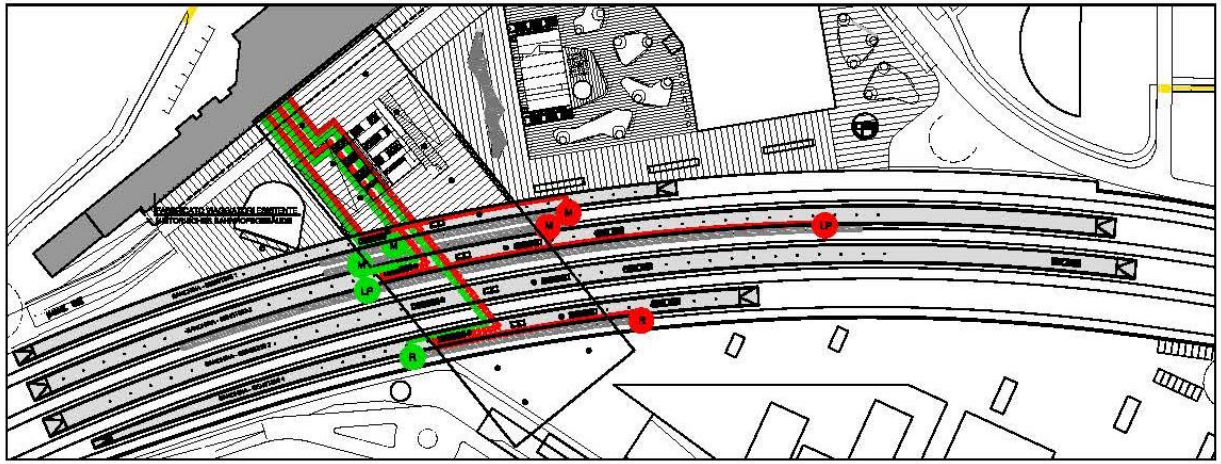


1 Sezione - Schnitt B-B
Scala - masztab 1:200





2 Sezione - Schnitt A-A
Scala - masztab 1:200



Percorso lungo a quota 266.00 / Langer weg auf quote 226.00
Percorso lungo quota 258.50 / Langer weg auf quote 258.50
Percorso breve a quota 266.00 / Kurzer weg auf quote 266.00
Percorso breve a quota 258.50 / Kurzer weg auf quote 258.50

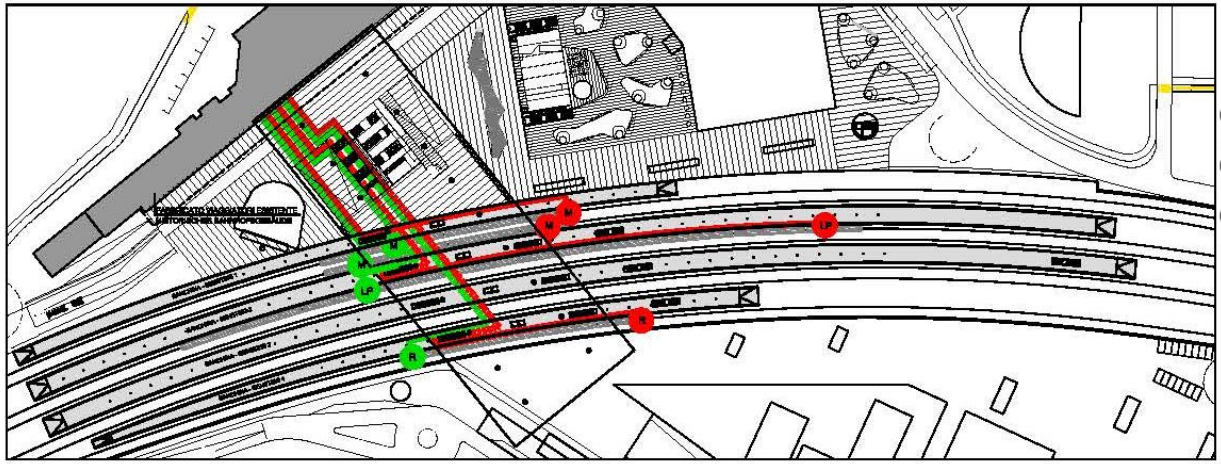
1 Percorrenze minime e massime viaggiatori in partenza / Min. und max. wege für abreisende fahrgäste
scala f.s.- maszstabslos

1. Le scale e banchine sono baricentriche rispetto al Fabbricato Viaggiatori ogni banchina è dotata di scala fissa, mobile e ascensore;

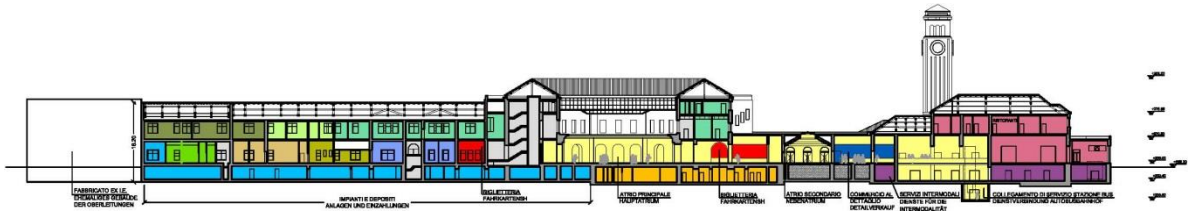
2. Il percorso da e per le banchine è minimizzato rispetto sia al Fabbricato Viaggiatori che al centro intermodale

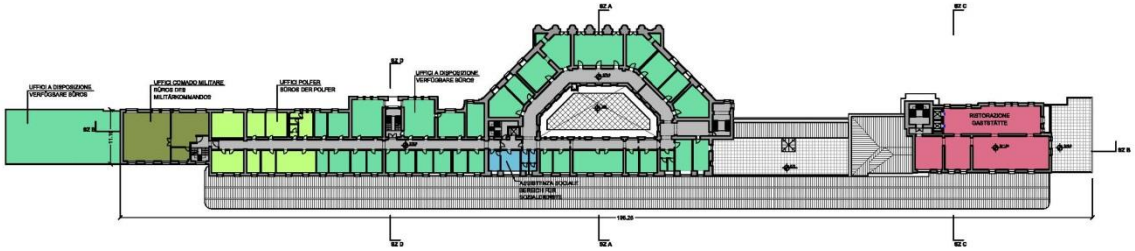
	PARTENZE / ABFAHRTEN	Percorso più breve Kürzester weg	Percorso più lungo Längster weg
LP	Treni a lunga percorrenza Fernzüge	110.40m	268.95m
R	Treni regionali Regionale züge	153.32m	224.38m
M	Meranese Meraner zug	72.55m	138.26m

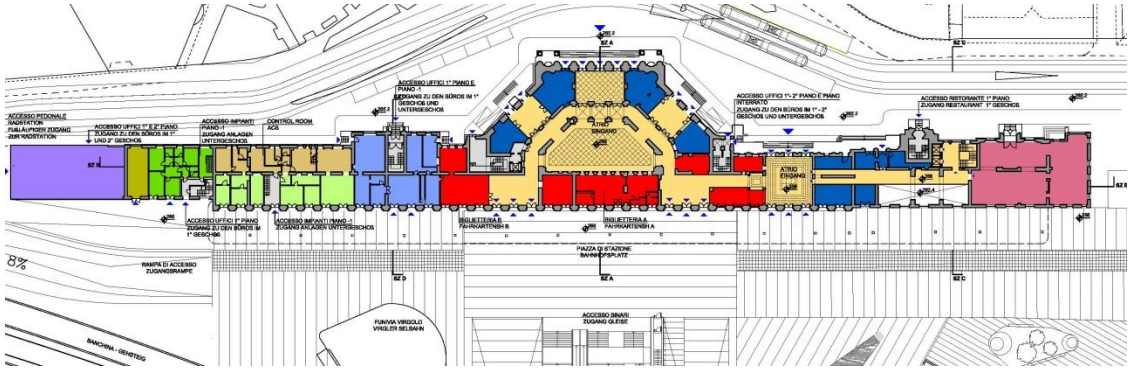
	ARRIVI / ANKÜNFTE	Percorso più breve Kürzester weg	Percorso più lungo Längster weg
LP	Treni a lunga percorrenza Fernzüge	225.73m	277.79m
R	Treni regionali Regionale züge	167.57m	225.46m
M	Meranese Meraner zug	94.12m	138.91m

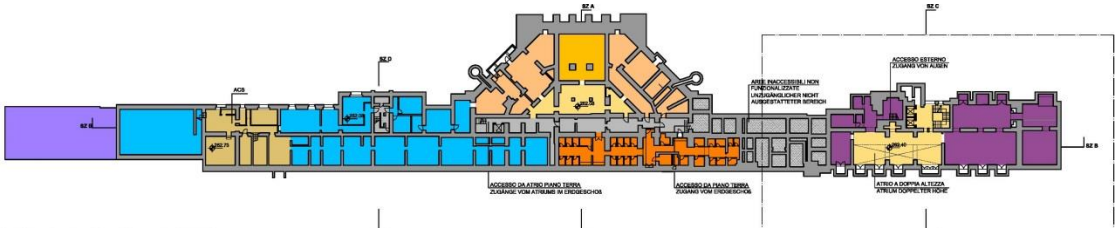


1 Percorrenze minime e massime viaggiatori in partenza / Min. und max. wege für abreisende fahrgäste
scala f.s.- maszstabslos



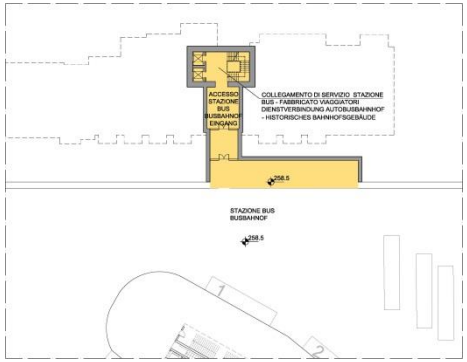






LEGENDA / LEGENDE

- ATRI / ATRIEN
- SPAZI ATTESA / WARTEBEREICHE
- BIGLIETTERIA- FAHRKARTENSH A
- BIGLIETTERIA- FAHRKARTENSH B
- SERVIZI INTERMODALITA' / DIENSTE FÜR DIE INTERMODALITÄT
- CENTRO CLIENTELA BUSINESS / BUSINESS KUNDENZENTRUM
- COMMERCIO AL DETTAGLIO / DETAILVERKAUF
- SERVIZI BANCARI / DIENSTE DER BANK
- RISTORAZIONE / GASTSTÄTTE
- SERVIZI IGIENICI / WC'S
- PRONTO SOCCORSO - ERSTEHILFE
- POLFER - BAHNPOLIZEI
- VVFUOCO - FEUERWEHR
- COMANDO MILITARE - HEERESST
- CONTROL ROOM / ACS
- IMPIANTI / ANLAGEN
- LOCALE DI CULTO / KULTSTÄTTE
- UFFICI / BÜROS
- SPAZI PER ASSIST SOCIALE / BEREICH FÜR SOZIALDIENSTE
- RAD STATION



02.

Dal concetto al progetto del Centro della mobilitá

Il nuovo assetto dell‘areale di stazione visto attraverso il piano di attuazione e le norme accompagnatorie.

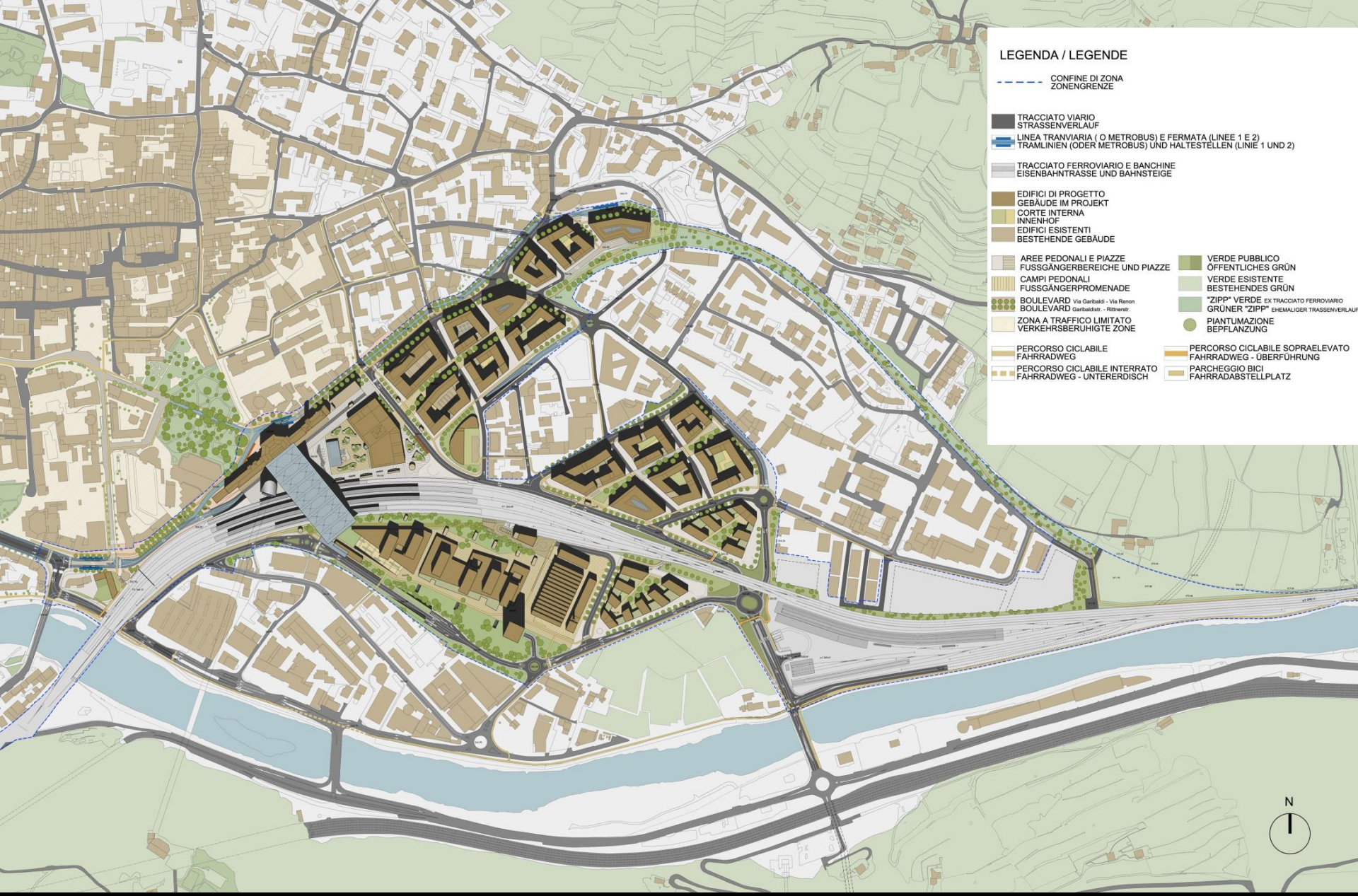
Vom Konzept zum Projekt des Zentrums für Mobilität

Die neue Anordnung des Bahnhofsareals nach dem Durchführungsplan und den entsprechenden Normen.

- Piano di riqualificazione urbana
  Urbanistischer Wiedergewinnungsplan

- Progetto preliminare delle infrastrutture
  - Traffico, infrastrutture a rete -
  Vorentwurf der Infrastruktur
  - Verkehr, Netzwerksystem -

- Progetto preliminare del centro intermodale
  Vorentwurf des intermodalen Knotenpunktes

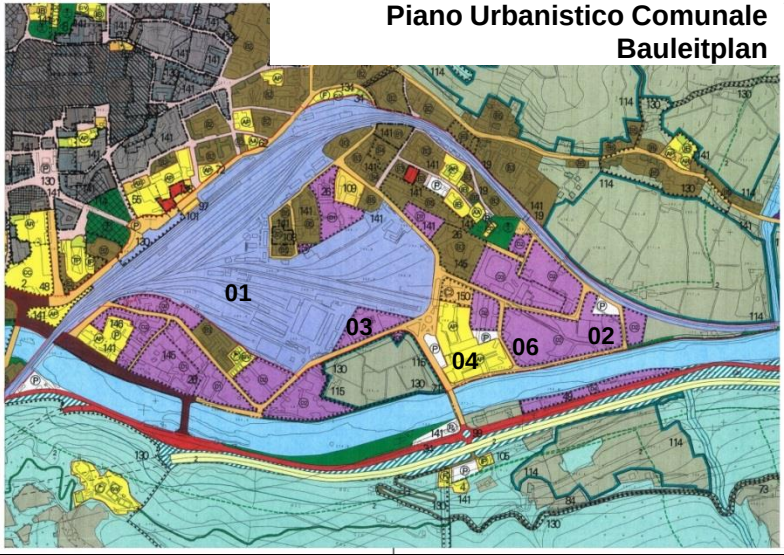


1. Il Centro della mobilitá e il tracciato ferroviario – 2.I Piani di Bolzano, la nuova cittá – 3. Centro polifunzionale – 4. Boulevard nel paesaggio e nel contesto urbano
1. Mobilitätszentrum und Gleiseharfe - 2. Bozner Boden, die «neue Stadt» - 3. Polyfunktionales Zentrum 4. Landschafts-und-Stadtboulevard

Fasi
Etappenplan

Proposta di edificazione – planivolumetrico
Bebauungsvorschlag – Volumetrischer Lageplan

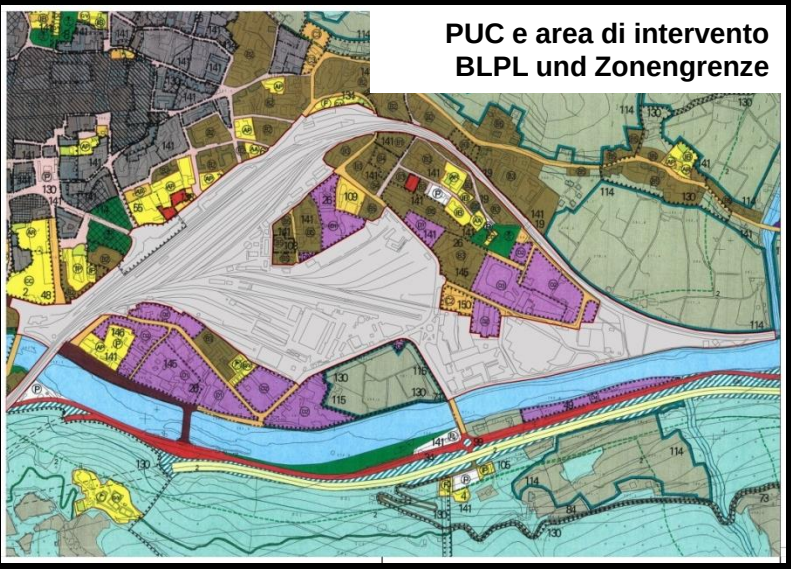
Piano Urbanistico Comunale
Bauleitplan



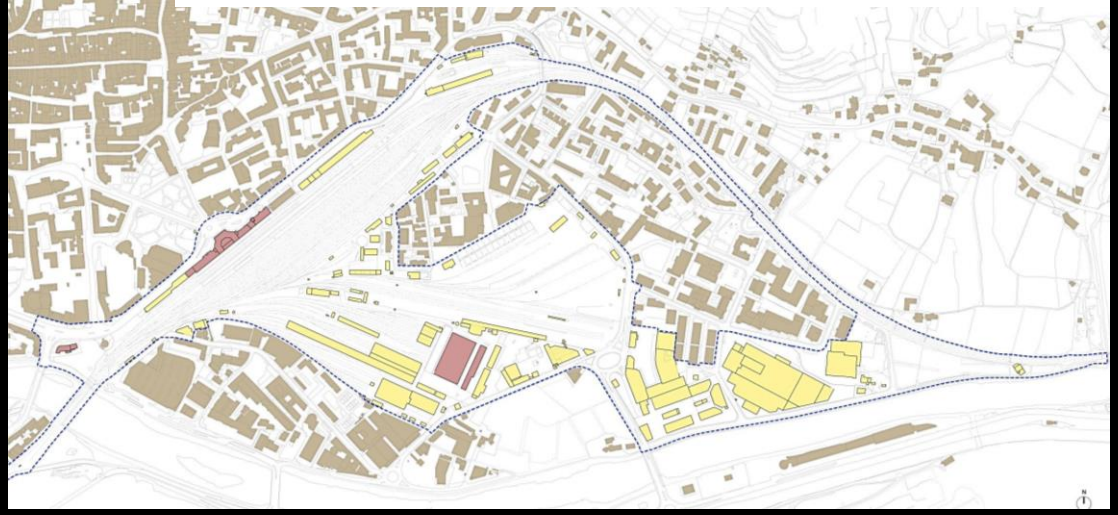
Riepilogo di consistenza / Zusammenfassung

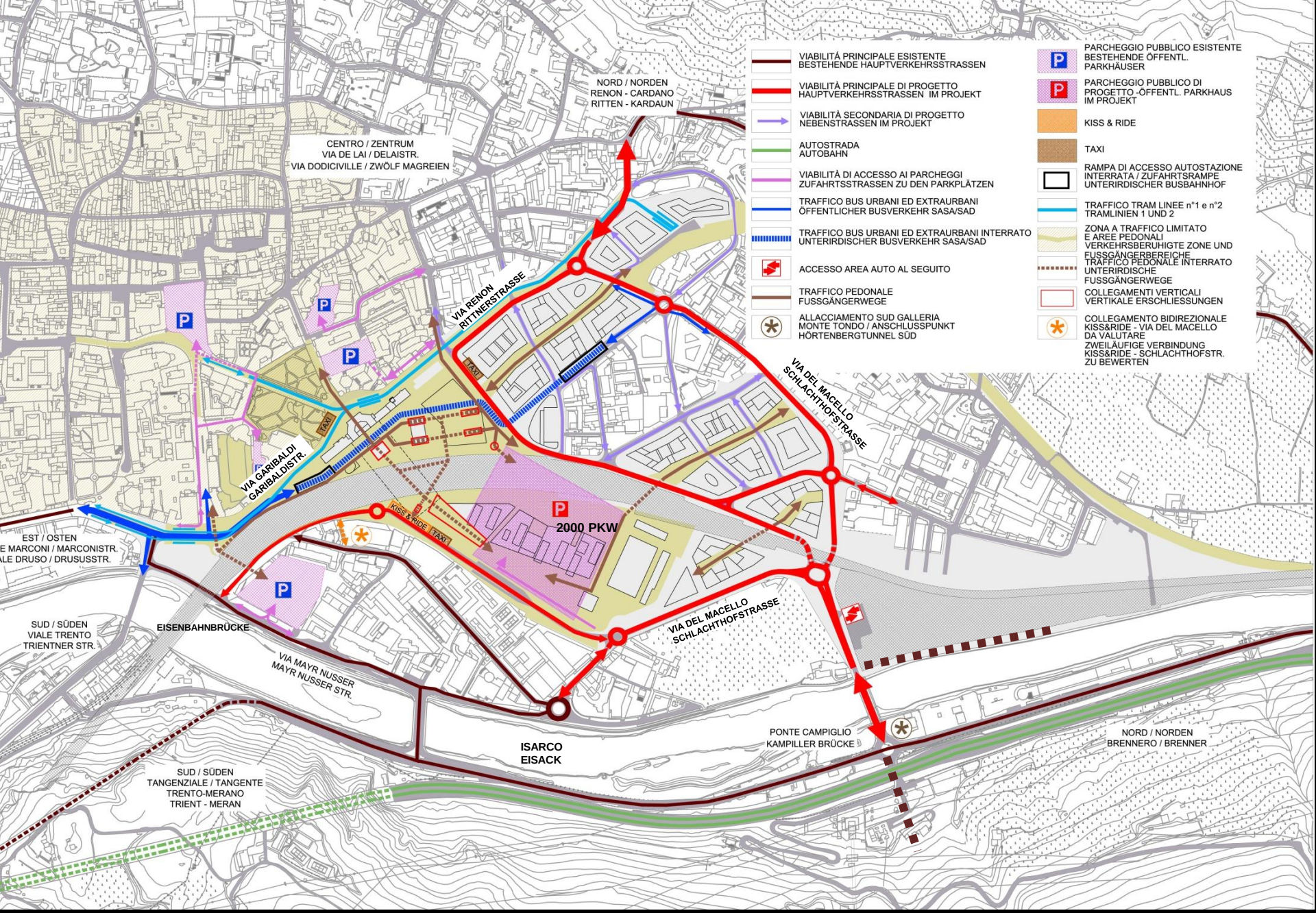
	Proprietario *Besitzer*	Descrizione *Beschreibung*	Superficie int. Betr. Fläche		Sedime fabbr. Gebäudefl.		Volume *Ausmaß*	
01	Rete Ferroviaria Italiana S.p.a.		250.119	m²	13.935	m²	130.315	m³
	Trenitalia S.p.a.		73.124	m²	21.033	m²	195.435	m³
			323.243	**m²**	**34.968**	**m²**	**325.750**	**m³**
02	Gramm S.p.a.		**11.685**	**m²**	**4.886**	**m²**	**46.132**	**m³**
03	Eni S.p.a.		**6.400**	**m²**	**1.277**	**m²**	**7.811**	**m³**
04	Ente autonomo Magazzini Generali		11.591	m²	6.606	m²	94.657	m³
	Comune di Bolzano	mercati generali	9.609	m²	6.363	m²	40.412	m³
	Comune di Bolzano		58.072	m²	459	m²	2.530	m³
			79.272	**m²**	**13.428**	**m²**	**137.599**	**m³**
05	Provinca Autonoma di Bolzano: Demanio Pubblico - Ramo Acque		**2.188**	**m²**	**0**	**m²**	**0**	**m³**
06	Proprietari vari		**48.054**	**m²**	**18.085**	**m²**	**203.697**	**m³**
	TOTALI GENERALI *INSGESAMT*		**470.842**	**m²**	**72.644**	**m²**	**720.989**	**m³**

PUC e area di intervento
BLPL und Zonengrenze



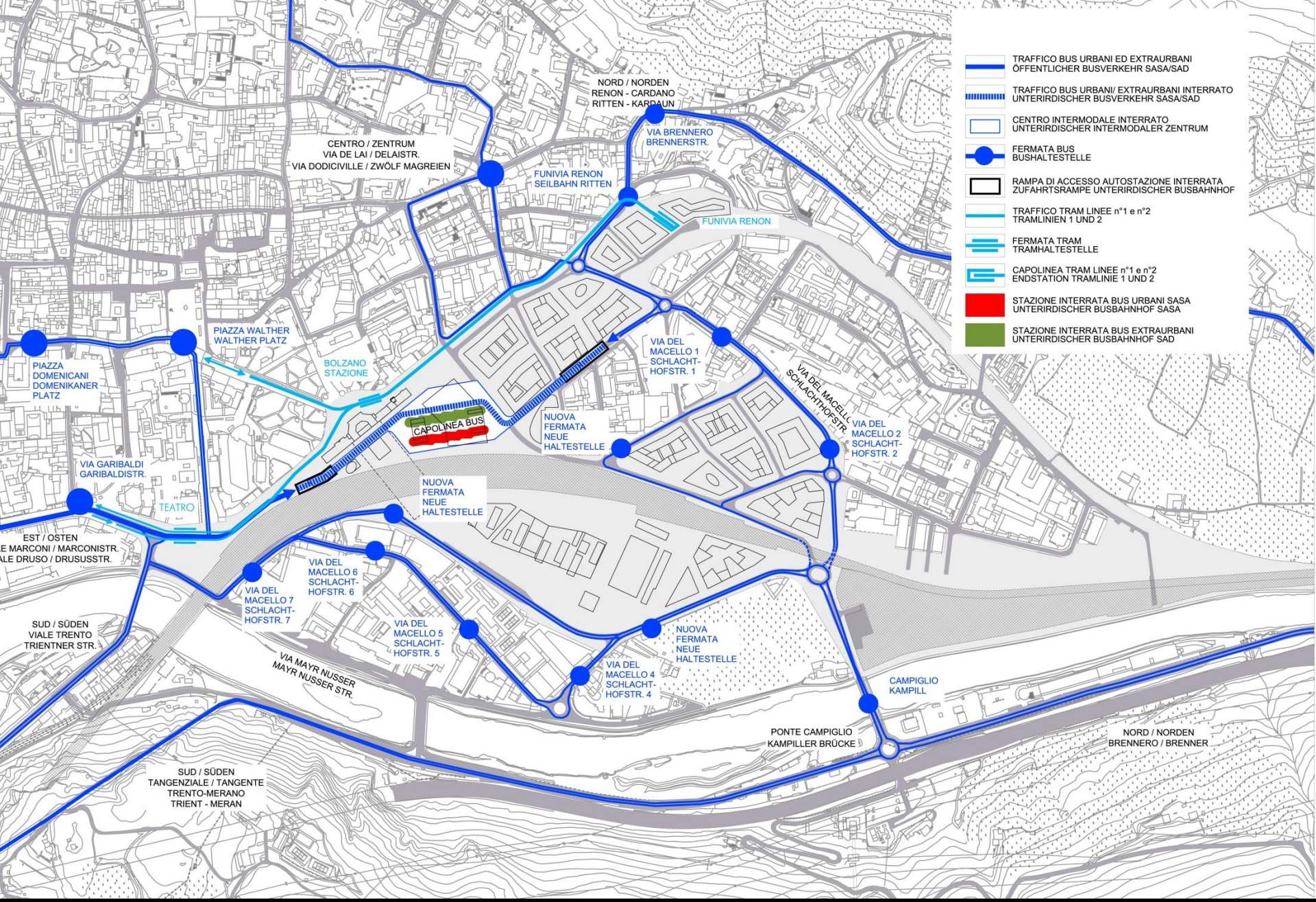
Interventi sull'edificazione esistente / Massnahmen der Bausubstanz





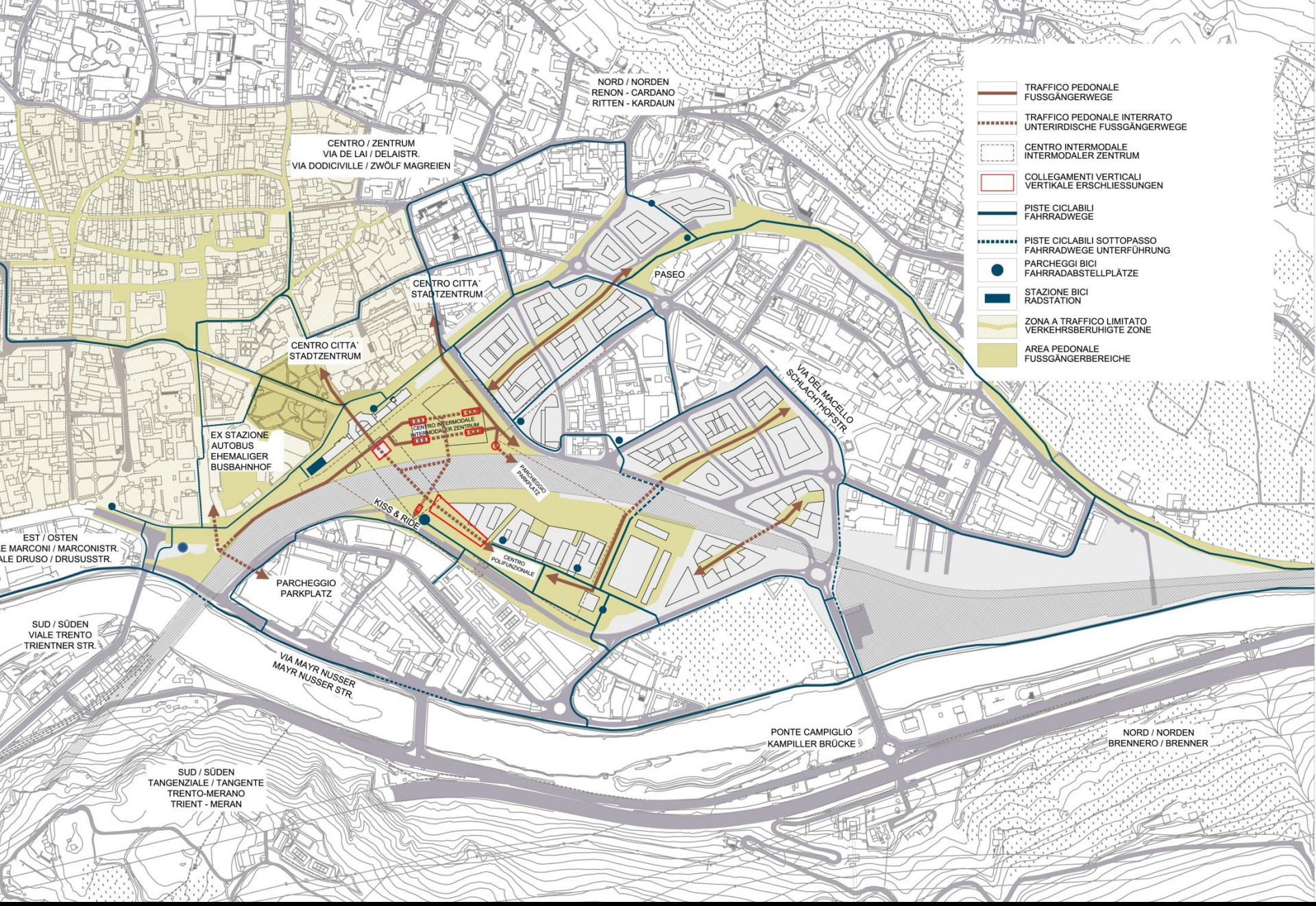
Piano di riqualificazione urbana
Urbanistischer Wiedergewinnungsplan

Viabilitá di progetto (senza rete ciclabile) (estratto dal Masterplan – Marzo 2013)
Projektmobilität (ohne Fahrradverkehr) (Auszug des Masterplans – März 2013)



Piano di riqualificazione urbana
Urbanistischer Wiedergewinnungsplan

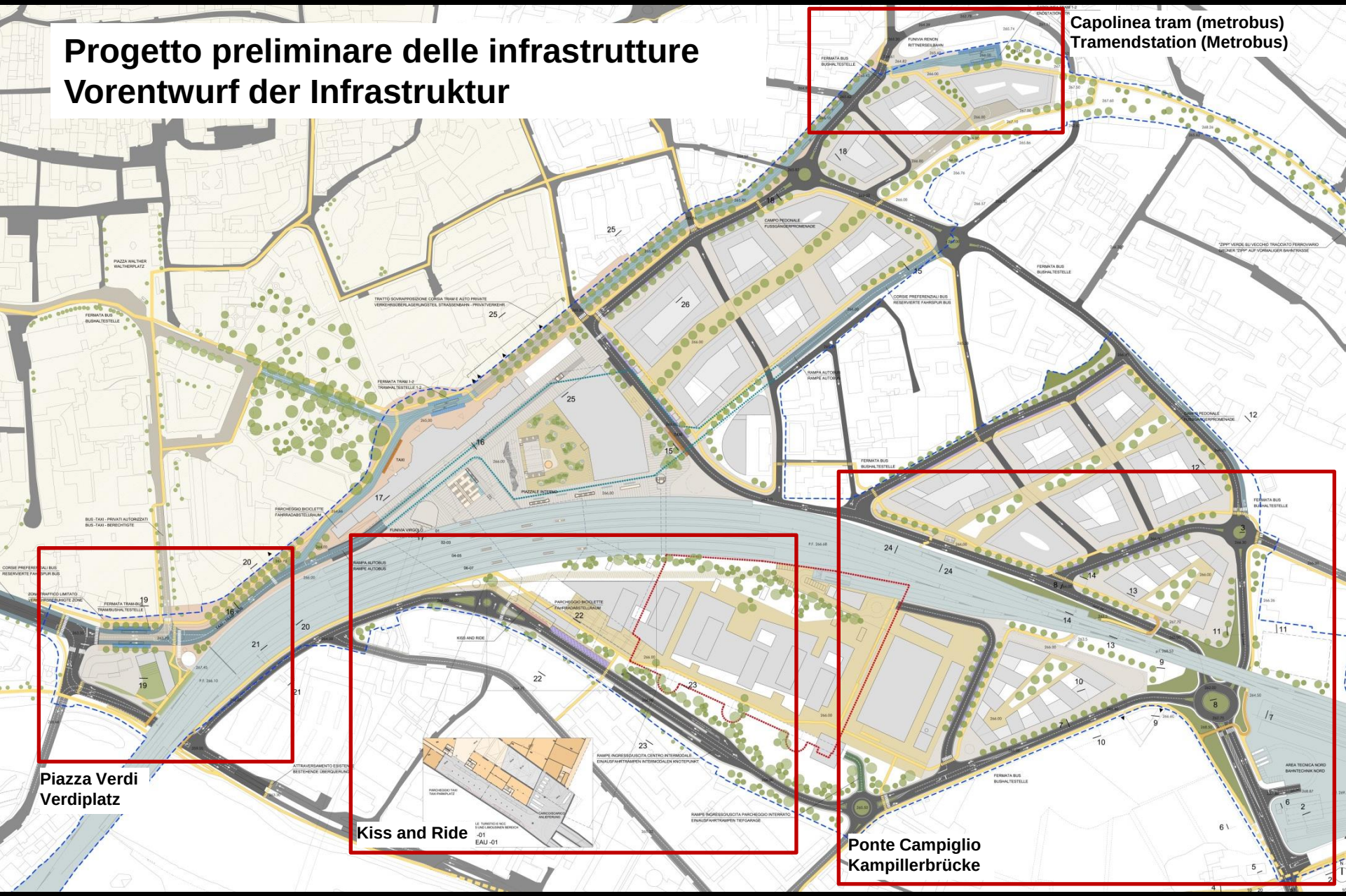
Viabilità pubblica di progetto (estratto dal Masterplan – Marzo 2013)
Öffentlicher Verkehr (Auszug des Masterplans – März 2013)

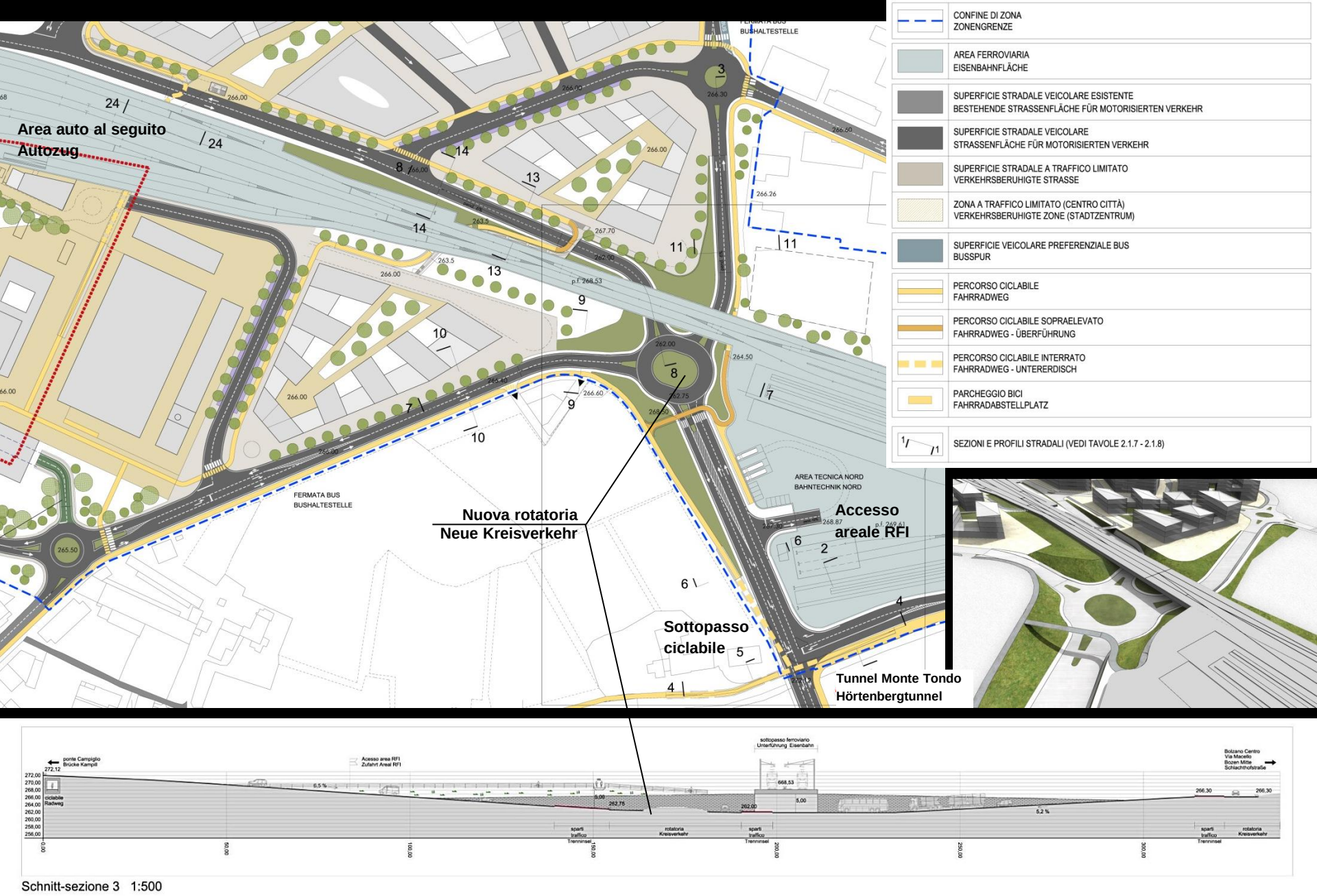


Piano di riqualificazione urbana
Urbanistischer Wiedergewinnungsplan

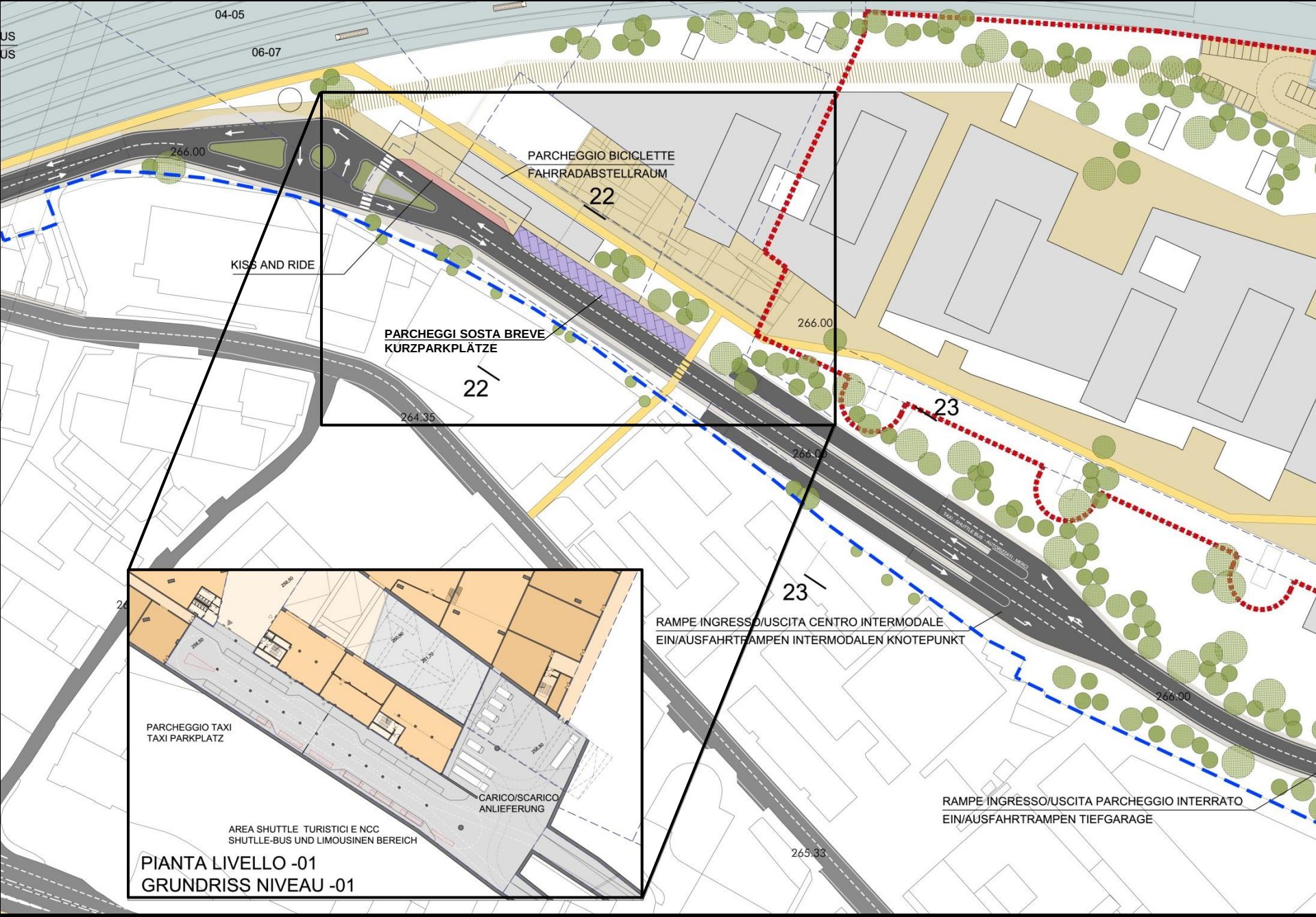
Viabilitá ciclopedonale di progetto (estratto dal Masterplan – Marzo 2013)
Fußgänger und Fahrradverkehr (Auszug des Masterplans – März 2013)

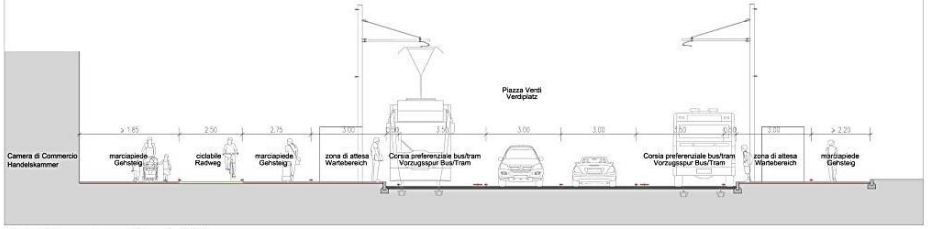
Progetto preliminare delle infrastrutture
Vorentwurf der Infrastruktur



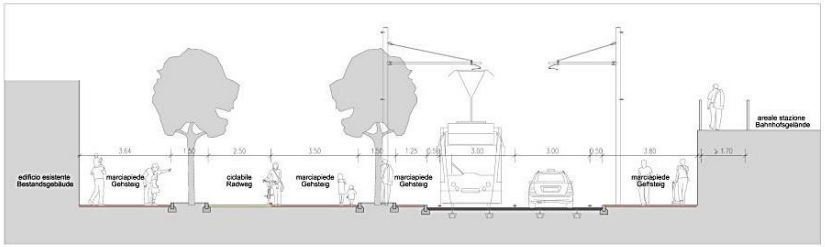


Schnitt-sezione 3 1:500

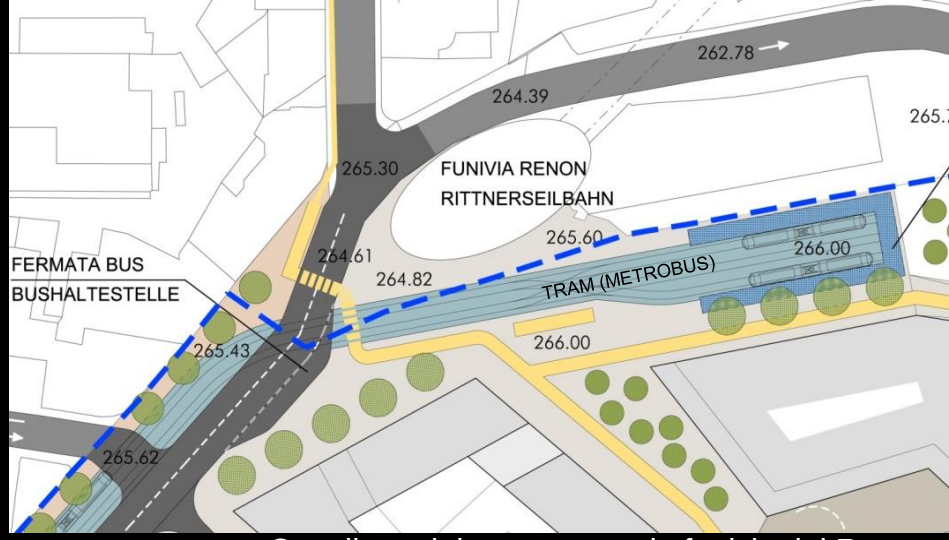

04-05
06-07
266.00
PARCHEGGIO BICICLETTE
FAHRRADABSTELLRAUM
22
KISS AND RIDE
PARCHEGGI SOSTA BREVE
KURZPARKPLÄTZE
22
264.35
266.00
23
266.00
23
RAMPE INGRESSO/USCITA CENTRO INTERMODALE
EIN/AUSFAHRTRAMPEN INTERMODALEN KNOTEPUNKT
268.00
RAMPE INGRESSO/USCITA PARCHEGGIO INTERRATO
EIN/AUSFAHRTRAMPEN TIEFGARAGE
265.33
PARCHEGGIO TAXI
TAXI PARKPLATZ
CARICO/SCARICO
ANLIEFERUNG
AREA SHUTTLE TURISTICI E NCC
SHUTLLE-BUS UND LIMOUSINEN BEREICH
PIANTA LIVELLO -01
GRUNDRISS NIVEAU -01



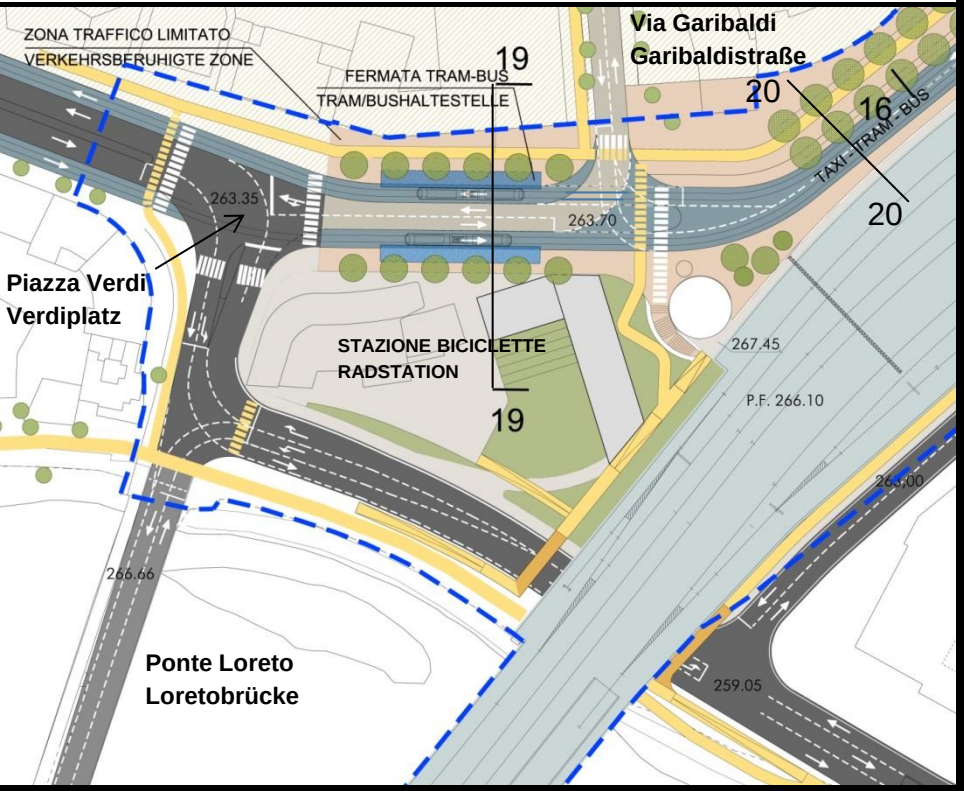
Schnitt-sezione 19 1:100



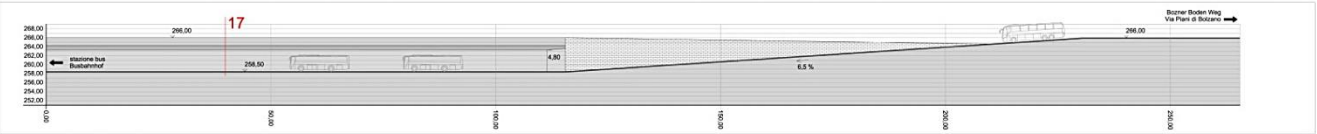
Schnitt-sezione 20 1:100



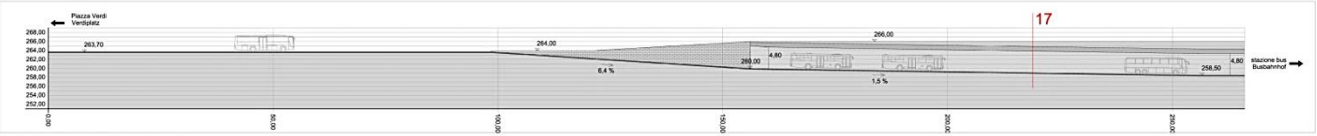
Capolinea dei tram presso la funivia del Renon
Strassenbahnendstation beim Rittnerseilbahn



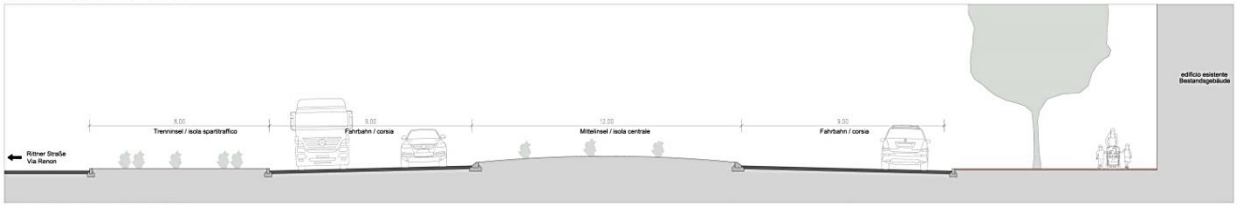
Piazza Verdi
Verdiplatz



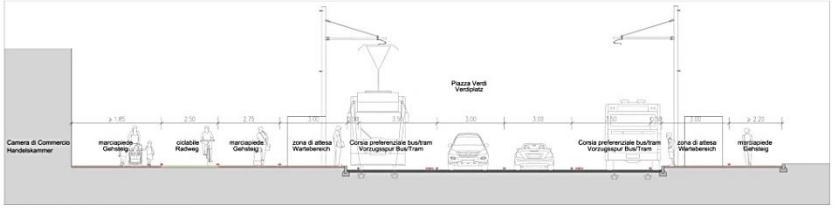
Schnitt-sezione 15 1:500



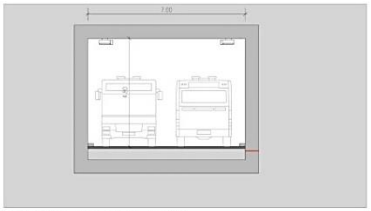
Schnitt-sezione 16 1:500



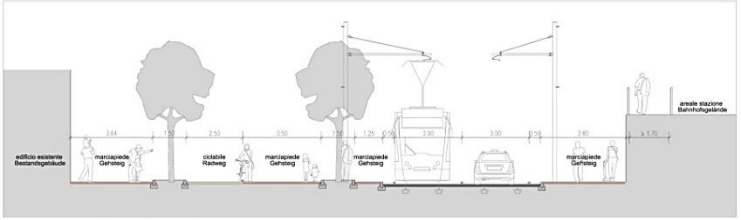
Schnitt-sezione 18 1:100



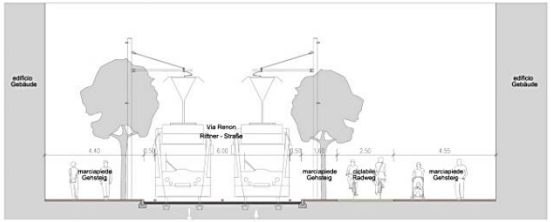
Schnitt-sezione 19 1:100



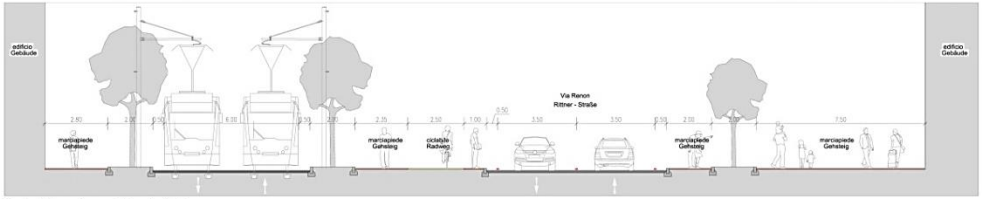
Schnitt-sezione 17 1:100



Schnitt-sezione 20 1:100



Schnitt-sezione 25 1:100

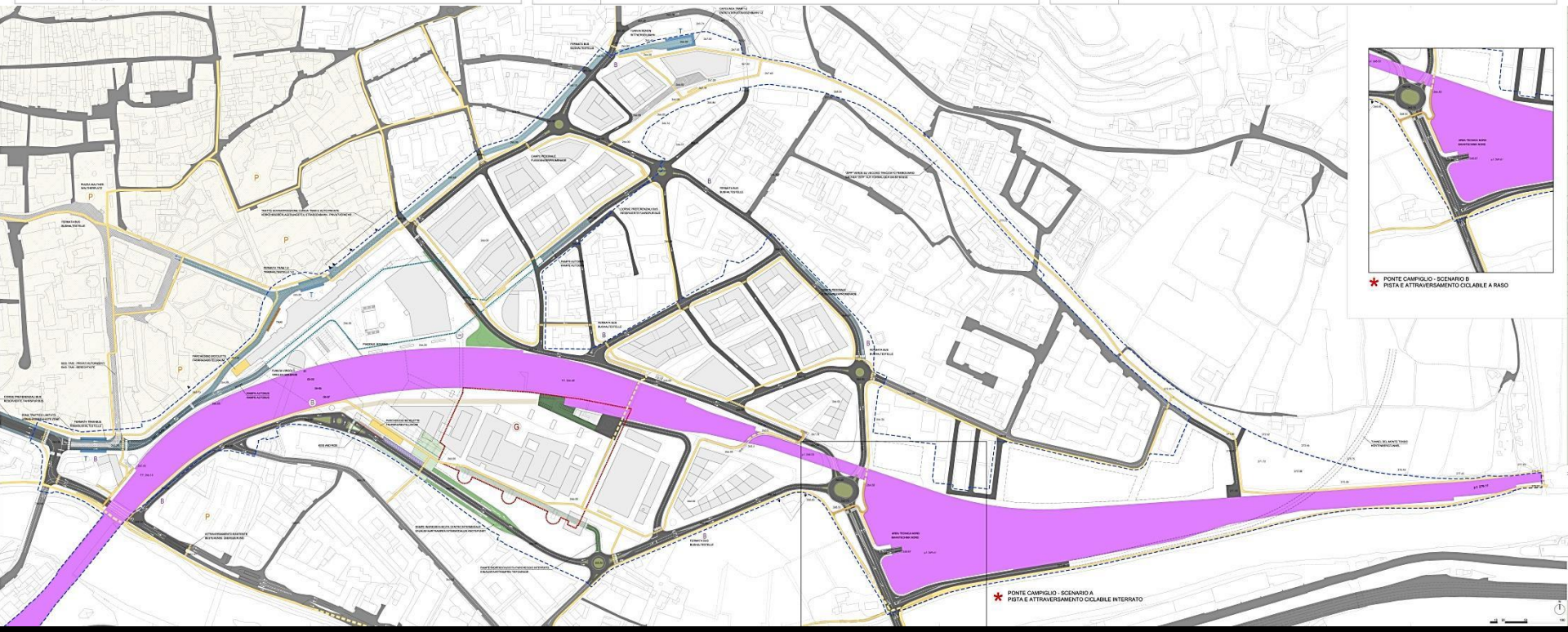


Schnitt-sezione 26 1:100

CONFINE DI ZONA ZONENGRENZE	
AREA FERROVIARIA EISENBAHNFLÄCHE	
SUPERFICIE STRADALE VEICOLARE ESISTENTE BESTEHENDE STRASSENFLÄCHE FÜR MOTORISIERTEN VERKEHR	
SUPERFICIE STRADALE VEICOLARE STRASSENFLÄCHE FÜR MOTORISIERTEN VERKEHR	
SUPERFICIE STRADALE A TRAFFICO LIMITATO VERKEHRSBERUHIGTE STRASSE	
ZONA A TRAFFICO LIMITATO (CENTRO CITTÀ) VERKEHRSBERUHIGTE ZONE (STADTZENTRUM)	
SUPERFICIE STRADALE VEICOLARE DI ACCESSO AL CENTRO INTERMODALE - PRIVATI - VERKEHRSFLÄCHE - ZUFAHRT ZUM INTERMODALEN KNOTEKPUNKT -INDIVIDUALVERKEHR-	
SUP. STRADALE VEICOLARE DI ACCESSO AL CENTRO INTERMODALE (IPOGEA) -PRIVATI- VERKEHRSFLÄCHE - ZUFAHRT ZUM INTERMOD. KNOTEKP. (UNTERIRDISCH) -INDIVIDUALVERKEHR-	
SUP. STRADALE VEICOLARE DI ACCESSO AL CENTRO INTERMODALE -MERCI E TAXI- VERKEHRSFL. - ZUFAHRT ZUM INTERMODALEN KNOTEKPUNKT -ANLIEFERUNG UND TAXI-	
SUP. STRADALE VEICOLARE DI ACCESSO AL C. INTERMODALE (IPOGEA) -MERCI E TAXI- VERKEHRSFL. - ZUFAHRT ZUM INTERMOD. KNOTEKP.(UNTERIRDISCH) -ANLIEFERUNG UND TAXI-	

SUPERFICIE VEICOLARE PREFERENZIALE BUS BUSSPUR	
SUPERFICIE VEICOLARE PREFERENZIALE BUS (IPOGEA) BUSSPUR (UNTERIRDISCH)	
SUPERFICIE VEICOLARE PREFERENZIALE TRAM (METROBUS) TRAM (METROBUS) STRASSENFLÄCHE	
SUPERFICIE STRADALE A TRAFFICO LIMITATO SU CORSIA TRAM (METROBUS) VERKEHRSBERUHIGTE STRASSE AUF DEN TRAMSPUR (METROBUS)	
FERMATA BUS BUSHALTESTELLE	
FERMATA TRAM TRAMHALTESTELLE	
PARCHEGGIO TAXI TAXI PARKPLATZ	
KISS & RIDE	
PARCHEGGIO DI SUPERFICIE PARKPLATZ	

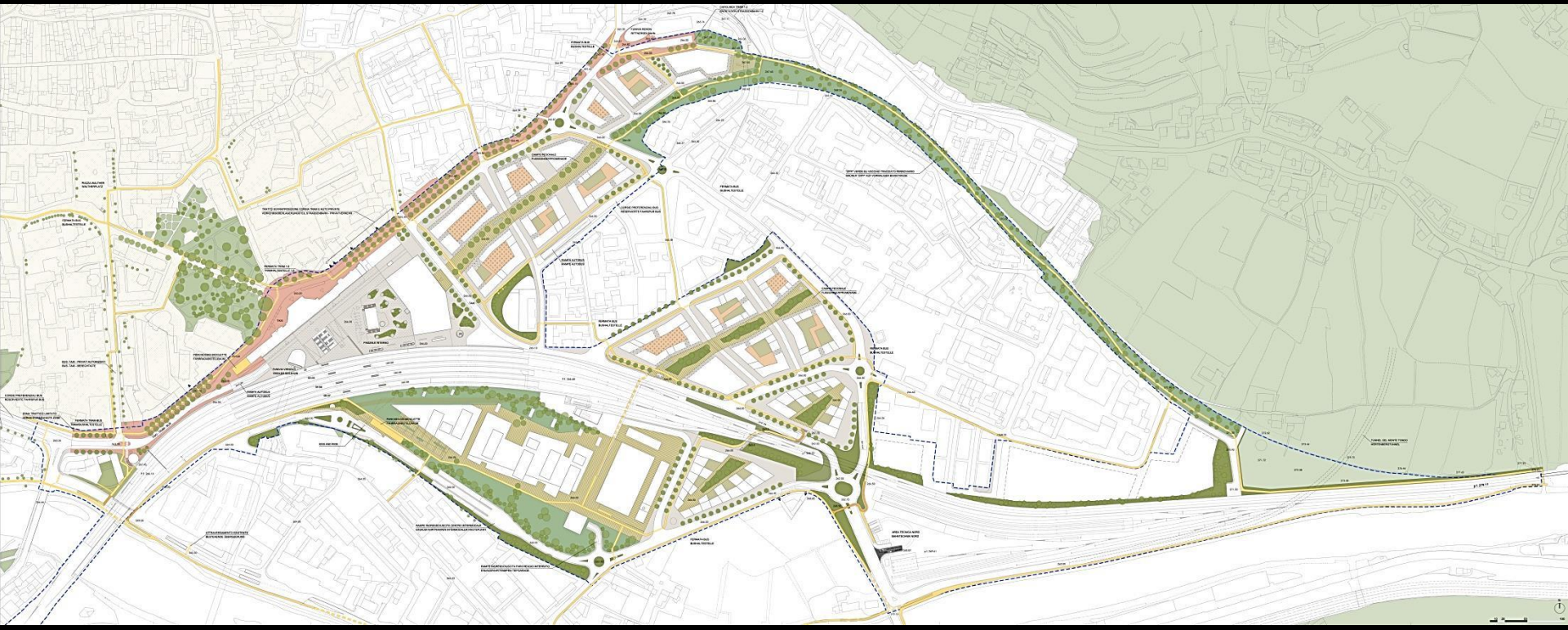
AUTORIMESSA PUBBLICA SOTTERRANEA ÖFFENTLICHE UNTERIRDISCHE GARAGE	
PARCHEGGIO PUBBLICO ÖFFENTLICHER PARKPLATZ	
INGRESSO CARRABILE PER AUTORIZZATI IN ZONA TRAFFICO LIMITATO ZUFAHRTSBERECHTIGUNG IN VERKEHRSBERUHIGTEN ZONEN	
INGRESSO PEDONALE AL CENTRO INTERMODALE ZUGANG ZUM INTERMODALEN KNOTENPUNKT	
PERCORSO CICLABILE FAHRRADWEG	
PERCORSO CICLABILE SOPRAELEVATO FAHRRADWEG - ÜBERFÜHRUNG	
PERCORSO CICLABILE INTERRATO FAHRRADWEG - UNTERERDISCH	
PARCHEGGIO BICI FAHRRADABSTELLPLATZ	
PROIEZIONE LIVELLO -01 PROJEKTION EBENE -01	



BOULEVARD - VIALE ALBERATO BOULEVARD - ALLEE	
CAMPO PEDONALE FUSSGÄNGERPROMENADE	
SUPERFICIE O PERCORSO PEDONALE - MARCIAPIEDE FUSSGÄNGERFLÄCHE - GEHWEG - FUSSTEIG	
PIAZZALE DI STAZIONE BAHNHOFSPLATZ	
PORTICATO VINCOLANTE BINDENDER LAUBENGANG	

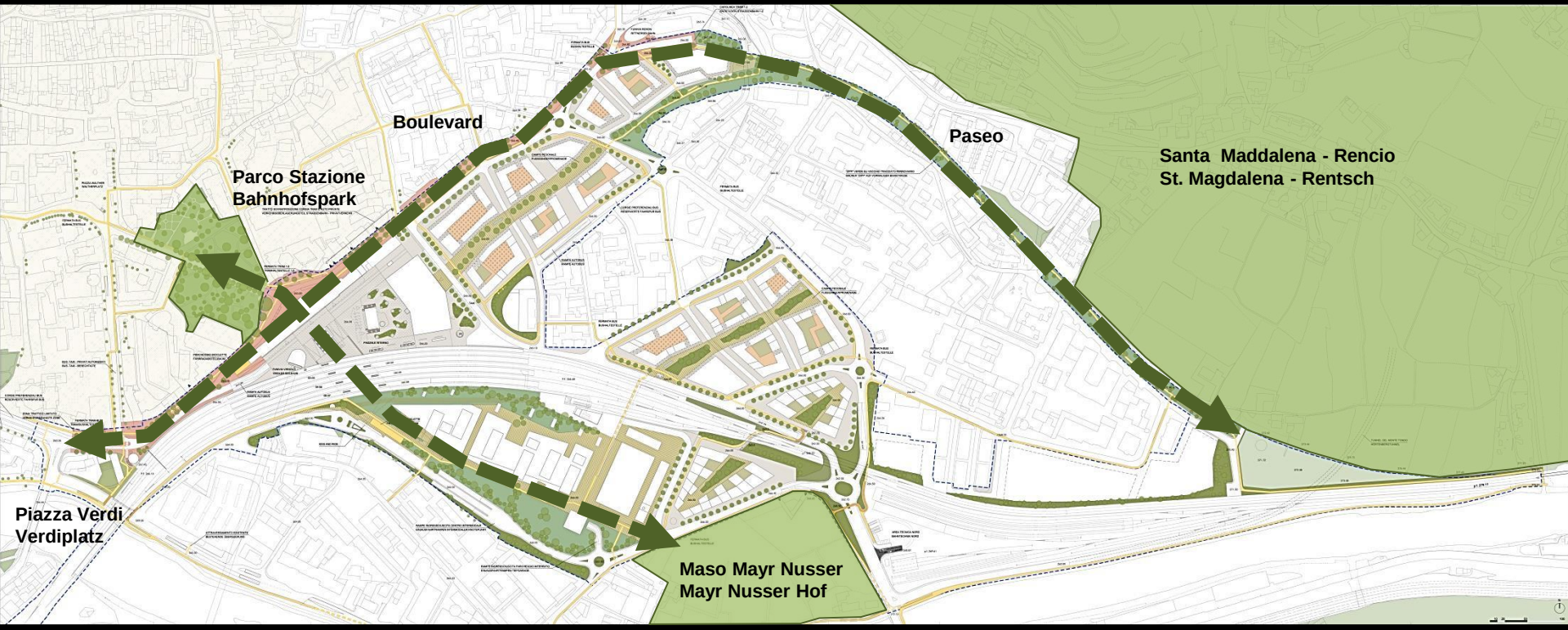
VERDE PUBBLICO URBANO - PARCO ÖFFENTLICHES STADTGRÜN - PARK	
VERDE PUBBLICO DI COMPARTO ÖFFENTLICHES BAUBEZIRKSGRÜN	
VERDE PRIVATO - VERDE DI PERTINENZA LOTTO PRIVATES GRÜN - ZUM BAULOS GEHÖRIGES GRÜN	
AREA CORTILIZIA - PERTINENZA LOTTO HOFRAUM - ZUM BAULOS GEHÖRIGE FLÄCHE	
AREA CORTILIZIA A QUOTA RIALZATA - PERTINENZA LOTTO HOFRAUM IM OBERGESCHOSS - ZUM BAULOS GEHÖRIGE FLÄCHE	

PIANTUMAZIONE BEPFLANZUNG	
PERCORSO CICLABILE FAHRRADWEG	
PERCORSO CICLABILE SOPRAELEVATO FAHRRADWEG - ÜBERFÜHRUNG	
PERCORSO CICLABILE INTERRATO FAHRRADWEG - UNTERERDISCH	
PARCHEGGIO BICI FAHRRADABSTELLPLATZ	



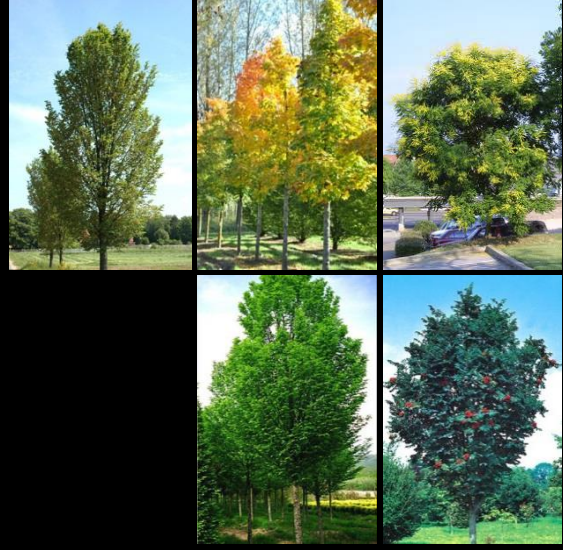
Il sistema del verde di progetto nasce con l'obiettivo di valorizzare e mettere in comunicazione le aree verdi esistenti intorno all'Areale, ponendosi come fulcro connettivo di un nuovo e unico insieme compreso fra i giardini della città storica a est (Parco Stazione), il paesaggio collinare di Santa Maddalena e Rencio a nord e il verde a sud lungo l'Isarco.
Il sistema si sviluppa dunque lungo due assi portanti: quello est-ovest, con l'intensificazione del rapporto tra il verde di Parco Stazione e quello del Maso Mayr Nusser, e quello nord-sud, con la creazione del collegamento fra il centro cittadino e il paesaggio limitrofo a nord.

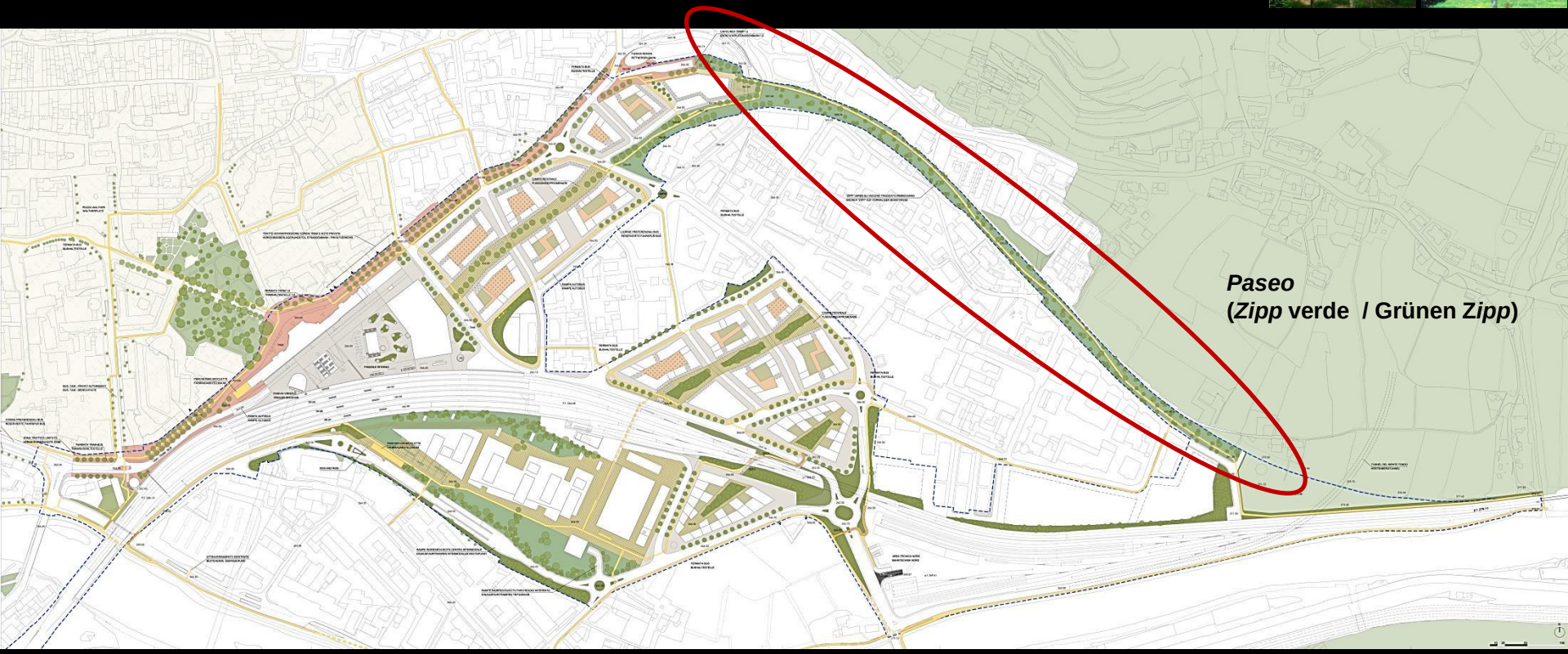
Die Grünraumgestaltung hat als Ziel, die umliegenden Grünflächen des Areals einzubinden und aufzuwerten. Als Verbindung entwickelt sich ein neues und ganzheitliches System, das von den Parks der Stadt (Bahnhofspark) zu den Hügeln von St. Magdalena und Rentsch sowie dem Grünraum entlang des Eisacks reicht. Das Grünraumsystem entwickelt sich entlang zweier wichtiger Achsen: jener in **Ost-West-Richtung**, mit der Intensivierung der Beziehung von Bahnhofspark und Mayr-Nusser Grund und jener in Nord-Süd-Richtung mit der Einbindung der Stadt zu der Landschaft im Norden.



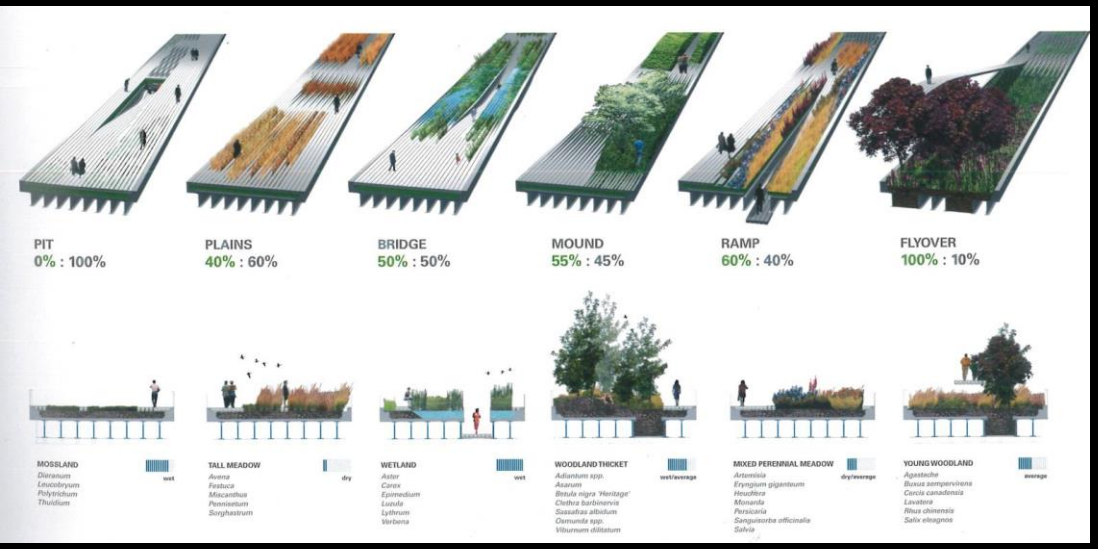
Il nuovo ***paseo***, la *zipp,* mette in connessione due magneti come l'ambiente urbano della stazione a quello naturale delle Colline di Santa Maddalena. Questa passeggiata ciclopedonale, caratterizzata dalle memorie dei binari storici, è un paesaggio lineare formato da una successione di *greenscapes* e offre lo spazio ideale per attività ricreative di diverso tipo. Lungo questo percorso, un sistema di collegamenti mette in connessione il *paseo* con le parti limitrofe. Questo parco urbano lineare é caratterizzato da alberi per lo più colonnari: acero fastigiato (*Acer platanoides "Columnare",* olmi (*Ulmus hollandica "Lobel"),* carpini bianchi (*Carpinus betulus "Fastigiata"*) e sorbi degli uccellatori (*Sorbus aucupuria "Fastigiata").* Fra questi spuntano irregolarmente alberi a chiome larghe come le Koelreuterie (*Koelreuteria pani culata*) e le quercie rosse (*Quercus rubra*).

Der neue ***Paseo***, der grüne Zipp, verbindet den urbanen Raum mit den begrünten Hügeln von St. Magdalena. Dieser Fußgänger- und Fahrradweg beinhaltet das charakteristische Erbe der Bahntrasse und bietet durch seine lineare Abfolge *green scapes*, die einen optimalen Raum für Freizeitaktivitäten bilden. Der Fußgänger und Fahrradweg verbindet den *Paseo* mit den angrenzenden Zonen. Dieser urbane Park wird von unregelmäßig gesetzten, überwiegend säulenförmigen Bäumen charakterisiert: Spitzahorne (*Acer platanoides „Columnare"*), Ulmen (*Ulmus hollandica „Lobel"*), Hainbuchen (*Carpinus betulus „"Fastigiata"*) und Ebereschen (*Sorbus aucuparia „Fastigiata"*) bestimmen dieses Band, in dem punktuell auch breitkronige Bäume wie Blasenbäume (*Koelreuteria paniculata*) und Roteichen (*Quercus rubra*) stehen.



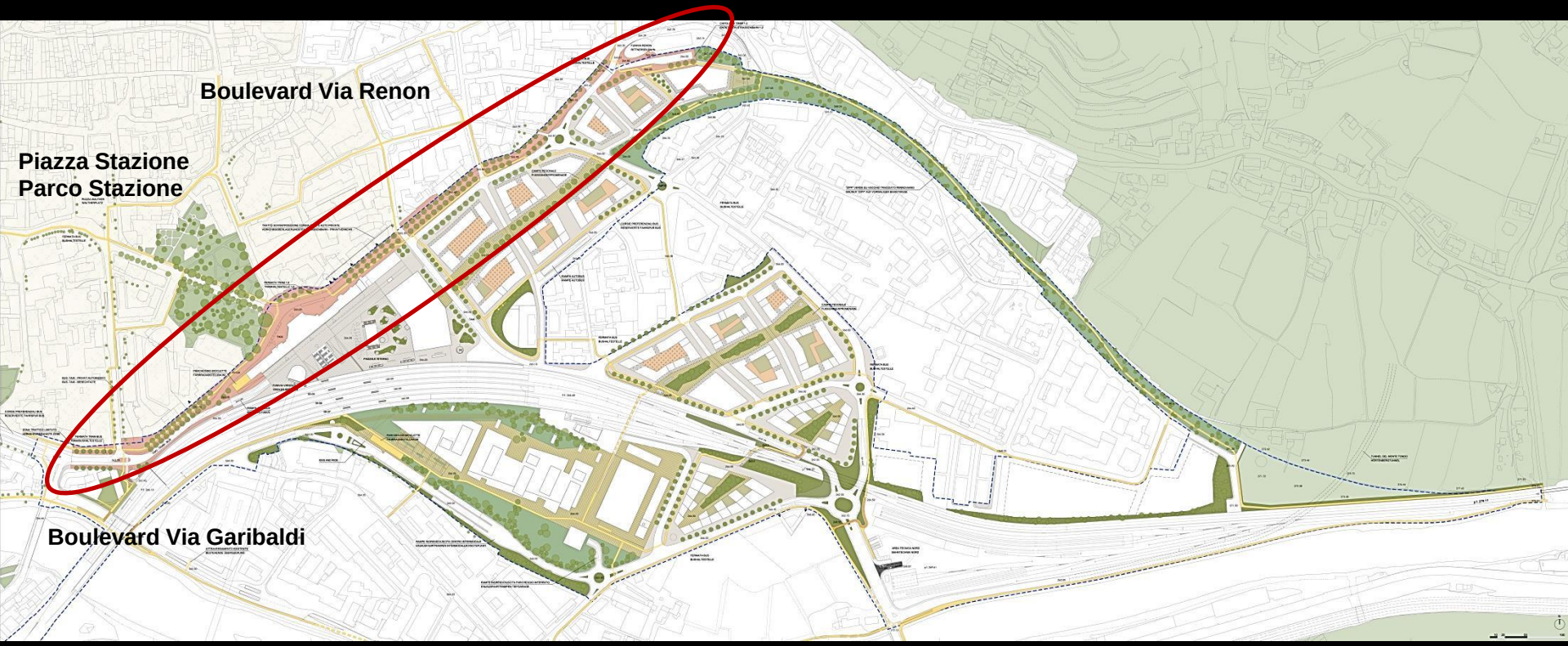


High Line New York


PIT
0% : 100%
PLAINS
40% : 60%
BRIDGE
50% : 50%
MOUND
55% : 45%
RAMP
60% : 40%
FLYOVER
100% : 10%
MOSSLAND
Dicranum
Leucobryum
Polytrichum
Thuidium
wet
TALL MEADOW
Avena
Festuca
Miscanthus
Pennisetum
Sorghastrum
dry
WETLAND
Astor
Carex
Epimedium
Luzula
Lythrum
Verbena
wet
WOODLAND THICKET
Adiantum spp.
Asarum
Betula nigra 'Heritage'
Clethra barbinervis
Sassafras albidum
Osmunda spp.
Viburnum dilitatum
wet/average
MIXED PERENNIAL MEADOW
Artemisia
Eryngium giganteum
Heuchtera
Monarda
Persicaria
Sanguisorba officinalis
Salvia
dry/average
YOUNG WOODLAND
Agastache
Buxus sempervirens
Cercis canadensis
Lavatera
Rhus chinensis
Salix eleagnos
average

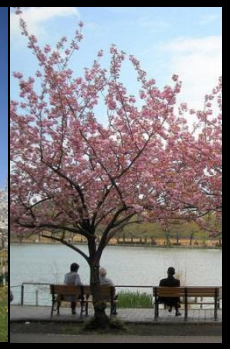
Il *boulevard,* con la sua *promenade* alberata sull'attuale Via Garibaldi-Via Renon, rappresenta altresì l'interfaccia di congiunzione fra città vecchia e nuova e si sviluppa come tratto di collegamento fra due importanti nodi di interscambio: la funivia del Renon a nord e la nuova stazione "*MoBike*" prevista dal Comune di Bolzano nell'area dell'attuale distributore di Piazza Verdi. Il *boulevard* è pensato come uno spazio riservato in gran parte ai pedoni, ai ciclisti e ai mezzi pubblici. Solo nel tratto di Via Renon comprende anche 2 carreggiate per il traffico veicolare privato. In prossimità di Piazza Verdi viene preservato e ottimizzato il tunnel pedonale esistente che collega il parcheggio Mayr Nusser a sud del fascio dei binari con il centro città.

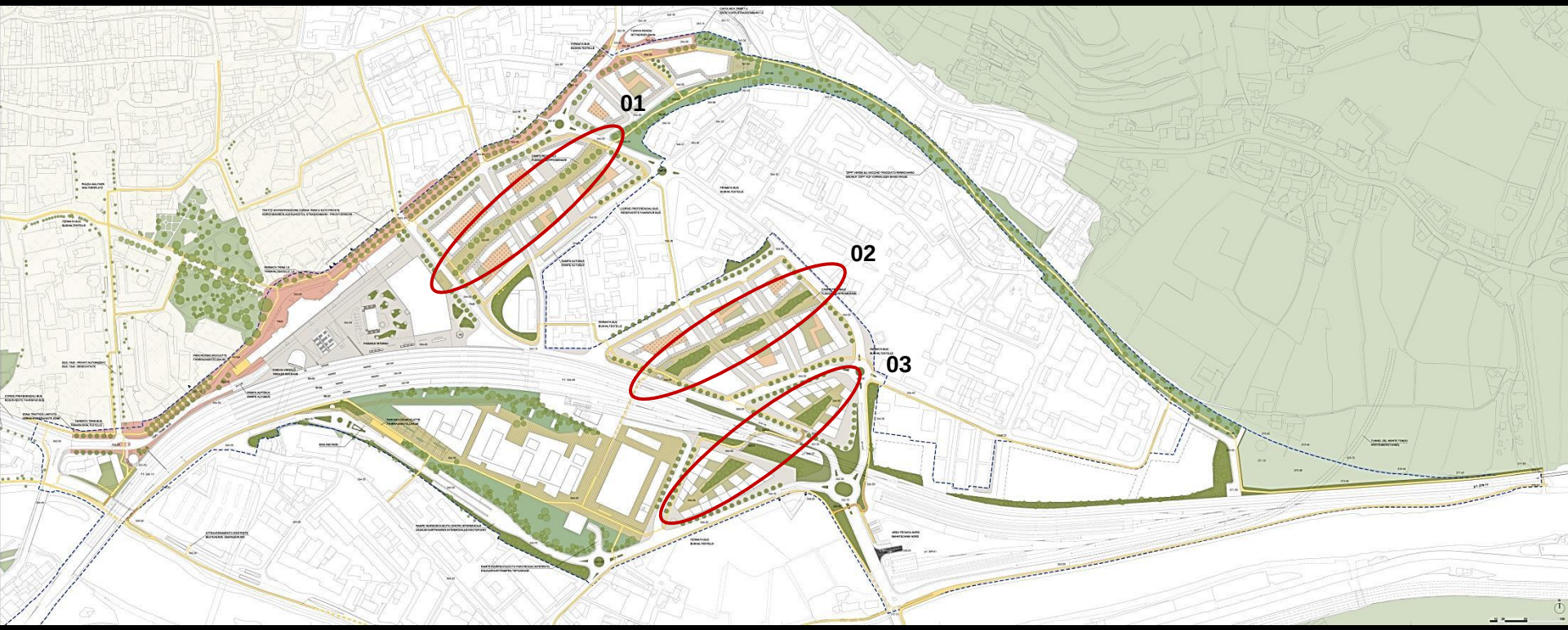
Der *Boulevard*, der mit Bäumen gesäumten Promenade entlang der Garibaldi-Rittnerstraße, bildet die Schnittstelle zwischen der Altstadt und dem neuen Entwicklungsgebiet. Als wichtige Verbindungsachse zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern, der Rittnerbahn im Norden und der neuen Fahrradstation *"MoBike"* (von der Gemeinde Bozen vorgesehen) am Verdiplatz, wurde der Boulevard als Fußgängerzone mit Fahrradweg und öffentlichen Verkehr konzipiert. Allein im ersten Teil der Rittnerstraße sind 2 Fahrbahnen für den MIV (motorisierten Individualverkehr) vorgesehen. In nächster Nähe zum Verdiplatz wird die existierende Fußgängerunterführung, die das Parkhaus Mayr Nusser mit dem Stadtzentrum verbindet, beibehalten und optimiert.



I ***campi* pedonali** rappresentano le spine dorsali dei nuovi quartieri residenziali dei Piani di Bolzano. Questa tipologia di spazio pubblico presenta 3 variazioni all'interno dell'intervento, per donare un carattere peculiare ai diversi insediamenti. Nel tratto che congiunge il *paseo* con il centro commerciale, ha i caratteri di una piazza, con una serie di piantumazioni disposte in modo lineare (frassini a foglie strette - *Fraxinus angustifolia "Raywood"*) e diverse attrezzature. Il secondo tratto, più a est, presenta delle isole verdi attrezzate a servizio dei residenti con delle piantumazioni irregolari di meli ornamentali (*Malus „Evereste"),* ciliegi ornamentali (*Prunus sargentii)* e piante arbustive xerofile resistenti in ambiente urbano. Il terzo, all'interno dell'insediamento abitativo-artigianale ha le caratteristiche di un parco-giardino.

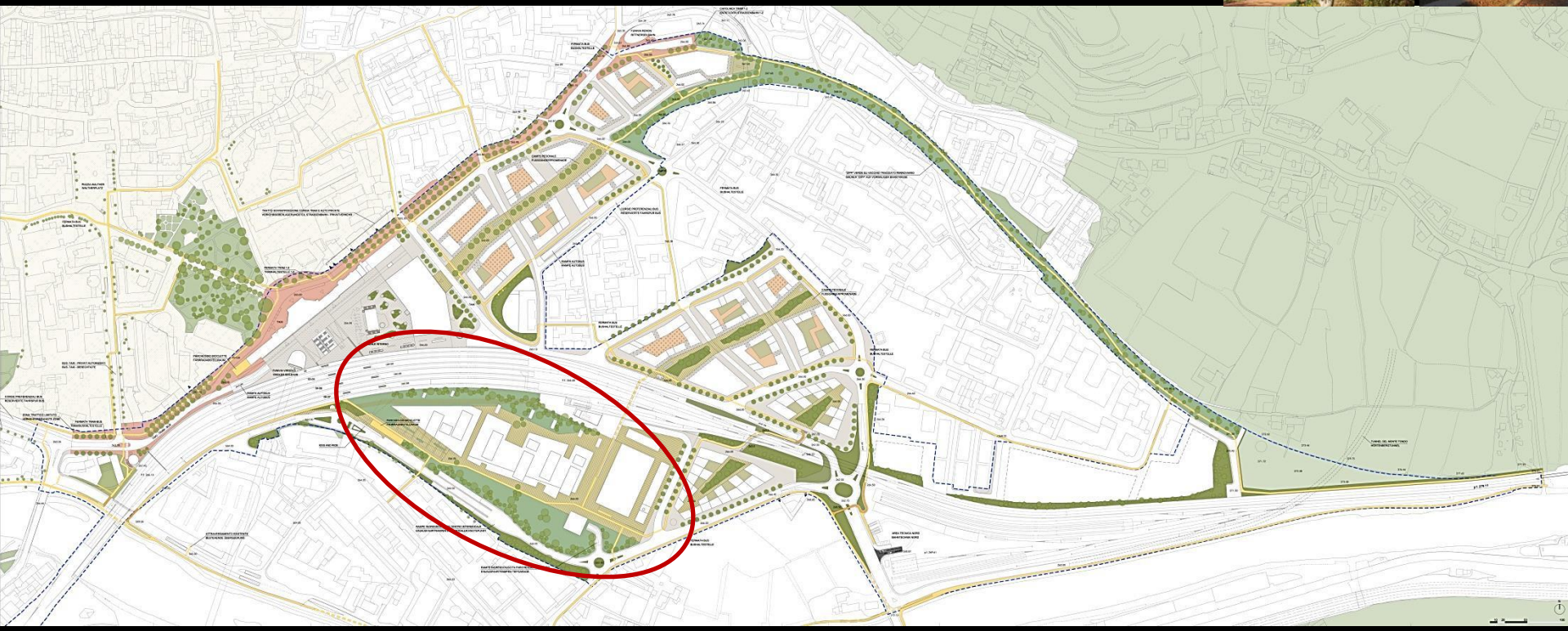
Die ***Fußgängerpromenaden*** stellen das Rückgrat der neuen Wohnbaugebiete am Bozner Boden dar. In dieser Zone wird der öffentliche Raum in drei identitätsstiftenden Variationen (um den verschiedenen Siedlungen einen eigenen Charakter zu verleihen) ausgeführt. Im Bereich wo der *Paseo* mit dem Einkaufszentrum zusammengeführt wird, entwickelt sich eine *Piazza* mit linear gesetzten schmalblättrigen Eschen (*Fraxinus angustifolia „Raywood*") und urbanem Mobiliar. Die zweite Fußgängerpromenade verfügt über zusammenhängende Grünflächen mit Mobiliar für die Anrainer. Hier werden unregelmäßig gesetzte Zieräpfel (*Malus „Evereste*") und Zierkirschen (*Prunus sargentii*), sowie stadtresistente Trockenstauden gepflanzt. Die dritte Promenade im Bereich der Handwerk & Wohnen Siedlung wird die Charakteristiken eines Gartenparks haben.





A sud, l'area del nuovo **centro polifunzionale** è completamente pedonale con una presenza di aree ricreative, sportive e di verde attrezzato. Il quartiere viene chiuso verso l'esterno, sia dal lato ferrovia sia dal lato strada, da un fronte arboreo composto da gruppi di alberi, ciliegi selvatici (*Prunus avium "Plena"),* carpini neri (*Ostrya carpinifolia*), magnolie (*Magnolia soulangeana*) e alberi dell'ambra (*Liquidambar styraciflua*) disposti in modo irregolare e a volte sconfinanti nei campi pedonali. Davanti a questo fronte arboreo sono previsti dei prati aperti.
Lungo la nuova strada che conduce al *kiss and ride*, la sistemazione del verde ha anche lo scopo di alleviare l'impatto delle infrastrutture di accesso al livello interrato, integrandole all'interno del sistema del parco urbano.
La rampa che porta al nodo intermodale è piantumata a strisce con graminacee ornamentali e bambù.

Das Gebiet des neuen **polyfunktionalen Zentrums** ist als zusammenhängende Fußgängerzone ausgewiesen und beinhaltet Freizeitflächen für Sport und Entspannung.
Der Stadtteil südlich der Bahntrasse wird nach außen bahn- bzw. straßenseitig mit einer Baumkulisse aus unregelmäßig gesetzten Baumgruppen gefasst, die sich punktuell in die Fußgängerpromenaden hineinziehen. Davor liegen offene Rasenflächen. Diese Baumkulisse besteht aus Vogelkirschen (*Prunus avium „Plena"),* Hopfenbuchen (*Ostrya carpinifolia*), Magnolien (*Magnolia soulangiana*) und Amberbäumen (*Liquidambar styraciflua*).
Entlang der neuen Zufahrtsstraße zum *kiss&ride*, trägt die Grünraumgestaltung zu einer Beruhigung des unterirdischen Einschnitts durch eine Vergrößerung der Parkfläche bei.
Die Rampe zum intermodalen Knotenpunkt ist mit Gräsern und Bambus in Streifen bepflanzt.

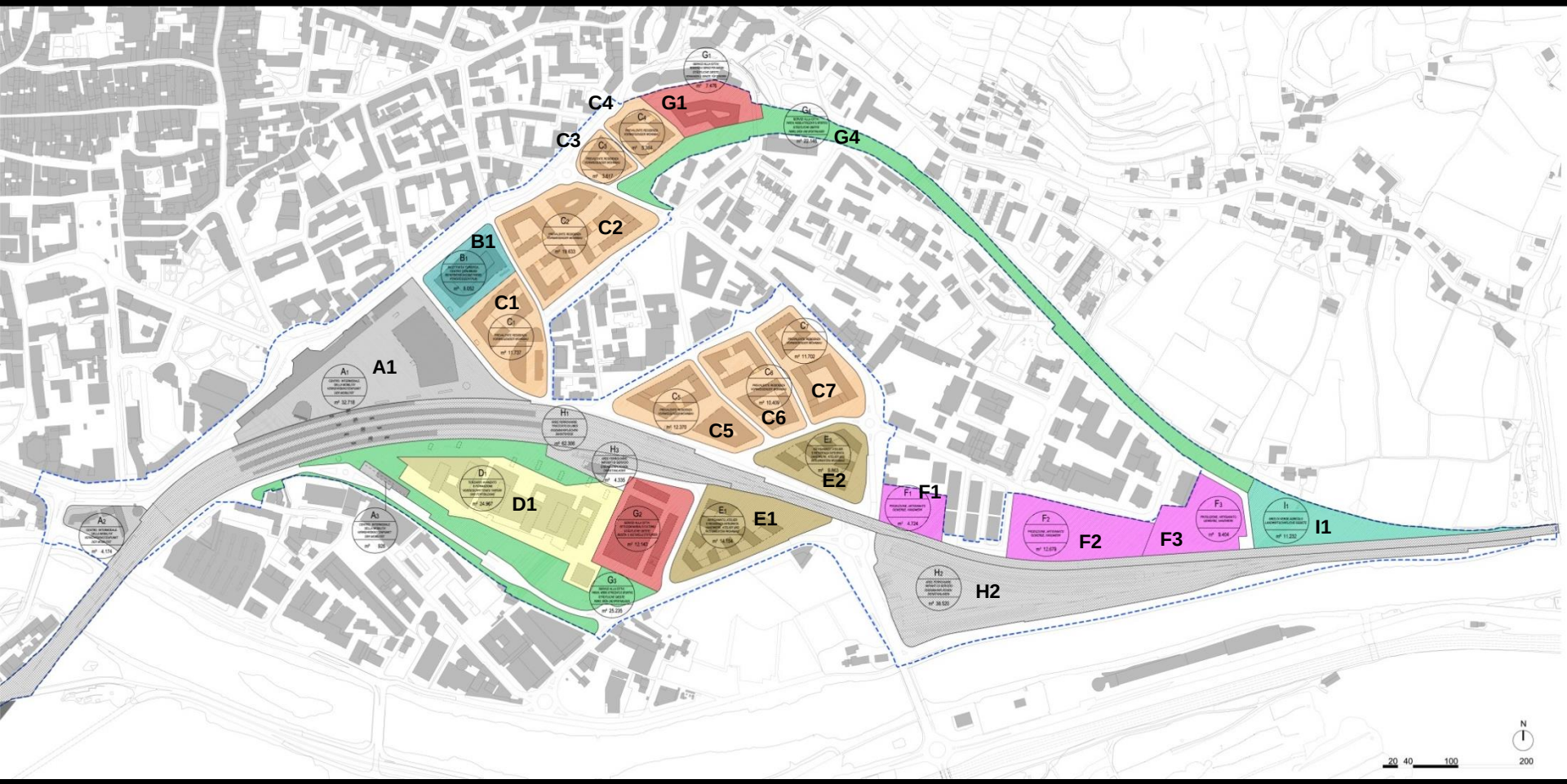


La suddivisione della Zona di PRU prevede diversi comparti che contribuiscono, in maniera differenziata in ragione delle funzioni insediate e delle scelte morfologiche, alla formazione del carico volumetrico sulla zona. Vengono previsti i seguenti comparti omogenei:

A - Comparti polifunzionali a servizio della mobilità e di interscambio
B - Comparti per la ricettività turistica
C - Comparti a prevalente destinazione residenziale
D - Comparti misti per terziario avanzato e formazione
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

Die Baubezirke-Einteilung der PSU-Zone tragen unterschiedlich zur Vielfalt der angesiedelten Funktionen und der morphologischen Typologien zur Kubaturbildung in der Zone bei. Die Ausweisung folgender homogener Baubezirke ist vorgesehen:

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



Nel **piano normativo** sono contenuti vincoli e prescrizioni esplicitati e descritti nelle norme di attuazione. Nel Piano normativo si definiscono:

- **vincoli urbanistici** (superfici coperte, masse edilizie, volumetrie ecc.)
- **vincoli di tipo architettonico** (allineamenti, porticati, forma delle coperture ecc.)
- **vincoli di tipo ambientale** (percentuale di sigillatura dei suoli, uso del verde, ecc.)
- **vincoli di tipo edilizio** (quote di riferimento per l'edificazione, misure ecc.)
- **vincoli sull'uso dei suoli**
- **vincoli sulla progettazione delle infrastrutture in genere**

Der **Rechtsplan** beinhaltet Bindungen und Bestimmungen die in den Durchführungsbestimmungen angeführt und beschrieben sind. Der Rechtsplan legt Folgendes fest:

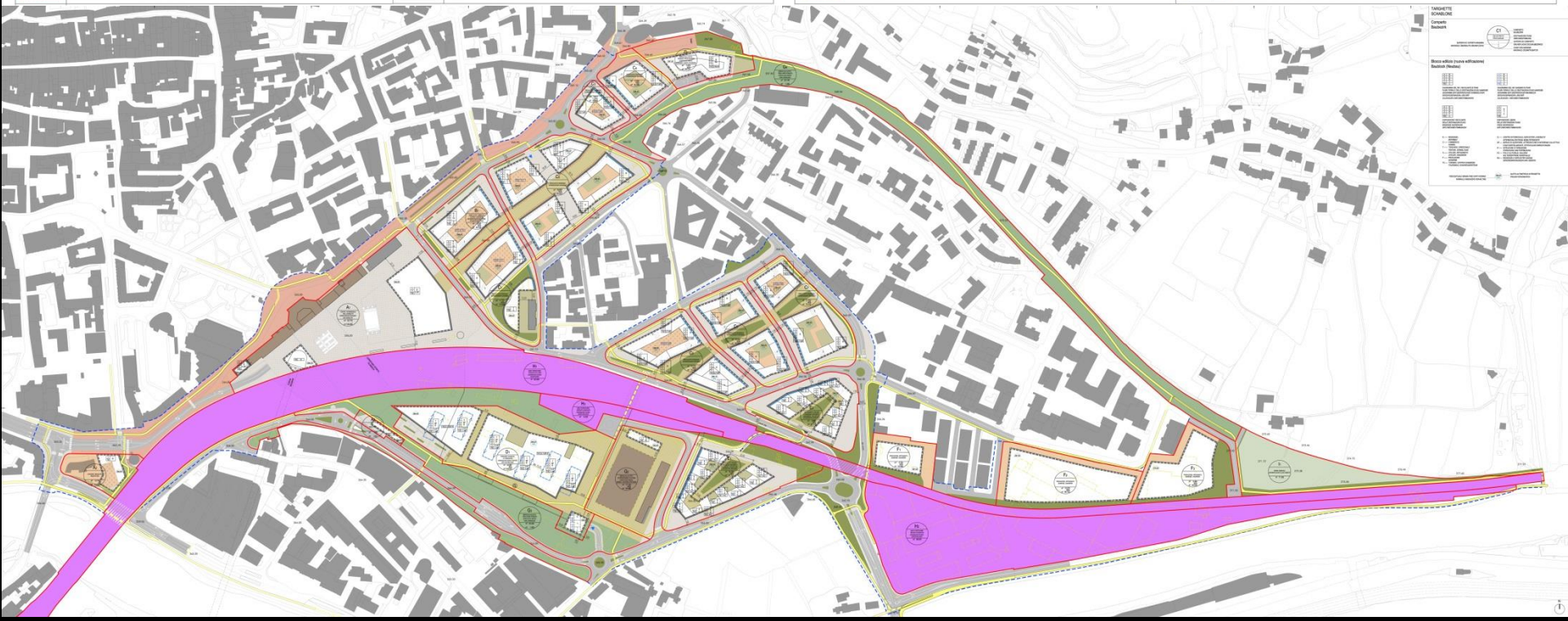
- **Urbanistische Bindungen** (überbaute Fläche, Baukörper, Baumassen usw.)
- **Architektonische Bindungen** (Baufluchtlinien, Lauben, Dachform usw.)
- **Umweltschutz-Bindungen** (prozentueller Anteil der Bodenversiegelung, Grünraumnutzung usw.)
- **Bauliche Bindungen** (Bezugsquoten für die Bebauung, Abmessungen usw.)
- **Nutzungsbindungen der Liegenschaften**
- **Bindungen der allgemeinen Infrastrukturen-Planung**

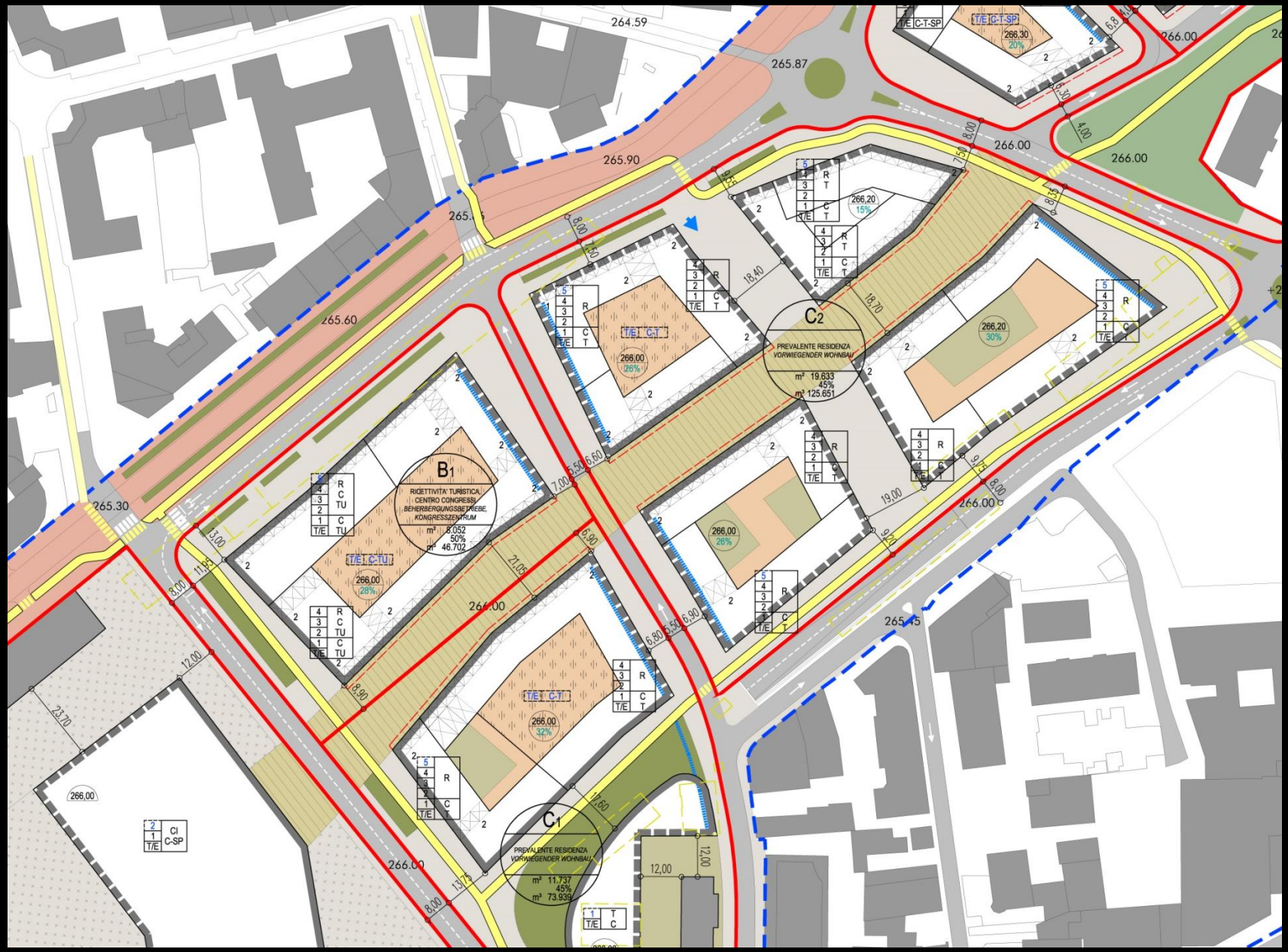
VINCOLI
BINDUNGEN

CONFINE DI ZONA ZONENGRENZE	EDIFICAZIONE VINCOLATA, ASSE LONGITUDINALE EDIFICIO BINDENDE BEBAUUNG, LÄNGSACHSE DES GABÄUDES
CONFINE DI COMPARTO BAUBEZIRKSGRENZE	ADERENZA TRA FABBRICATI VINCOLANTE BINDENDER ANBAU ZWISCHEN GEBÄUDEN
EDIFICIO ESISTENTE BESTEHENDES GEBÄUDE	ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO VINCOLANTE (FUORI TERRA) BINDENDE BAUFLUCHTLINIE (ÜBER ERDE)
EDIFICIO IN DEMOLIZIONE IM ABBRUCH BEFINFDLICHES GEBÄUDE	PORTICATO VINCOLANTE (nr. piani) BINDENDER LAUBENGANG (Stockwerkeanzahl)
EDIFICIO CON INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO GEBÄUDE MIT WIEDERGEWINNUNG DER BAUSUBSTANZ	FRONTI E POSIZIONI PER ACCESSO AGLI INTERRATI FRONTEN UND LAGEN FÜR EINFAHRTSRAMPEN
LIMITE MASSIMA EDIFICABILITA' FUORI TERRA - VOLUMI OBERIRDISCHE MAXIMALE BAUGRENZE - BAUMASSEN	266,00 QUOTA ALTIMETRICA HÖHENKOTEN
LIMITE MASSIMA EDIFICABILITA' FUORI TERRA - SPORTI OBERIRDISCHE MAXIMALE BAUGRENZE - VORSPRÜNGE	MISURA VINCOLANTE / MINIMA VERBINDLICHE / MINDEST. ABMESSUNG

DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO
NUTZUNG DES GRUNDES

AREA FERROVIARIA EISENBAHNFLÄCHE	SUPERFICIE O PERCORSO PEDONALE - MARCIAPIEDE FUSSGÄNGERFLÄCHE - GEHWEG - FUSSTEIG
AREA FERROVIARIA CON AMMESSE DESTINAZIONI INTEGRATE EISENBAHNFLÄCHE MIT INTEGRIERTEN VORGELASSENEN NUTZUNGEN	PIAZZALE DI STAZIONE BAHNHOF PLATZ
SUPERFICE STRADALE VEICOLARE STRASSEN FLÄCHE FÜR MOTORISIERTEN VERKEHR	VERDE PUBBLICO URBANO - PARCO ÖFFENTLICHES STADTGRÜN - PARK
AUTORIMESSA PUBBLICA SOTTERRANEA ÖFFENTLICHE UNTERIRDISCHE GARAGE	VERDE PUBBLICO DI COMPARTO ÖFFENTLICHES BAUBEZIRKSGRÜN
PERCORSO CICLABILE FAHRRADWEG	VERDE PRIVATO - VERDE DI PERTINENZA LOTTO PRIVATES GRÜN - ZUM BAULOS GEHÖRIGES GRÜN
BOULEVARD , VIALE ALBERATO BOULEVARD, ALLEE	VERDE AGRICOLO LANDWIRTSCHAFTLICHES GRÜN
CAMPO PEDONALE FUSSGÄNGERPROMENADE	AREA CORTILIZIA - PERTINENZA LOTTO HOFRAUM - ZUM BAULOS GEHÖRIGE FLÄCHE
	AREA CORTILIZIA A QUOTA RIALZATA - PERTINENZA LOTTO HOFRAUM - ZUM BAULOS GEHÖRIGE FLÄCHE





Piano di riqualificazione urbana
Urbanistischer Wiedergewinnungsplan

Planimetria del piano normativo
Rechtsplan

Estratto
Auszug

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

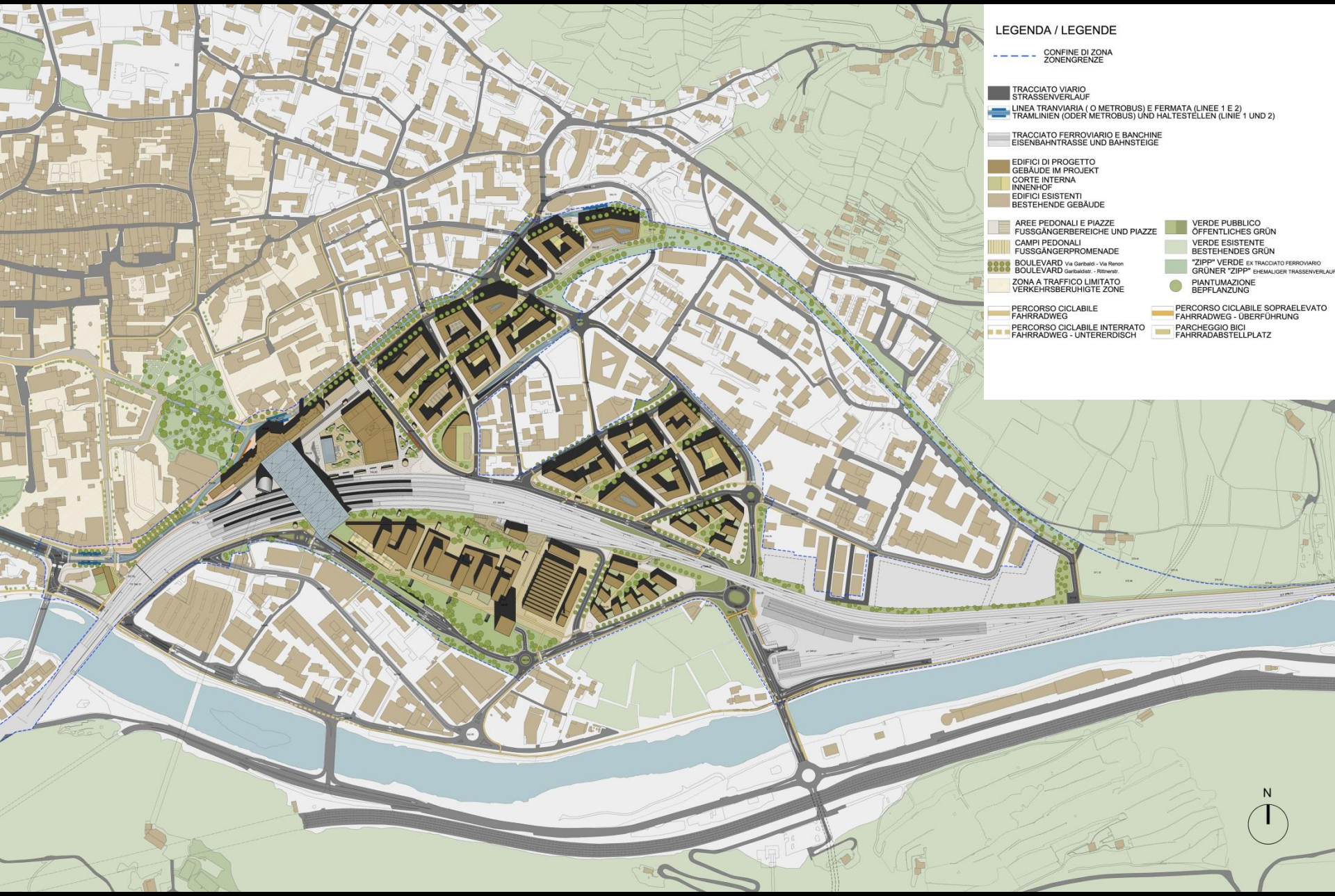
Residenza	min. 26%	max. 45%
Ricettività turistica	min. 2%	max. 6%
Atelier	min. 3%	max. 6%
Terziario e direzionale	min. 10%	max. 20%
Produzione	min. 15%	max. 20%
Commercio	min. 5%	max. 18%
Servizi collettivi	min. 10%	max. 22%
Servizi per la mobilità	min. 2%	max. 5%

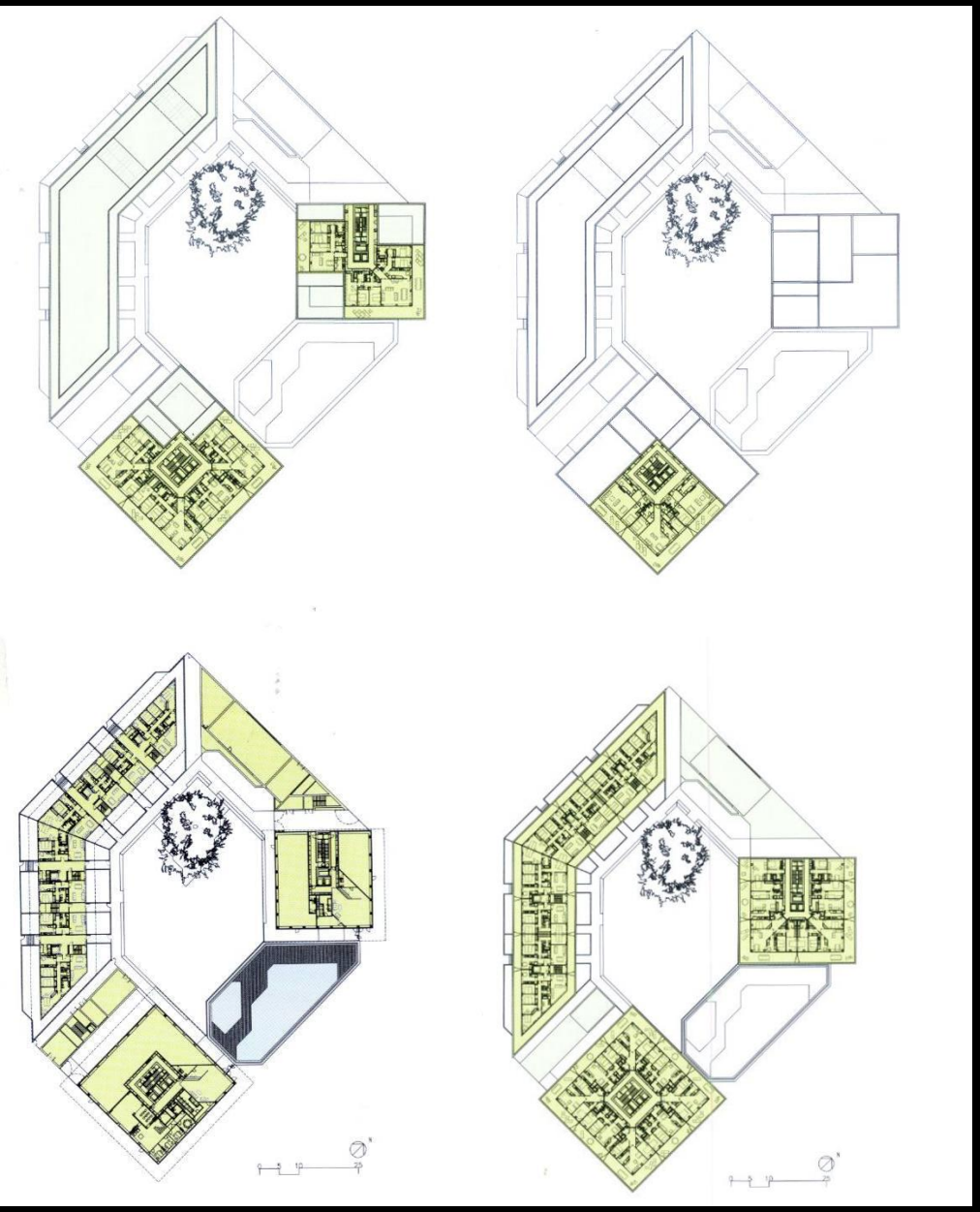
Der Plan, mit Zielsetzung einer maximalen urbanistischen Flexibilität, sieht für die realisierbare Kubatur mit **unterschiedlichen Nutzungen** folgende prozentuelle Anteile der zulässigen **Gesamtkubatur** vor:

Wohnung	min. 26%	max. 45%
Tourismus	min. 2%	max. 6%
Atelier	min. 3%	max. 6%
Tertiär und Verwaltung	min. 10%	max. 20%
Gewerbe	min. 15%	max. 20%
Handel	min. 5%	max. 18%
Öffentliche Dienste	min. 10%	max. 22%
Mobilität-dienste	min. 2%	max. 5%

RANGE DELLE DESTINAZIONI D'USO AGGREGATE (SECONDO NORMA ATTUATIVA) WERTBEREICH DER AGGREGIERTEN ZWECKBESTIMMUNGEN (LT. DURCHFÜHRUNGSBESTGIMMUNG)			*min*	*max*
Residenza / Wohnbau	cubatura / Kubatur	m³	308.310	533.614
	alloggi / Wohnungen	nr	1.028	1.779
	abitanti / Wohner	nr	3.083	5.336
Turismo / Tourismus	cubatura / Kubatur	m³	23.716	71.149
	abitanti / Wohner	nr	130	390
Atelier	cubatura / Kubatur	m³	35.574	71.149
Terziario e direzionale / Tertiär u. Verwaltungt	cubatura / Kubatur	m³	118.581	237.162
Commercio / Handel	cubatura / Kubatur	m³	59.290	213.446
Produttivo / Gewerbe	cubatura / Kubatur	m³	177.871	237.162
Servizi e attrezzature di interesse collettivo / Öffentliche Dienste	cubatura / Kubatur	m³	118.581	260.878
Servizi per la mobilità / Dienstleistungen für Mobilität	cubatura / Kubatur	m²	23.716	59.290

AREE OMOGENEE, COMPARTI E RIPARTIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO HOMOGENE GEBIETE, BAUBEZIRKE UND VERTEILUNG DER NUTZUNGEN						
COMPARTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE **VORWIEGEND FÜR WOHNBAU BESTIMMTE BAUBEZIRKE** *comparti / Baubezirke C1-C7*		**15,7%**	della sup. totale PRU der ges. PSU-Fläche	**74.852** m²	**464.082** m³	40% copertura max. max. Überbauungsverhältnis
Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen						
residenza / Wohnbau	60-90% (70%)		della volumetria ammessa			
terziario e direzionale / Tertiär u. Verwaltung	5-20% (14%)		der zugelassenen Kubatur			
commercio / Handel	5-10% (10%)		"			
servizi di quartiere, attrezzature di interesse collettivo / Stadtviertel-Dienste; öffentl. Einrichtungen	2-10% (6%)		"			
COMPARTI PER LA RICETTIVITA' TURISTICA **BAUBEZIRKE FÜR BEHERBERGUNGSBETRIEBE** *comparto / Baubezirk B1*		**1,7%**	della sup. totale PRU der ges. PSU-Fläche	**8.052** m²	**46.702** m³	50,00% copertura max. max. Überbauungsverhältnis
Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen						
turismo, centro congressi / Tourismus, Kongresszentrum	40-100% (100%)		della volumetria ammessa			
commercio / Handel	0-30% (0%)		der zugelassenen Kubatur			
residenza / Wohnbau	0-30% (0%)		"			
COMPARTI PER ATELIER E RESIDENZA INTEGRATA **BAUBEZIRKE FÜR ATELIER UND INTEGRIERTEN WOHNBAU** *comparti / Baubezirke E1, E2*		**5,1%**		**24.017** m²	**91.265** m³	50% copertura max. max. Überbauungsverhältnis
Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen						
artigianato / Handwerk	50-80% (60%)		della volumetria ammessa			
commercio / Handel	0-20% (0%)		der zugelassenen Kubatur			
residenza / Wohnbau integrata	20-50% (40%)		"			
COMPARTI PER TERZIARIO AVANZATO E FORMAZIONE **BAUBEZIRKE FÜR FORTGESCHRITTENES TERTIÄR UND FORTBILDUNG** *comparto / Baubezirk D1*		**5,3%**	della sup. totale PRU der ges. PSU-Fläche	**24.967** m²	**149.802** m³	50% copertura max. max. Überbauungsverhältnis
Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen						
residenza / Wohnbau	0-20% (7%)		della volumetria ammessa			
terziario e direzionale / Tertiär u. Verwaltung	20-60% (60%)		der zugelassenen Kubatur			
commercio / Handel	0-20% (8%)		"			
istruzione e formazione, attrezzature di interesse collettivo / Forschung und Fortbildung; öffentl. Einrichtungen	20-50% (25%)		"			
COMPARTI PER DOTAZIONI E SERVIZI PUBBLICI ALLA CITTA' **BAUBEZIRKE FÜR STÄDTISCHE AUSSTATTUNGEN UND DIENSTE** *comparti / Baubezirke G1, G2*		**4,1%**	della sup. totale PRU der ges. PSU-Fläche	**19.619** m²	**96.133** m³	40% (G1) copertura max. 50% (G2) max. Überbauungsverhältnis
Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen						
abitazioni e servizi per anziani / Wohnungen u. Dienste für Senioren	30-50% (34%)		della volumetria ammessa			
istituti culturali e museali / Kultur- u. Museen-Insitute	50-70%(66%)		der zugelassenen Kubatur			
commercio / Handel	0-10% (0%)		"			
residenza / Wohnbau	0-10% (0%)		"			
COMPARTI PER DOTAZIONI DI VERDE PUBBLICO **BAUBEZIRKE FÜR STÄDTISCHE AUSSTATTUNGEN - ÖFFENTL. GRÜN** *comparti / Baubezirke G3, G4*		**10,0%**	della sup. totale PRU der ges. PSU-Fläche	**47.381** m²	**2.686** m³	
Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen						
verde attrezzato, tempo libero, giochi / ausgestattete Grünflächen, Spielpl.						
COMPARTI POLIFUNZIONALI A SERVIZIO DELLA MOBILITA' **MULTIFUNKTIONALE BAUBEZIRKE FÜR MOBILITÄT** *comparti / Baubezirke A1-A3*		**8,0%**	della sup. totale PRU der ges. PSU-Fläche	**37.818** m²	**147.490** m³	- copertura max. max. Überbauungsverhältnis
Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen						
Servizi per la mobilità / Dienstleistungen für Mobilität	30-50% (30%)		della volumetria ammessa			
commercio / Handel	30-50% (40%)		der zugelassenen Kubatur			
attrezzature di interesse collettivo / öffentliche Einrichtungen	0-40% (30%)		"			
COMPARTI PER ARTIGIANATO E PRODUZIONE **BAUBEZIRKE FÜR HANDWERK UND GEWERBE** *comparti / Bauebezirke F1-F3*		**5,6%**	della sup. totale PRU der ges. PSU-Fläche	**26.807** m²	**187.649** m³	60% copertura max. max. Überbauungsverhältnis
Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen						
artigianato, produzione	50-100% (100%)					
terziario e direzionale / Tertiär u. Verwaltung	0-40% (0%)					
commercio / Handel	0-20% (0%)					
AREE FERROVIARIE – TRACCIATO DI LINEA **EISENBAHNGEBIETE - LINIENTRASSE** *comparto/ Baubezirk H1*		**13,1%**	della sup. totale PRU der ges. PSU-Fläche	**62.306** m²	**0** m³	
Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen						
infrastrutture e servizi tecnici per il trasporto ferroviario / Infrastrukturen und technische Dienste für Eisenbahn						
AREE FERROVIARIE – IMPIANTI **EISENBAHNGEBIETE - ANLAGEN** *comparto / Baubezirk H2-H3*		**9,0%**	della sup. totale PRU der ges. PSU-Fläche	**42.855** m²	**0** m³	volumetria non regolata keine Kubatur-Parameter
Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen						
infrastrutture e servizi tecnici per il trasporto ferroviario / Infrastrukturen und technische Dienste für Eisenbahn						
AREE DI VERDE AGRICOLO **LANDWIRTSCHAFTLICHE GEBIETE** *comparto / Baubezirk I1*		**2,4%**	della sup. totale PRU der ges. PSU-Fläche	**11.232** m²	**0** m³	
Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen						
secondo L.P. 11/08/1997 nr.13 / lt. L.G. 11/08/1997 nr.13						
AREE CONNETTIVE E PER LA VIABILITA' **BINDE- UND STRASSENFLÄCHEN**		**20,1%**	della sup. totale PRU der ges. PSU-Fläche	**95.605** m²	**0** m³	
Destinazioni ammesse / Zugelassene Zweckbestimmungen						
strade, piazze, parcheggi, piste ciclabili, arredo urbano / Straßen, Plätze, Parkplätze, Radwege, Straßenraumeinrichtungen						
tra parentesi i valori percentuali del piano indicativo / *in Klammern die Prozentsätze des Bebauungsvorschlages*			TOTALE	**475.511** m²	**1.185.809** m³	

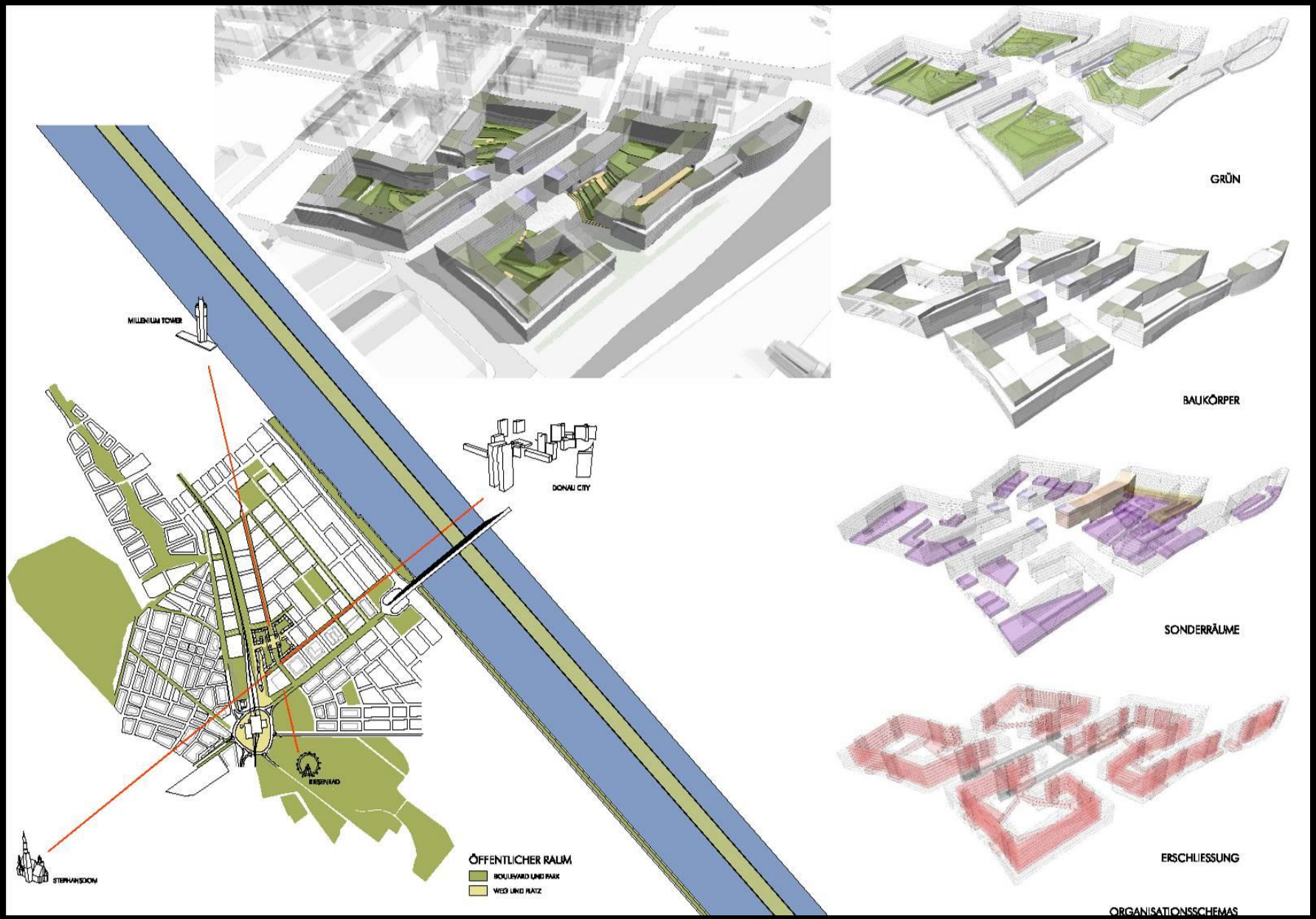

LEGENDA / LEGENDE
CONFINE DI ZONA
ZONENGRENZE
TRACCIATO VIARIO
STRASSENVERLAUF
LINEA TRANVIARIA (O METROBUS) E FERMATA (LINEE 1 E 2)
TRAMLINIEN (ODER METROBUS) UND HALTESTELLEN (LINIE 1 UND 2)
TRACCIATO FERROVIARIO E BANCHINE
EISENBAHNTRASSE UND BAHNSTEIGE
EDIFICI DI PROGETTO
GEBÄUDE IM PROJEKT
CORTE INTERNA
INNENHOF
EDIFICI ESISTENTI
BESTEHENDE GEBÄUDE
AREE PEDONALI E PIAZZE
FUSSGÄNGERBEREICHE UND PIAZZE
CAMPI PEDONALI
FUSSGÄNGERPROMENADE
BOULEVARD Via Garibaldi - Via Renon
BOULEVARD Garibaldistr. - Rittnerstr.
ZONA A TRAFFICO LIMITATO
VERKEHRSBERUHIGTE ZONE
PERCORSO CICLABILE
FAHRRADWEG
PERCORSO CICLABILE INTERRATO
FAHRRADWEG - UNTERERDISCH
VERDE PUBBLICO
ÖFFENTLICHES GRÜN
VERDE ESISTENTE
BESTEHENDES GRÜN
"ZIPP" VERDE EX TRACCIATO FERROVIARIO
GRÜNER "ZIPP" EHEMALIGER TRASSENVERLAUF
PIANTUMAZIONE
BEPFLANZUNG
PERCORSO CICLABILE SOPRAELEVATO
FAHRRADWEG - ÜBERFÜHRUNG
PARCHEGGIO BICI
FAHRRADABSTELLPLATZ
N



Piano di riqualificazione urbana
Urbanistischer Wiedergewinnungsplan

Edifici a corte – analogie tipologiche
Hofbebauung – Typologische Analogien

cvjetni, passage, offices, apartments, zagreb, croatia, international competition, 1st prize


MILLENIUM TOWER
DONAU CITY
RIESENRAD
STEPHANSDOM
ÖFFENTLICHER RAUM
BOULEVARD UND PARK
WEG UND PLATZ
GRÜN
BAUKÖRPER
SONDERRÄUME
ERSCHLIESSUNG
ORGANISATIONSSCHEMAS

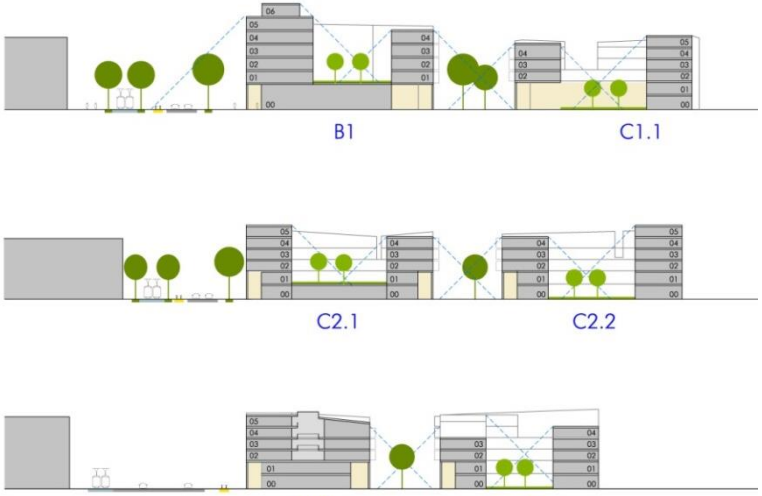
HOTEL

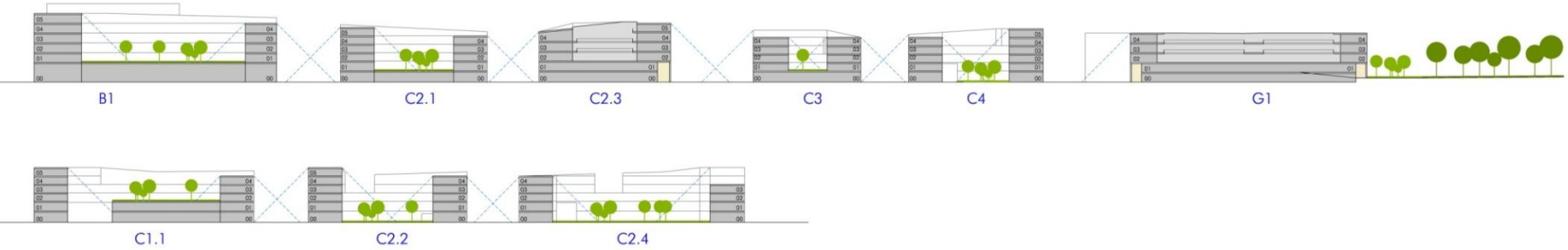
BANK AUSTRIA CAMPUS
WIEN, AUT

BOZEN

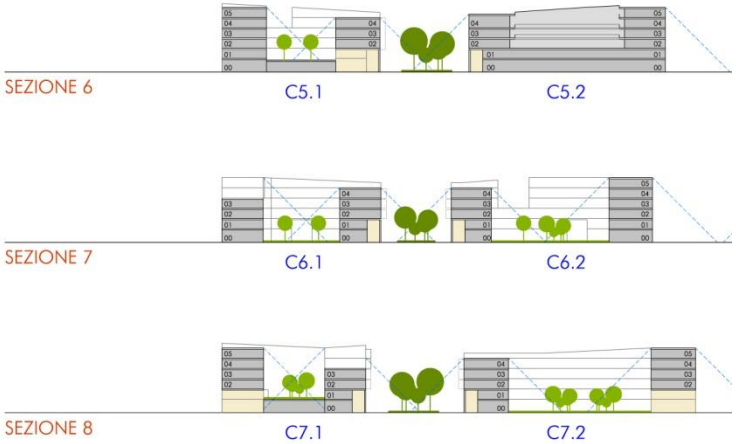
Proposta di edificazione - planivolumetrico – Piani di Bolzano
Bebauungsvorschlag - Volumetrischer Lageplan – Bozner Boden

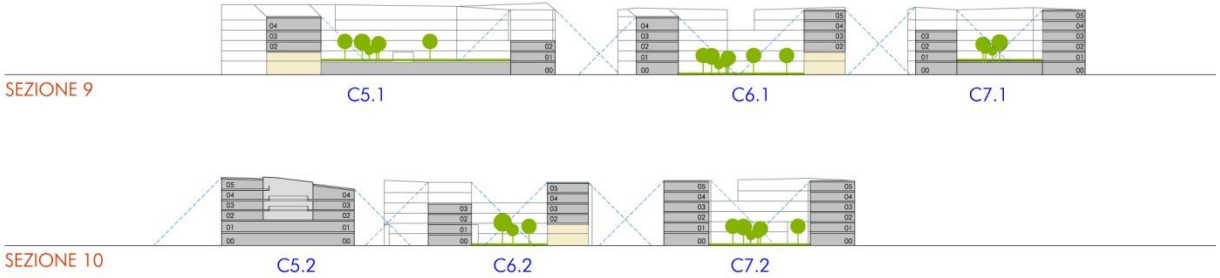
G1
4
2
3
C2.3
5
1
B1
3
2
4
1
5
C1.2

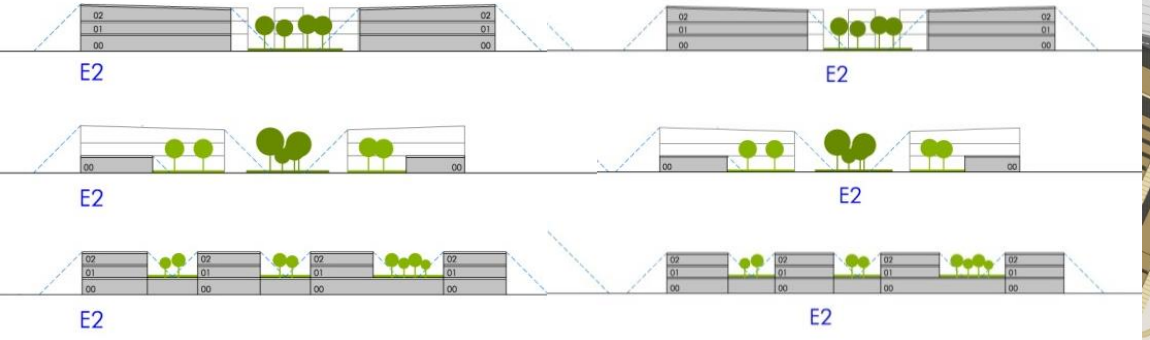

B1
C1.1
C2.1
C2.2

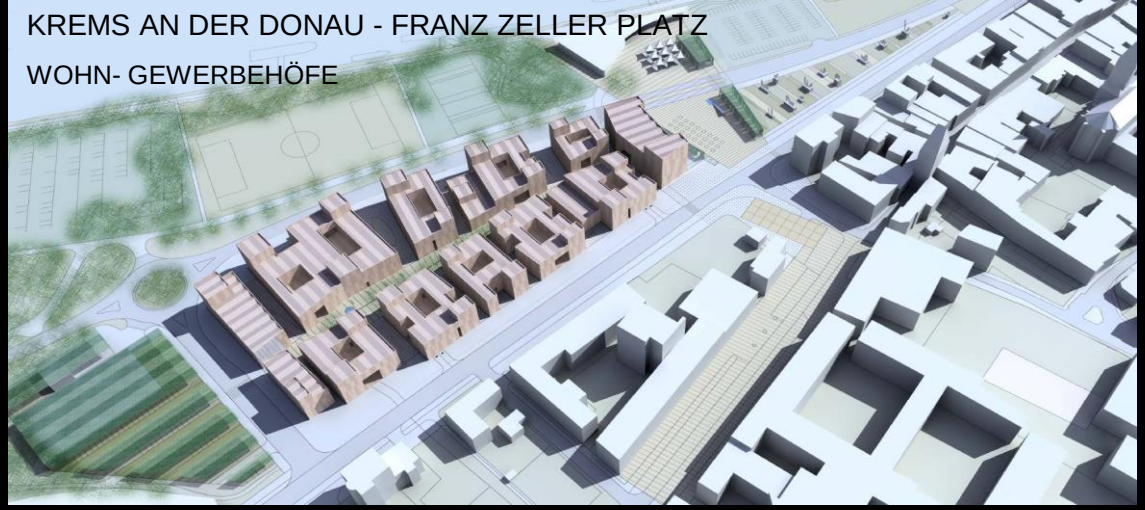

B1
C2.1
C2.3
C3
C4
G1
C1.1
C2.2
C2.4

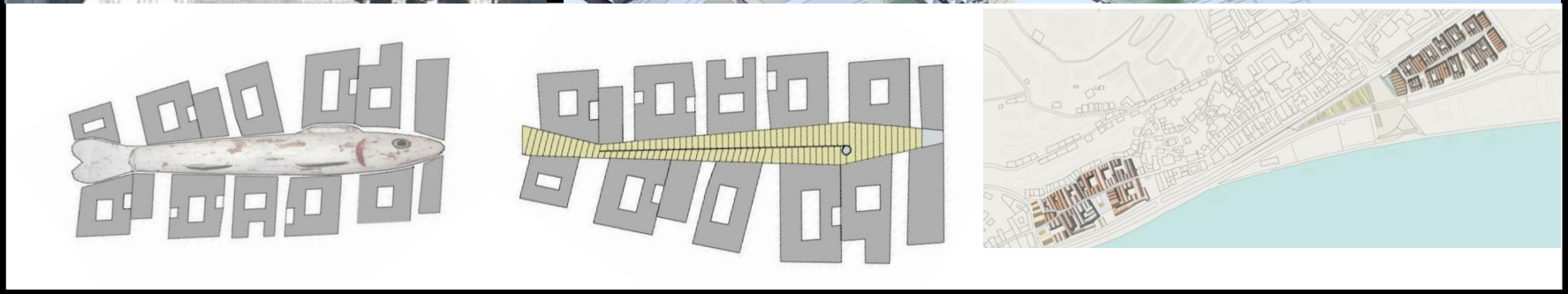
8
9
7
6
10
9
C5.2
8
7
6
10

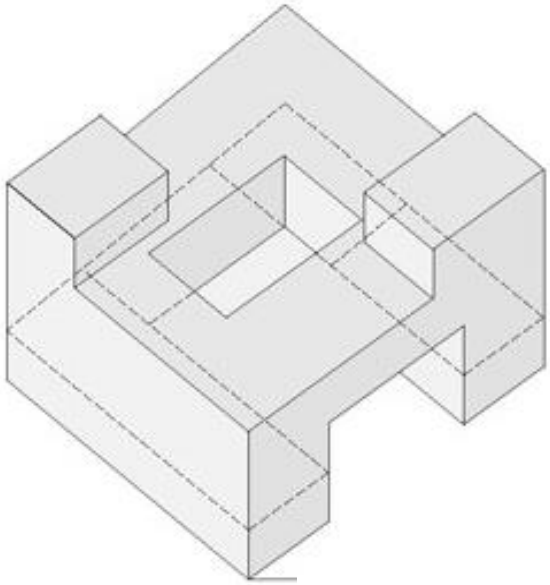

SEZIONE 6
C5.1
C5.2
SEZIONE 7
C6.1
C6.2
SEZIONE 8
C7.1
C7.2

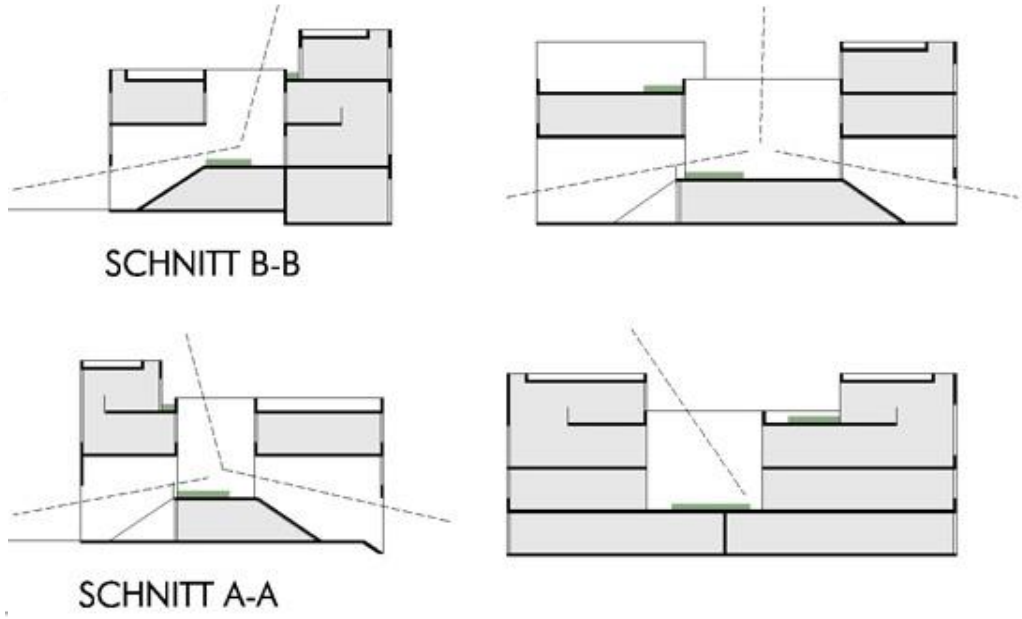

SEZIONE 9
C5.1
C6.1
C7.1
SEZIONE 10
C5.2
C6.2
C7.2

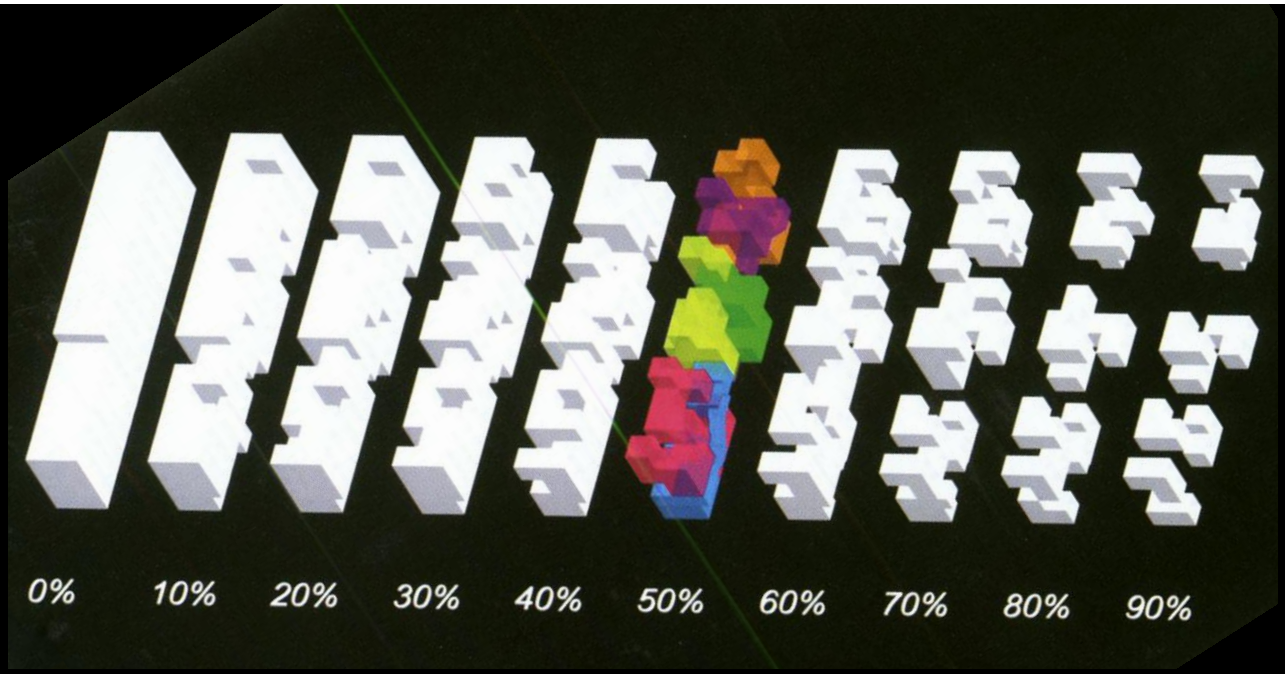

E2
E2
E2
E2
E2
E2

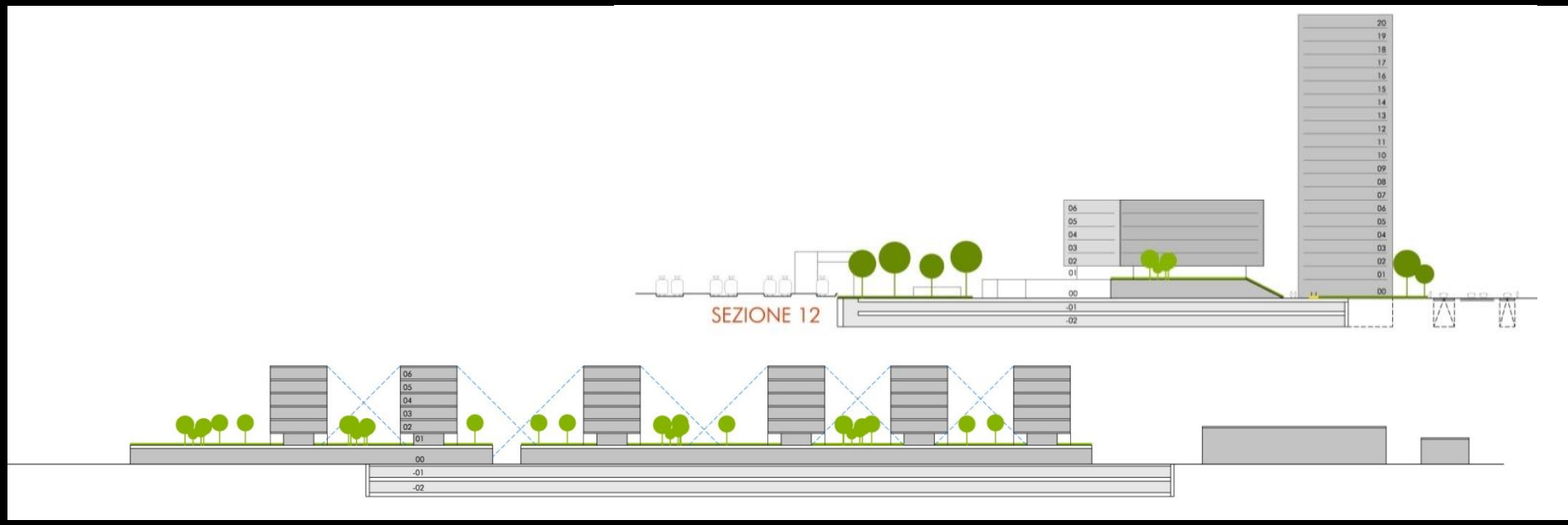

KREMS AN DER DONAU - FRANZ ZELLER PLATZ
WOHN- GEWERBEHÖFE



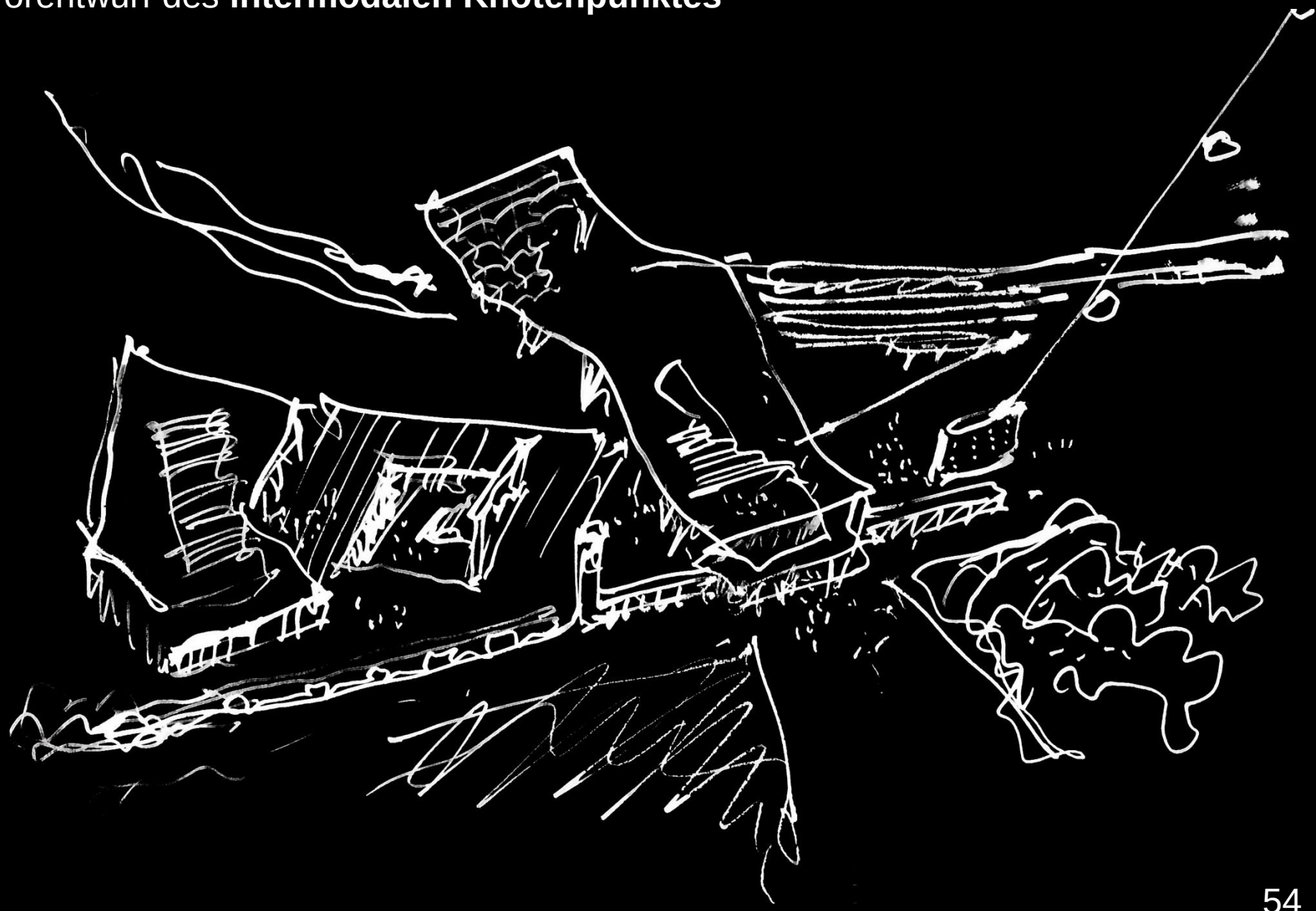


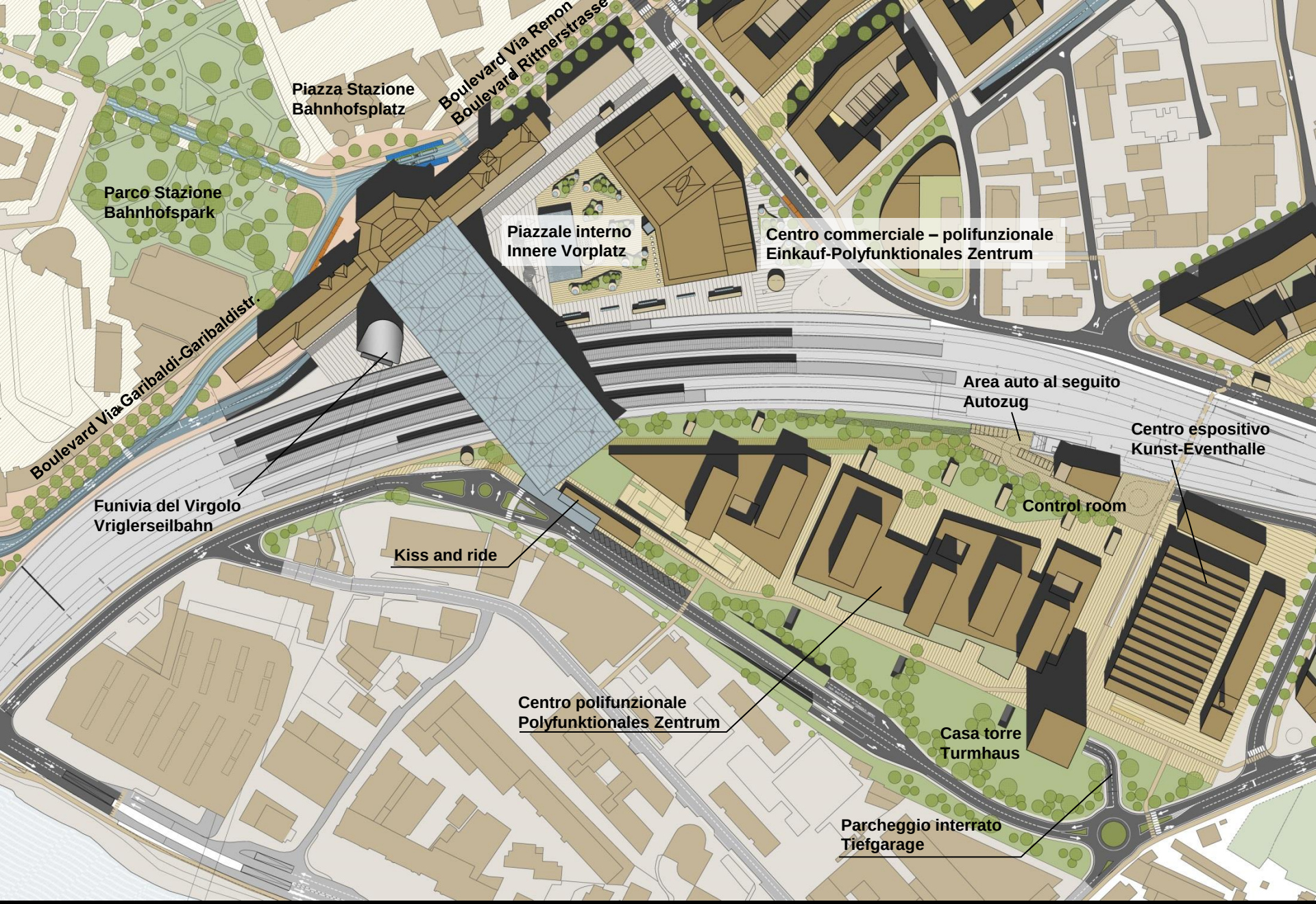

SCHNITT B-B
SCHNITT A-A

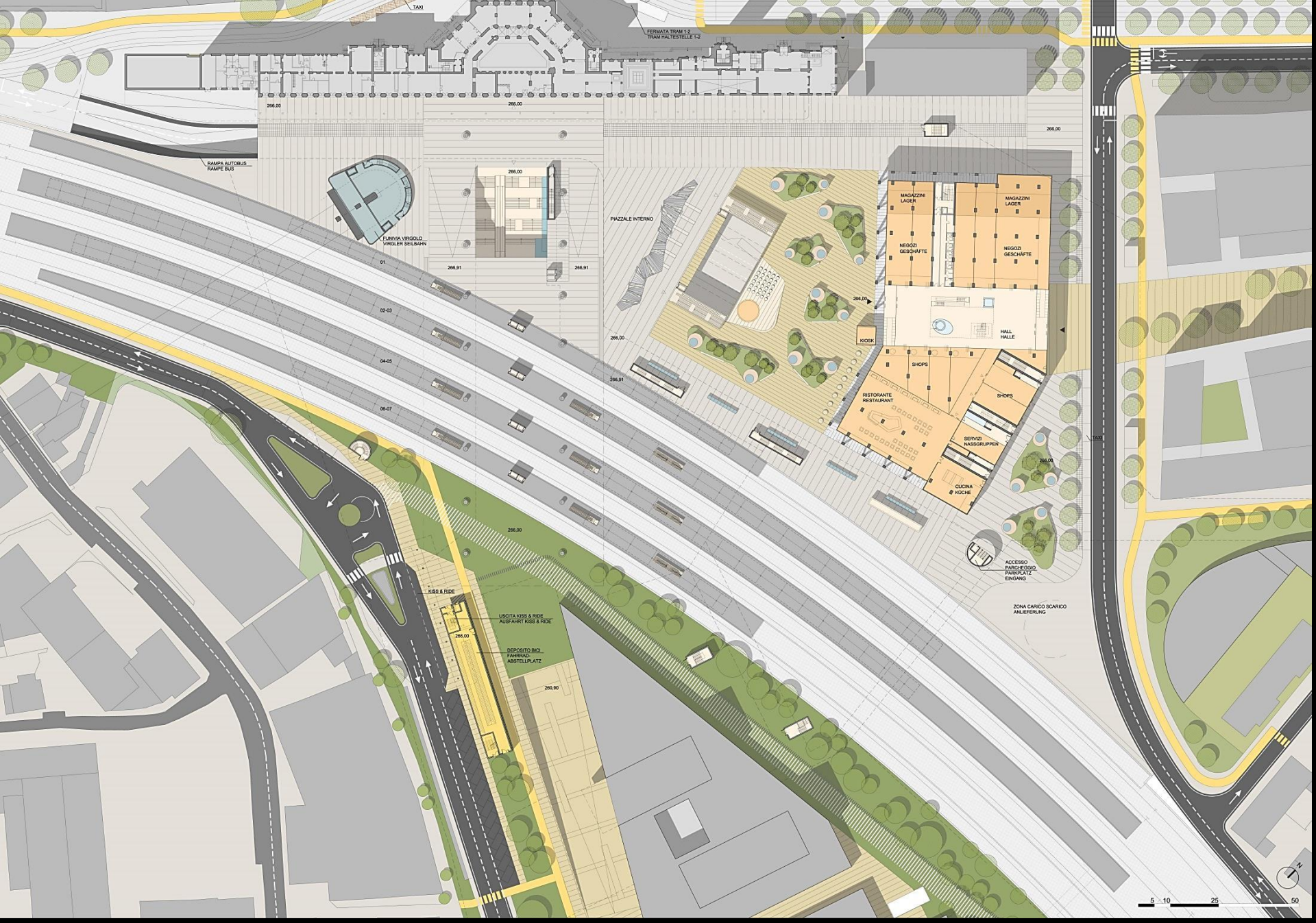

0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%


SEZIONE 12

Progetto preliminare del **centro intermodale**
Vorentwurf des **intermodalen Knotenpunktes**

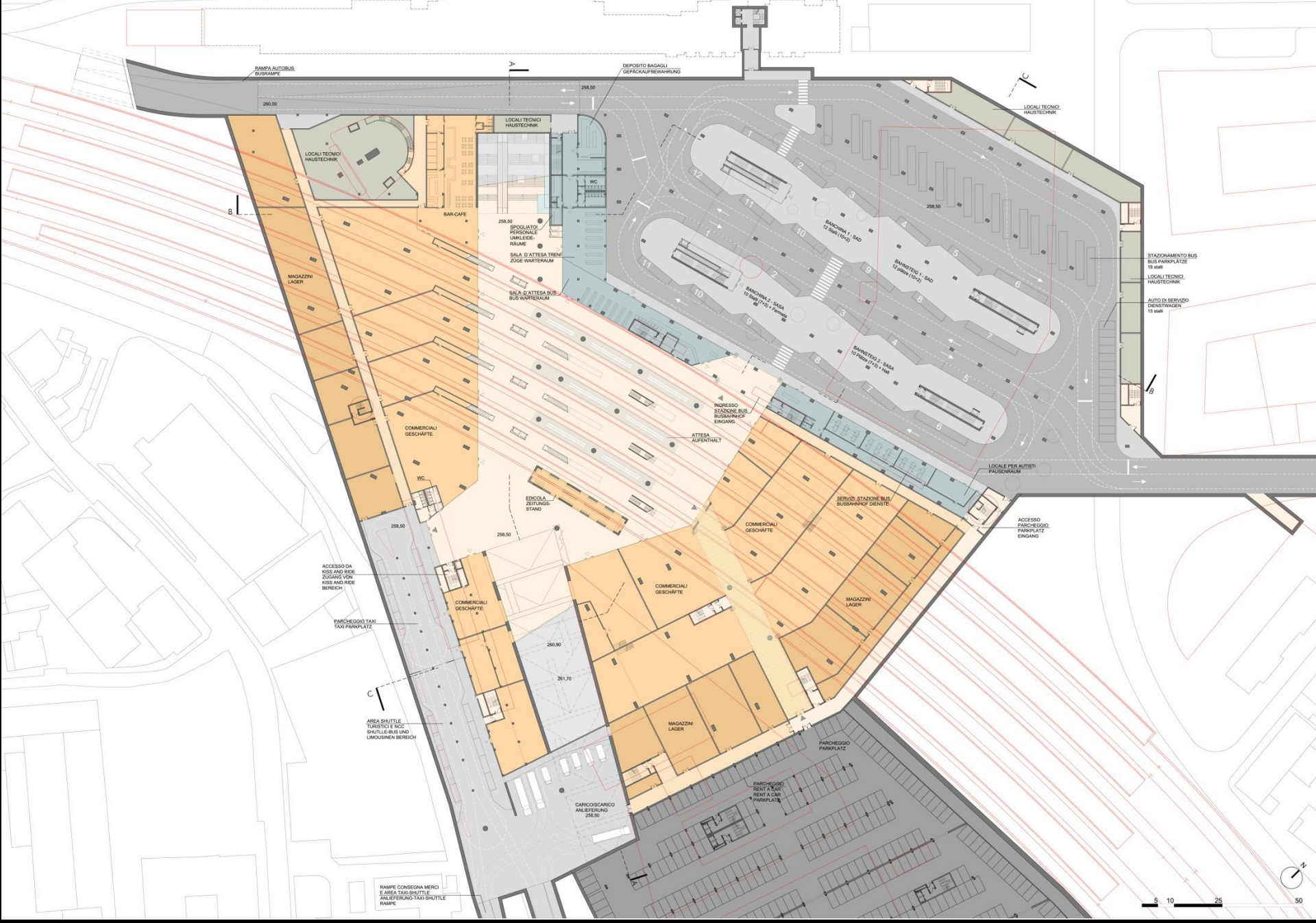


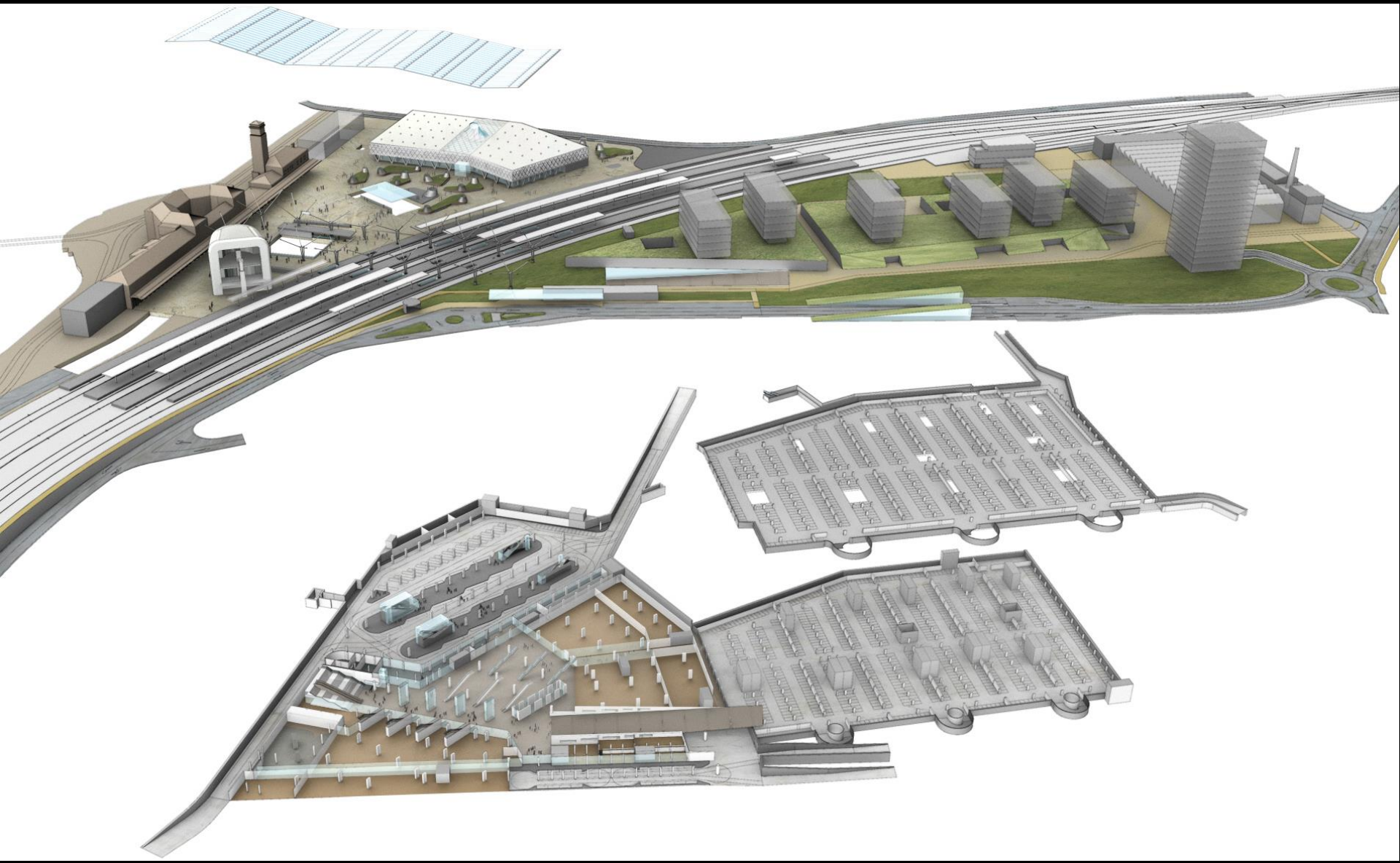

Piazza Stazione
Bahnhofsplatz
Boulevard Via Renon
Boulevard Rittnerstrasse
Parco Stazione
Bahnhofspark
Piazzale interno
Innere Vorplatz
Centro commerciale – polifunzionale
Einkauf-Polyfunktionales Zentrum
Boulevard Via Garibaldi-Garibaldistr.
Area auto al seguito
Autozug
Centro espositivo
Kunst-Eventhalle
Control room
Funivia del Virgolo
Vriglerseilbahn
Kiss and ride
Centro polifunzionale
Polyfunktionales Zentrum
Casa torre
Turmhaus
Parcheggio interrato
Tiefgarage

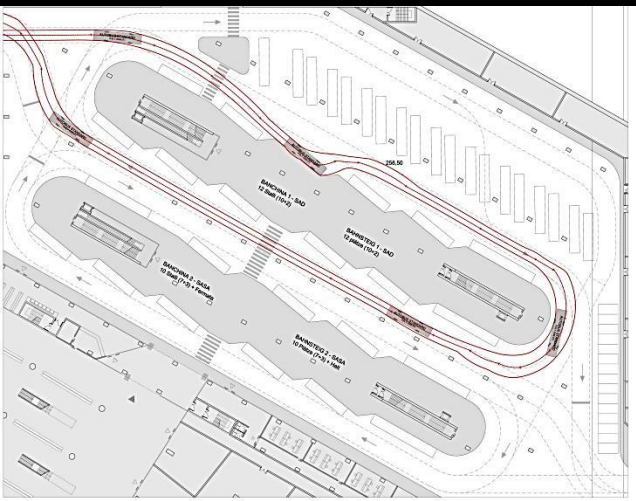


Progetto preliminare del centro intermodale
Vorentwurf des intermodalen Knotenpunktes

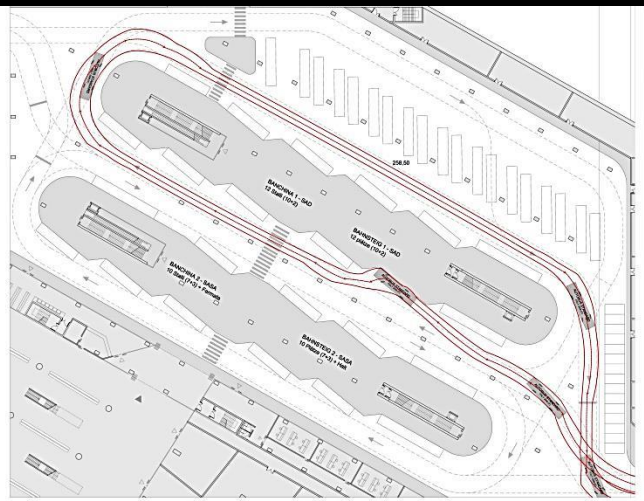
Centro intermodale – Pianta quota 0
Intermodaler Knotenpunkt – Grundriss Niveau 0


RAMPA AUTOBUS
BUSRAMPE
DEPOSITO BAGAGLI
GEPÄCKAUFBEWAHRUNG
LOCALI TECNICI
HAUSTECHNIK
WC
BAR-CAFE
SPOGLIATOI PERSONALE
UMKLEIDE-RÄUME
SALA D'ATTESA TRENI
ZÜGE WARTERAUM
SALA D'ATTESA BUS
BUS WARTERAUM
MAGAZZINI
LAGER
BANCHINA 1 - SAD
12 Stalli (10+2)
BAHNSTEIG 1 - SAD
12 plätze (10+2)
BANCHINA 2 - SASA
10 Stalli (7+3) + Fermata
BAHNSTEIG 2 - SASA
10 Plätze (7+3) + Halt
STAZIONAMENTO BUS
BUS PARKPLÄTZE
19 stalli
AUTO DI SERVIZIO
DIENSTWAGEN
15 stalli
INGRESSO STAZIONE BUS
BUSBAHNHOF EINGANG
ATTESA
AUFENTHALT
COMMERCIALI
GESCHÄFTE
EDICOLA
ZEITUNGS-STAND
LOCALE PER AUTISTI
PAUSENRAUM
SERVIZI STAZIONE BUS
BUSBAHNHOF DIENSTE
ACCESSO PARCHEGGIO
PARKPLATZ EINGANG
ACCESSO DA KISS AND RIDE
ZUGANG VON KISS AND RIDE BEREICH
PARCHEGGIO TAXI
TAXI PARKPLATZ
AREA SHUTTLE TURISTICI E NCC
SHUTTLE-BUS UND LIMOUSINEN BEREICH
CARICO/SCARICO
ANLIEFERUNG
258,50
260,00
260,90
261,70
PARCHEGGIO
PARKPLATZ
PARCHEGGIO RENT A CAR
RENT A CAR PARKPLATZ
RAMPE CONSEGNA MERCI E AREA TAXI-SHUTTLE
ANLIEFERUNG-TAXI-SHUTTLE RAMPE
5 10 25 50

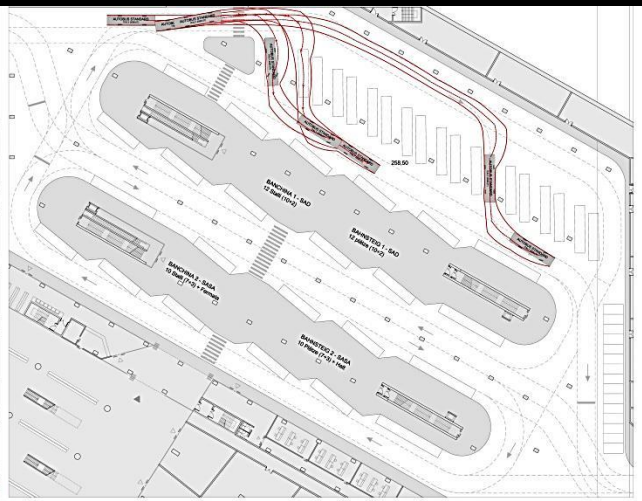




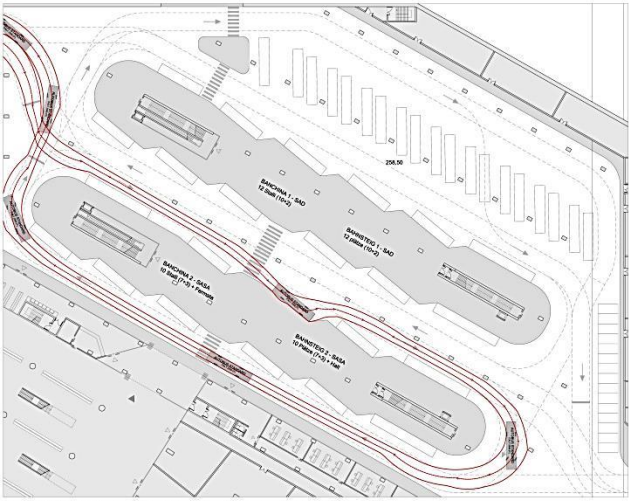
Pianta con simulazione veicolo A / Grundriss mit Fahrzeugsimulation A scala / Masztab 1:500



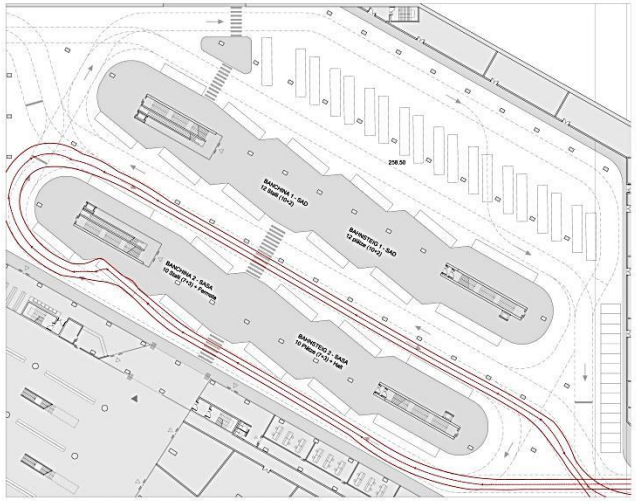
Pianta con simulazione veicolo B / Grundriss mit Fahrzeugsimulation B scala / Masztab 1:500



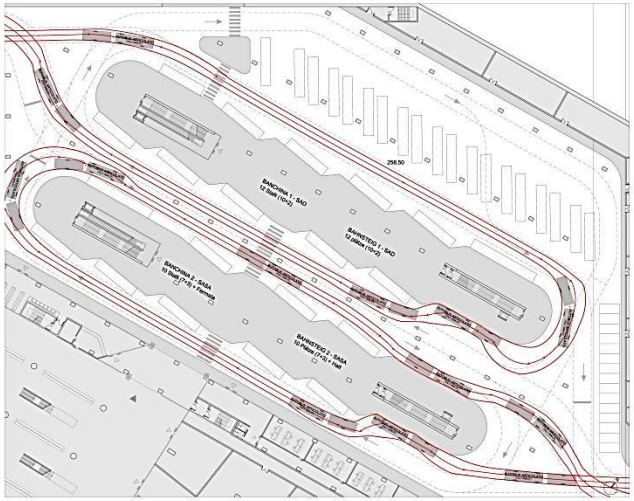
Pianta con simulazione veicolo C / Grundriss mit Fahrzeugsimulation C scala / Masztab 1:500



Pianta con simulazione veicolo D / Grundriss mit Fahrzeugsimulation D scala / Masztab 1:500

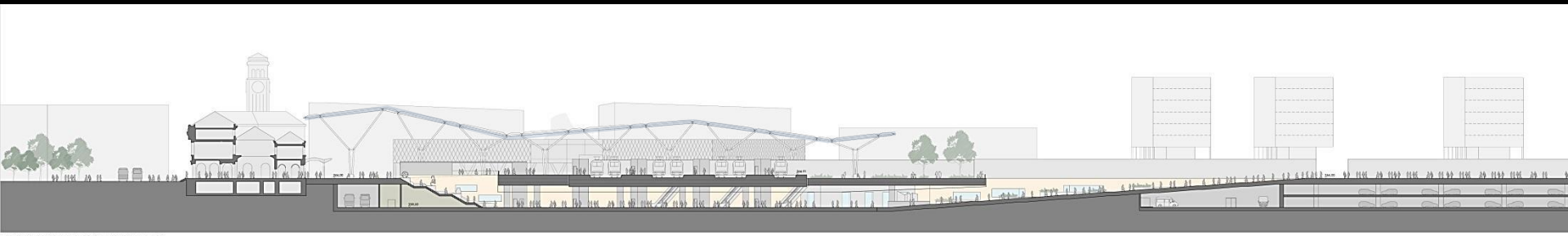


Pianta con simulazione veicolo E / Grundriss mit Fahrzeugsimulation E scala / Masztab 1:500



Pianta con simulazione veicolo F / Grundriss mit Fahrzeugsimulation F scala / Masztab 1:500

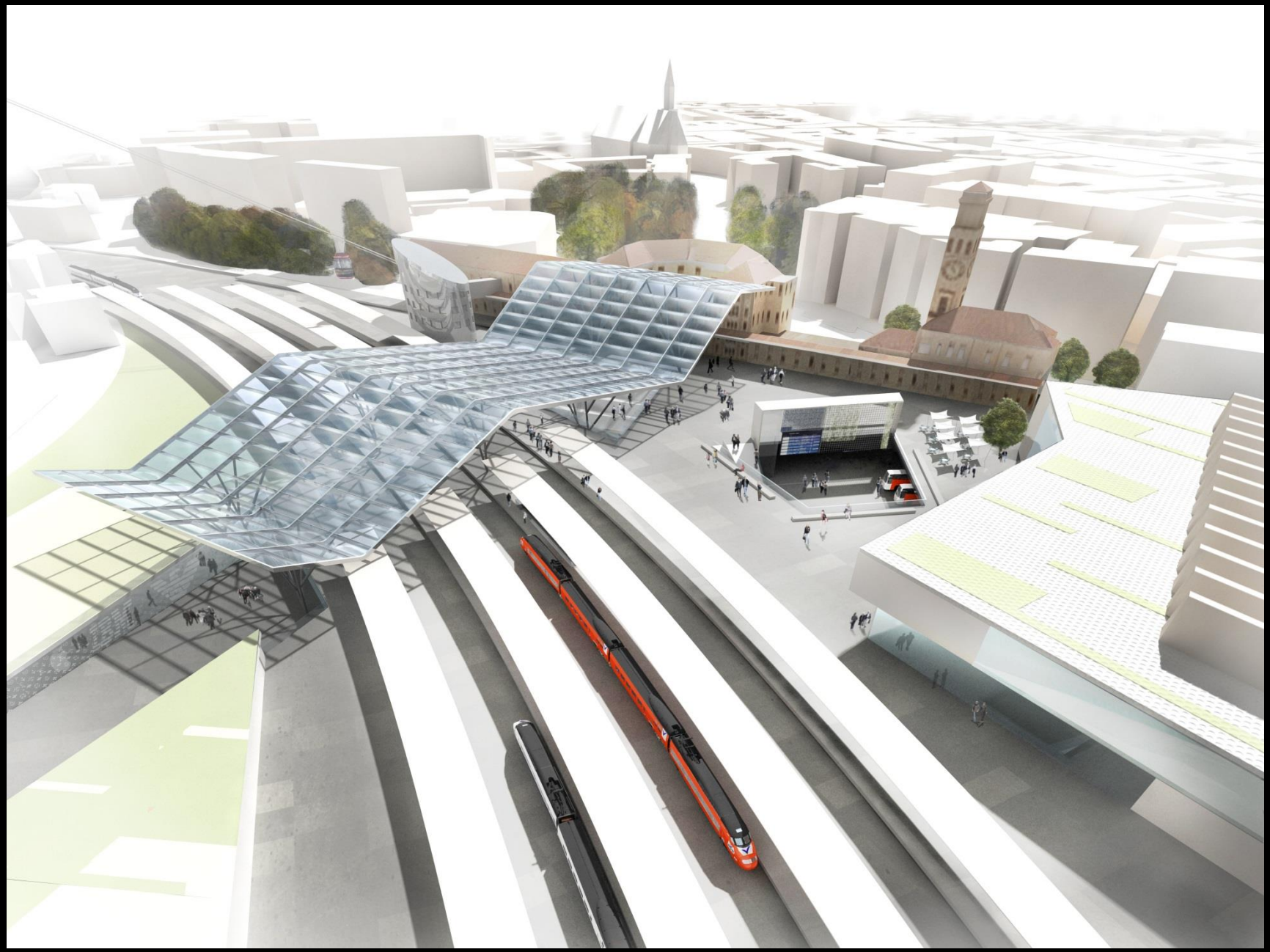
Vista del Catinaccio da Piazza Stazione
Blick von Bahnhofsplatz Richtung Rosengarten



SEZIONE AA_SCALA 1:500 - SCHNITT AA_MASZTAB 1:500

SEZIONE BB_SCALA 1:500 - SCHNITT BB_MASZTAB 1:500

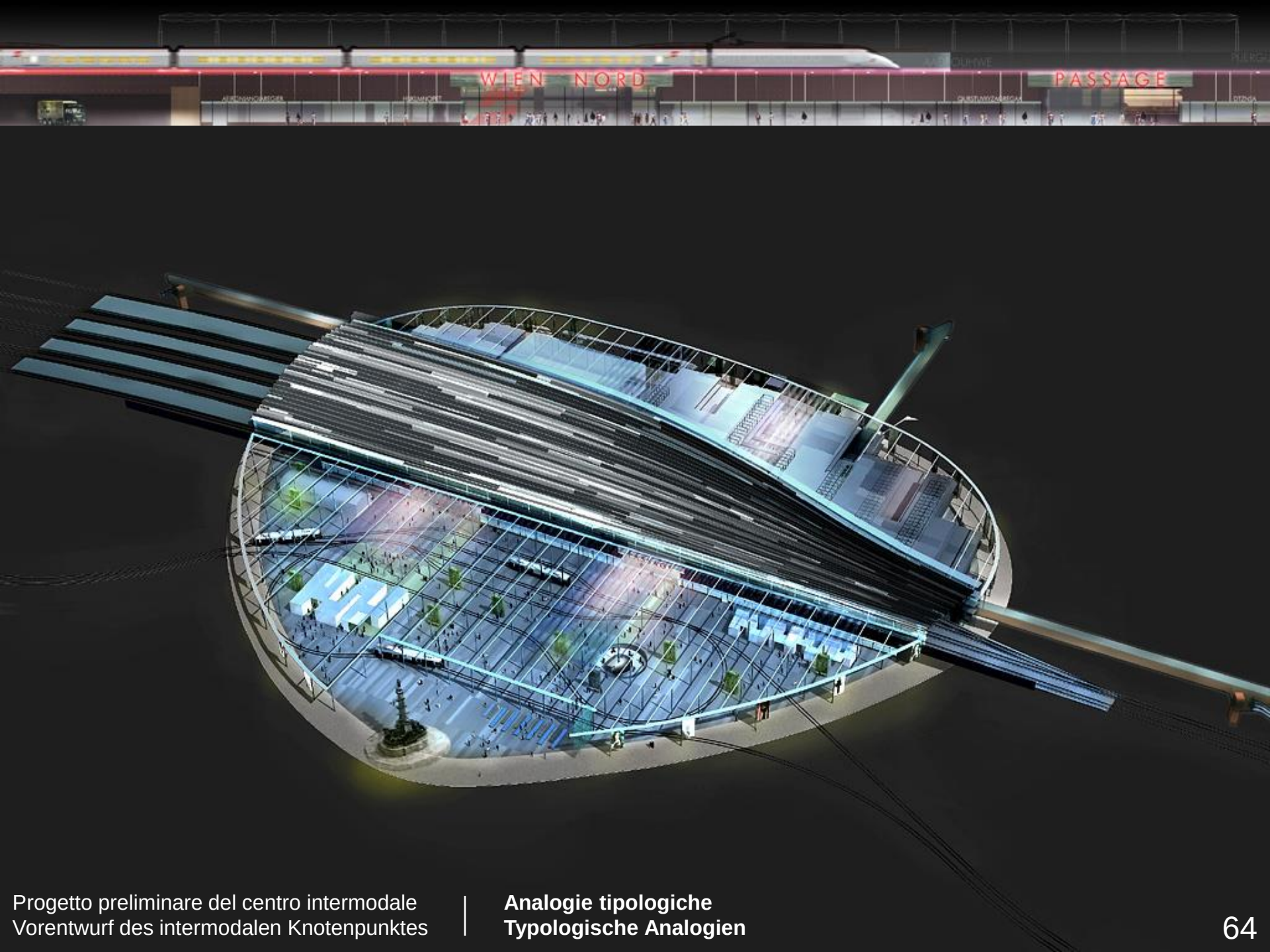
SEZIONE CC_SCALA 1:500 - SCHNITT CC_MASZTAB 1:500

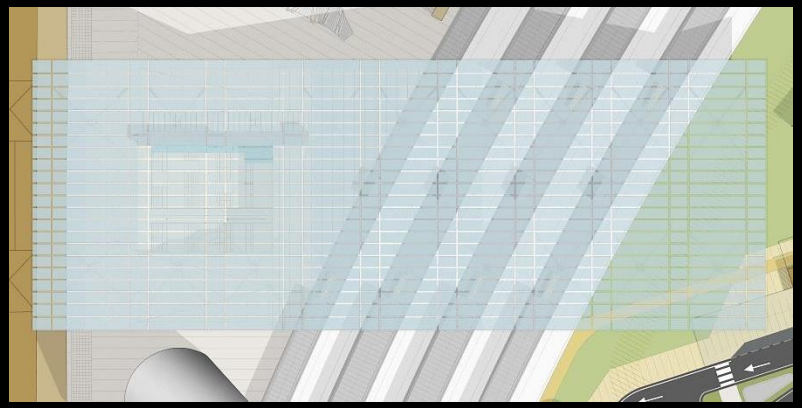


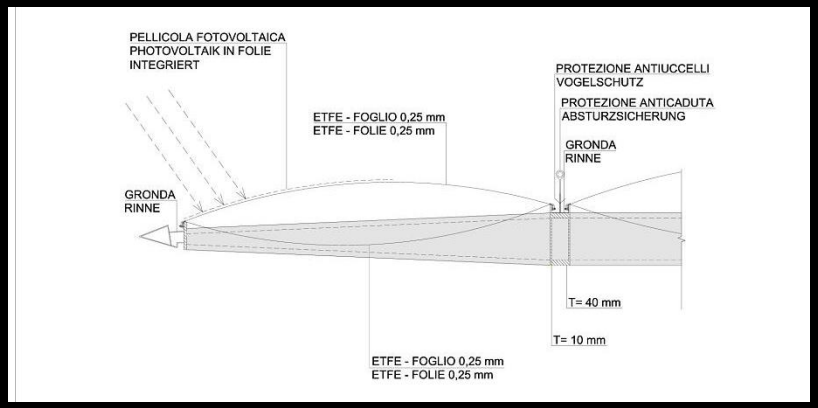
Progetto preliminare del centro intermodale
Vorentwurf des intermodalen Knotenpunktes

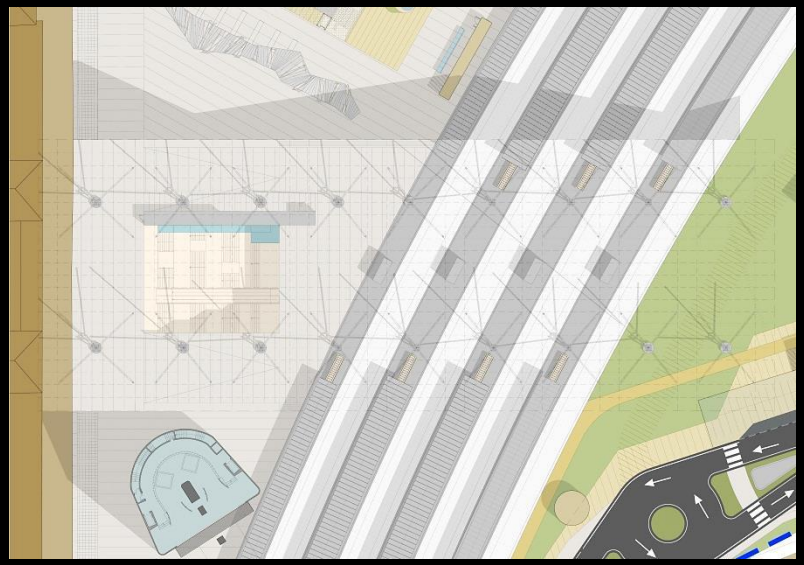
Vista del Centro intermodale
Blick auf den Intermodalen Knotenpunkt

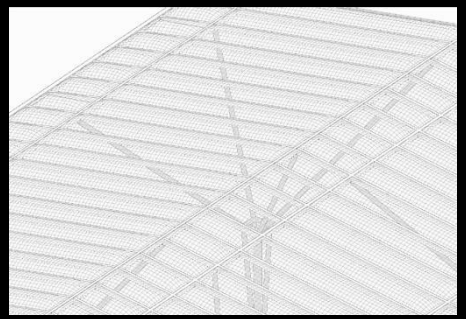
praterstern, *wien nord station*, vienna, austria


WIEN NORD
PASSAGE



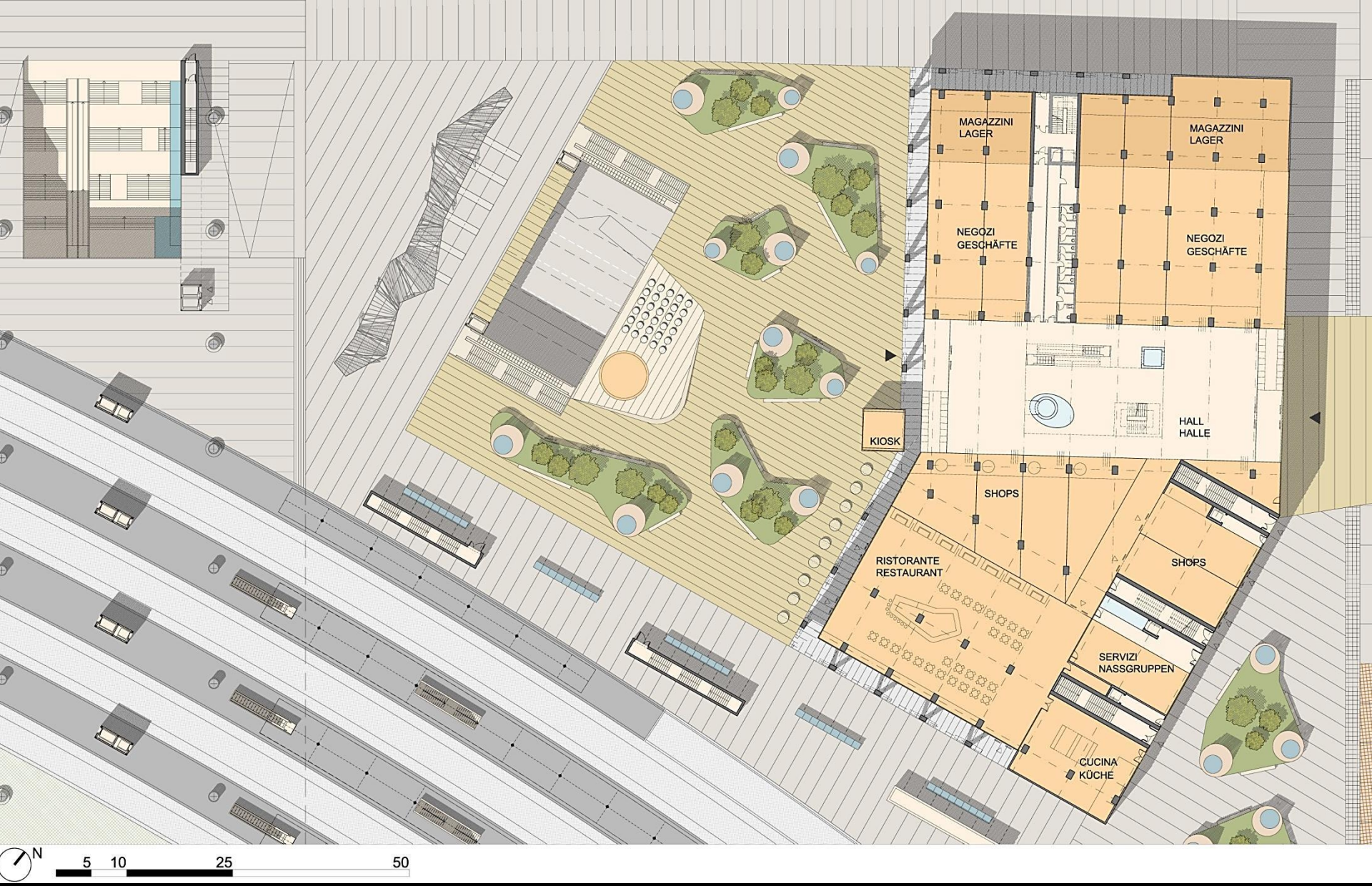




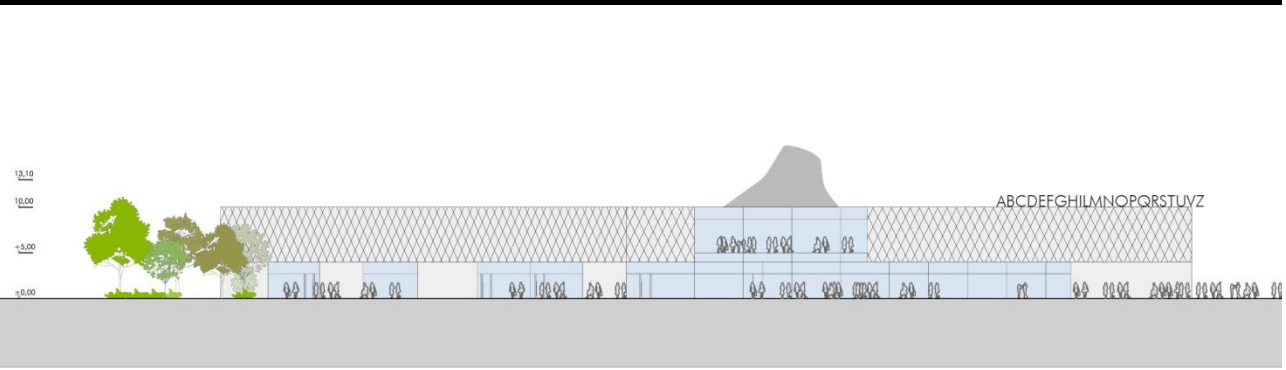


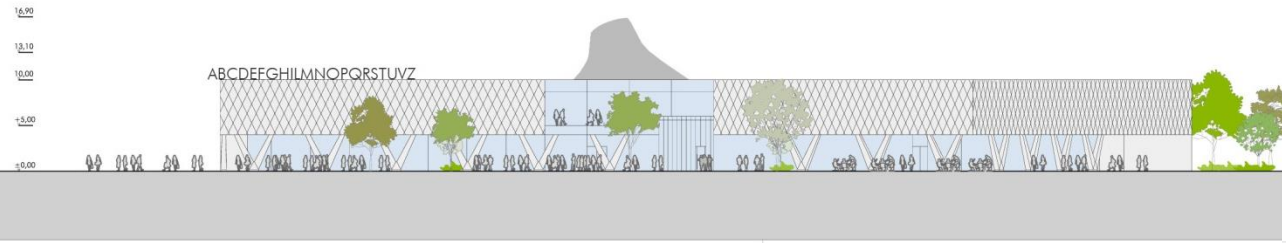
Progetto preliminare del centro intermodale
Vorentwurf des intermodalen Knotenpunktes

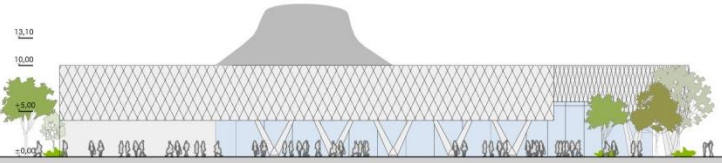
Vela di copertura – Piante e dettagli
Bahnhofsdach – Grundrisse und Details

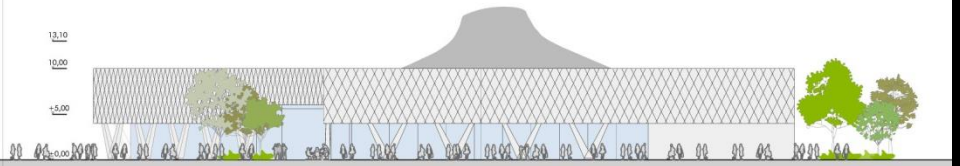


Centro commerciale – Pianta quota 0
Einkaufszentrum – Grundriss Niveau 0





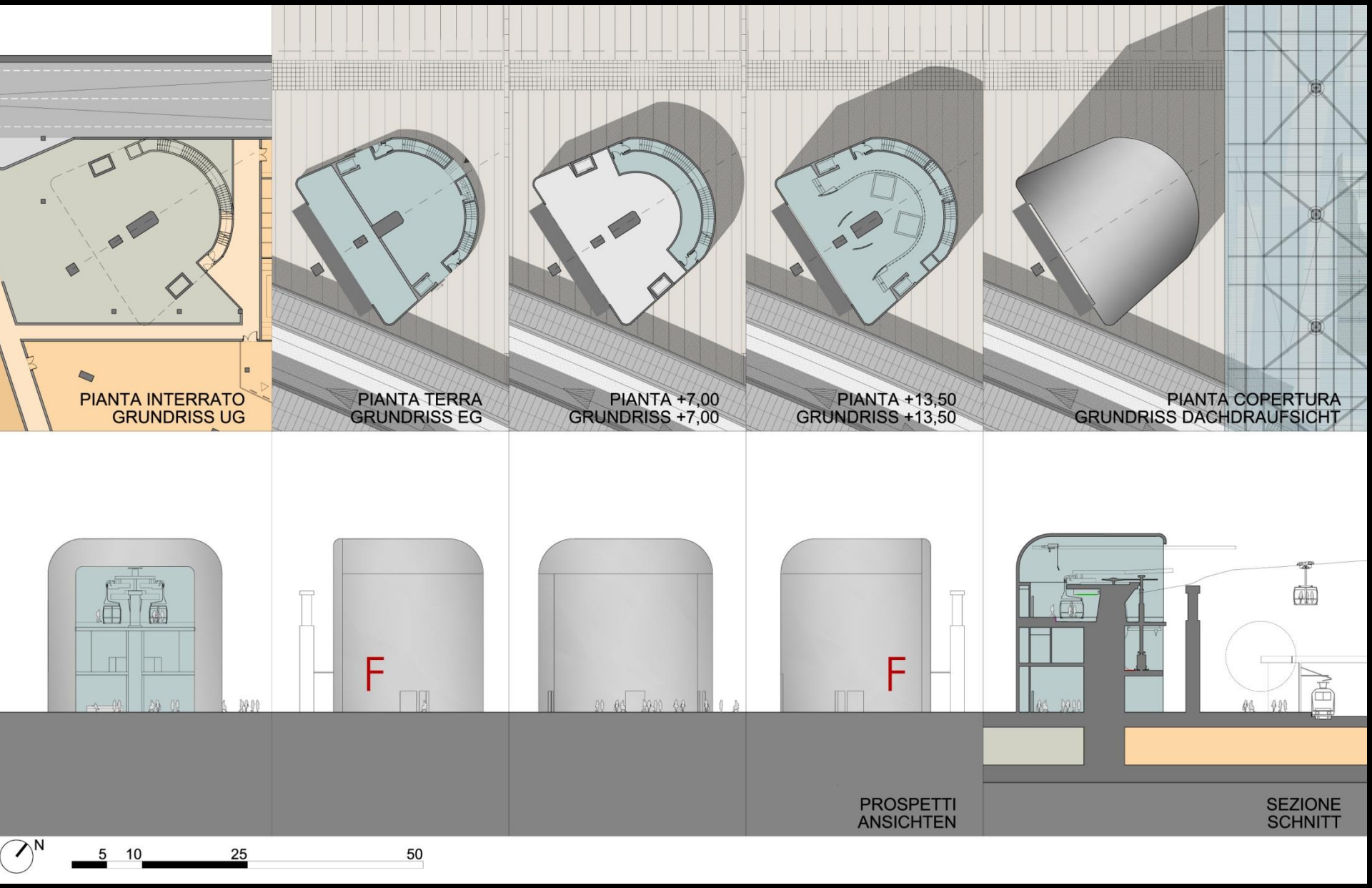




PROSPETTI
ANSICHTEN

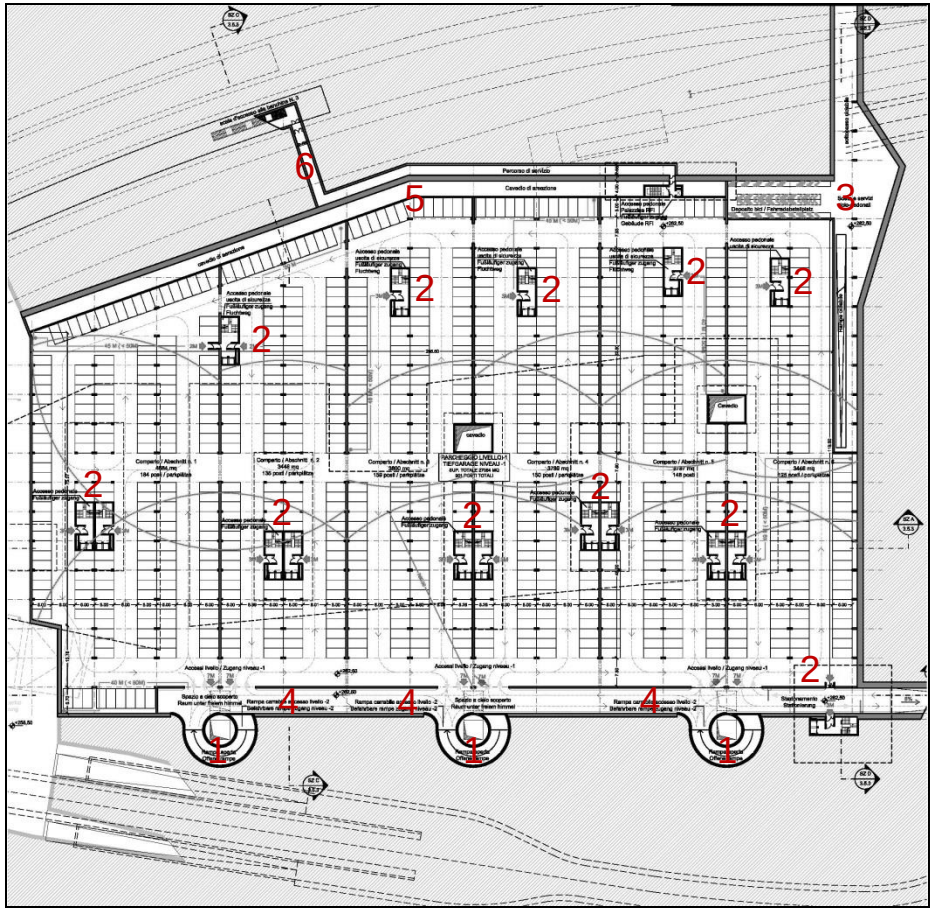
5 10 25 50

PIANTA PIANO PRIMO
GRUNDRISS EBENE 1

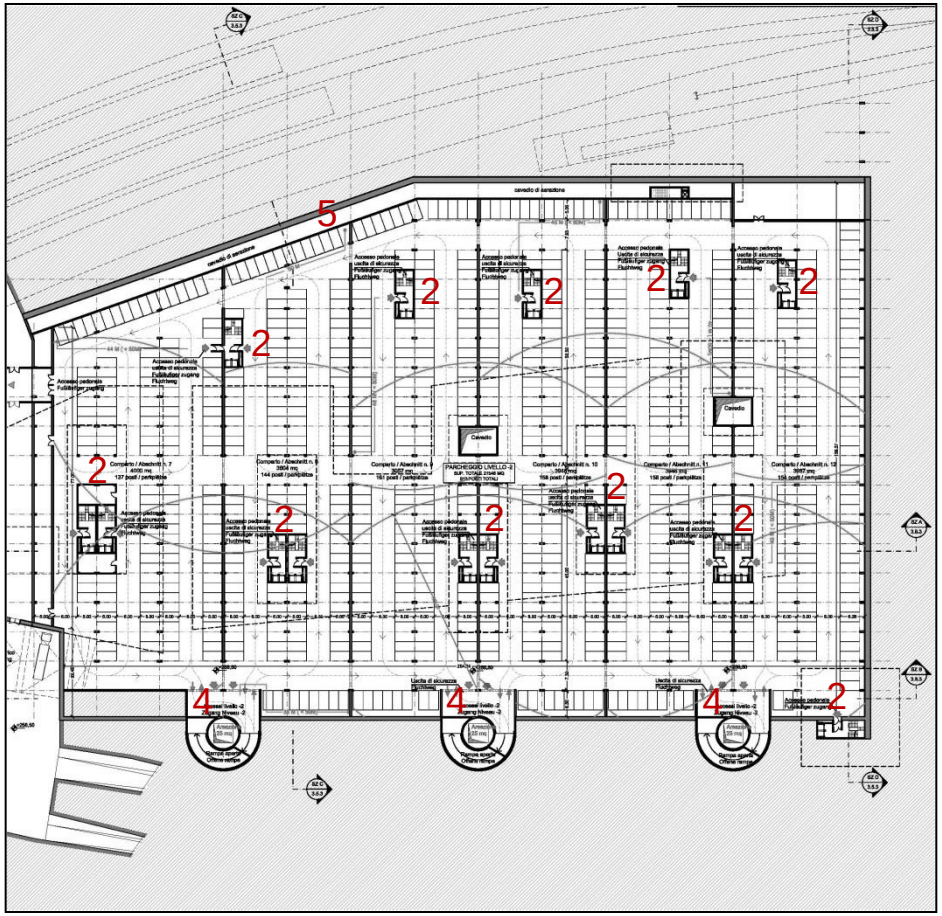

PIANTA INTERRATO
GRUNDRISS UG
PIANTA TERRA
GRUNDRISS EG
PIANTA +7,00
GRUNDRISS +7,00
PIANTA +13,50
GRUNDRISS +13,50
PIANTA COPERTURA
GRUNDRISS DACHDRAUFSICHT
F
F
PROSPETTI
ANSICHTEN
SEZIONE
SCHNITT
N
5 10 25 50

Legenda

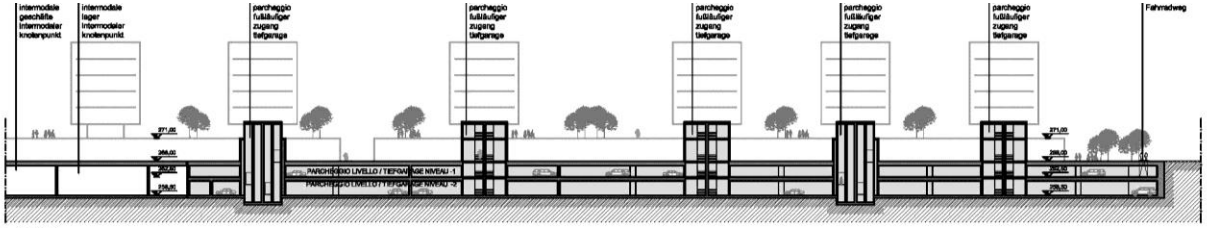
1. Accesso carrabile al parcheggio
2. Accesso pedonale/uscita di sicurezza
3. Accesso ciclabile
4. Rampa di collegamento livello -2
5. Cavedio di aerazione
6. Percorso di servizio



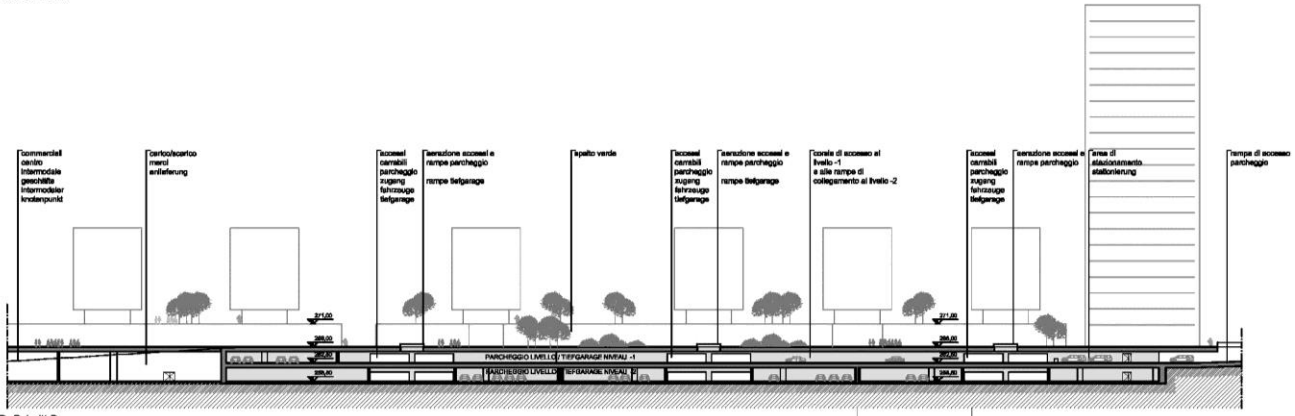
Livello -1
Superficie: 27000 mq
Posti auto 1000



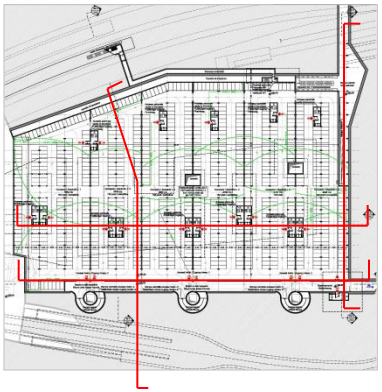
Livello -2
Superficie: 27000 mq
Posti auto 1000

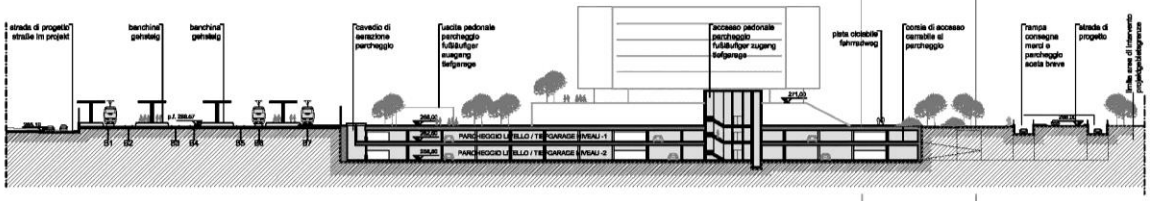


1 Sezione A - Schnitt A
scala - masztab 1:500

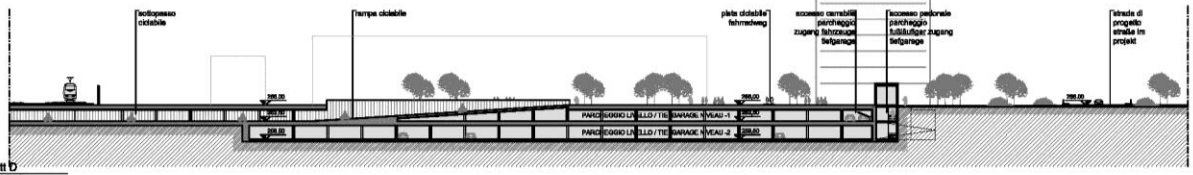


2 Sezione B- Schnitt B
scala - masztab 1:500





3 Sezione C - Schnitt C
scala - masztab 1:500



4 Sezione D- Schnitt D
scala - masztab 1:500

N

“Masterplan del Piano di Attuazione in prosecuzione del Concorso di idee per l’Areale Ferroviario Di Bolzano”

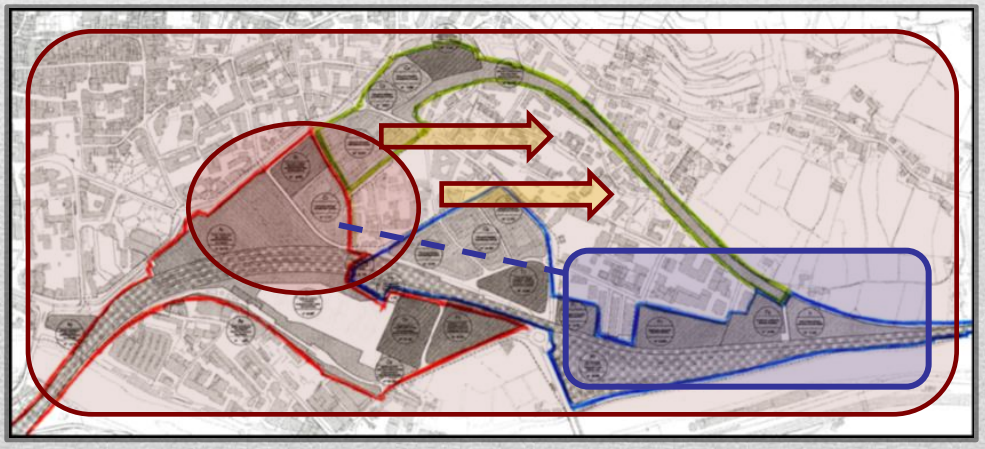
- Elementi economico finanziari -

Bolzano, 18 dicembre 2013

03.
Tempi e costi del progetto
Il modello economico finanziario e le ipotesi di organizzazione per la realizzazione di un progetto complesso
Zeitplan und Kosten des Projekts
Das Finanz- und Wirtschaftsmodell und die Annahmen für die Organisation der Realisierung eines komplexen Projekts

LE DOMANDE DI FONDO DELL'ANALISI DI FATTIBILITA'

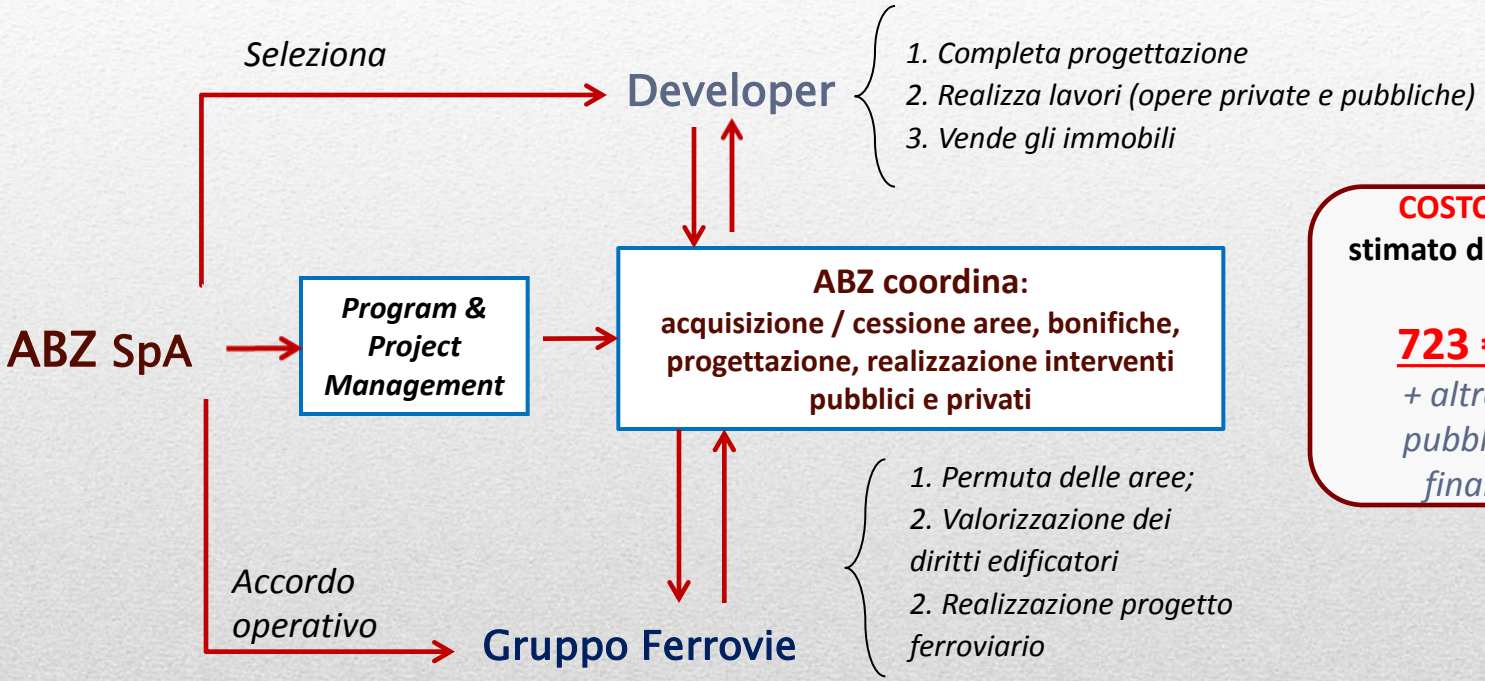
- IL PROGETTO E' SOSTENIBILE DAL PUNTO DI VISTA ECONOMICO FINANZIARIO?
- I RICAVI ATTESI SONO SUFFICIENTI A RIPAGARE I COSTI DEGLI INTERVENTI E REMUNERARE GLI INVESTITORI?
- LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA PUO' FINANZIARE LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI IMPIANTI FERROVIARI?
- CI SONO RISORSE SUFFICIENTI PER LE ATTREZZATURE E I SERVIZI PUBBLICI PREVISTI DAL PROGETTO?



Struttura dell'operazione «Progetto Areale Ferroviario di Bolzano»

Lo Studio di fattibilità economico-finanziaria struttura LA STRATEGIA DI FORMAZIONE ED ATTUAZIONE DEL PROGETTO, precisandone anche I PROFILI ORGANIZZATIVI E GESTIONALI.

Il grafico seguente mostra le fasi più rilevanti dell'operazione :



COSTO TOTALE stimato del Progetto:

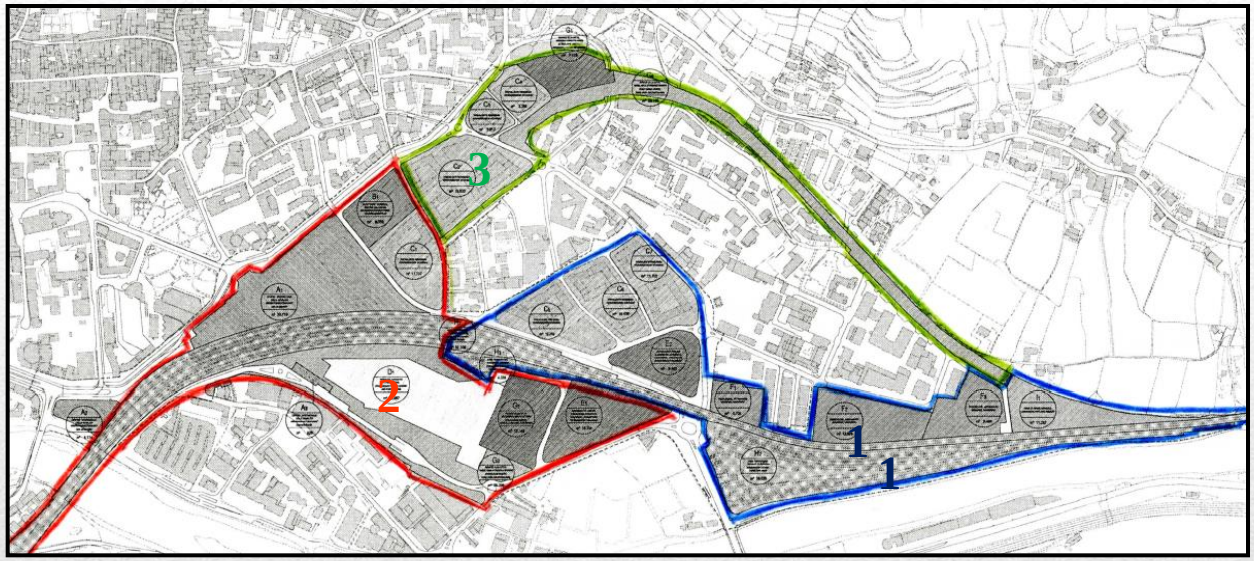
723 €/mln

+ altre opere pubbliche da finanziare

Il progetto è in EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO se il rendimento dell'operazione è considerato EQUO per TUTTI GLI OPERATORI coinvolti nel Progetto. In particolare, gli OPERATORI PRIVATI (Developer), considerati i rischi, dovranno valutare CONVENIENTE:

- ✓ **ACQUISIRE LE AREE su cui intervenire;**
- ✓ **REALIZZARE LE OPERE E I SERVIZI PUBBLICI previsti dal Progetto**

Il Progetto è articolato in TRE MACRO LOTTI FUNZIONALI (MLF), realizzati in tempi successivi e senza soluzione di continuità.



Ogni MLF tiene insieme in "PACCHETTI AUTOSUFFICIENTI":

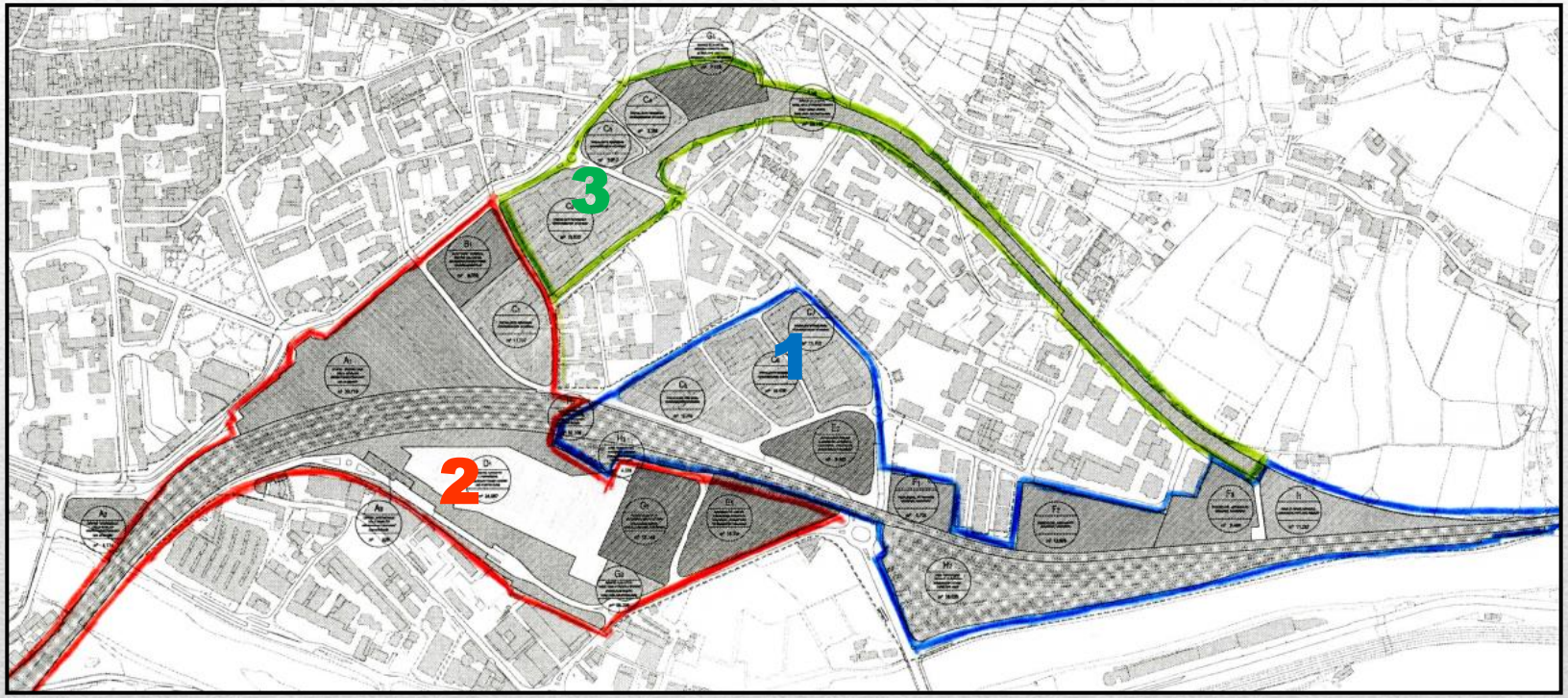
- **gli interventi del PROGETTO FERROVIARIO;**
- **gli interventi di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, di servizio ai nuovi insediamenti;**
- **le EDIFICAZIONI RESIDENZIALI, COMMERCIALI, TERZIARIE, ARTIGIANALI.**

Ogni MLF risponde ad alcuni criteri organizzativi, tra cui:

- **LA COMPIUTEZZA E LA VIVIBILITÀ dei nuovi insediamenti realizzati;**
- **L'AUTOSUFFICIENZA ECONOMICO FINANZIARIA.**

I TEMPI DEL PROGETTO

LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO RICHIEDERÀ 72 MESI, SEGUENDO I TEMPI DEL PROGETTO FERROVIARIO



I TEMPI DEL PROGETTO

SCHEMA DEL CRONO PROGRAMMA DI PROGETTO

MACRO FASI PROGETTO FERROVIARIO	I		II	III	IV/V	
Tempi (progressivo in mesi)	1 - 12	13 - 24	25 - 36	37 - 48	49 - 55	
Durata	24 mesi		12 mesi	12 mesi	6 mesi	-
Progetto ferroviario *Attività*	**Costi**					**Totale**
Dismissioni	1.000.000,00		300.000,00	3.000.000,00	1.700.000,00	**6.000.000,00**
Sede Nuova Linea Nord	5.400.000,00			300.000,00		**5.700.000,00**
Sede Impianto di servizio	2.900.000,00					**2.900.000,00**
Sede binari di stazione		800.000,00	500.000,00	500.000,00		**1.800.000,00**
Segnalamento ACS di stazione	1.000.000,00	3.000.000,00	8.900.000,00	5.000.000,00	1.000.000,00	**18.900.000,00**
Impianti di servizio binari e scambi usati		3.500.000,00				**3.500.000,00**
Fabbricati impianti di servizio	3.000.000,00	4.000.000,00	5.000.000,00	2.800.000,00		**14.800.000,00**
ACS impianto di servizio		1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00		**3.000.000,00**
Attrezzaggio impianti di servizio			3.000.000,00	1.000.000,00		**4.000.000,00**
Binari (7000m)		4.100.000,00	2.800.000,00	1.600.000,00	1.700.000,00	**10.200.000,00**
Scambi (n.25)		1.800.000,00		500.000,00	500.000,00	**2.800.000,00**
Trazione Elettrica (7600m)			1.700.000,00	5.000.000,00	2.000.000,00	**8.700.000,00**
Allargamento Ponte Isarco			1.500.000,00	1.000.000,00		**2.500.000,00**
Sovrappassi su ciclo pedonali e rotonda Campiglio		1.000.000,00	1.100.000,00			**2.100.000,00**
Marciapiedi (1300m)			3.600.000,00	1.200.000,00	1.700.000,00	**6.500.000,00**
Pensiline (1000m)			3.000.000,00	800.000,00	1.200.000,00	**5.000.000,00**
Scale, scale mobili, ascensori			500.000,00	1.000.000,00	1.500.000,00	**3.000.000,00**
Terminal treno + auto				1.000.000,00		**1.000.000,00**
Totale	**13.300.000,00**	**19.200.000,00**	**32.900.000,00**	**25.700.000,00**	**11.300.000,00**	**102.400.000,00**
Nuova Stazione: piazzale, piazza e aree ipogee				32.874.900		
Nuova Stazione: CENTRO INTERMODALE				26.307.200		
Ristrutturazione Stazione esistente					3.318.000	
Copertura in polimero					15.795.500	

PROGRAMMAZIONE PER MACROLOTTI FUNZIONALI (MLF)

RIGENERAZIONE URBANA

1° MACRO LOTTO FUNZIONALE — **36 mesi**

Bonifiche, demolizione, idoneizzazione comparti di intervento: **C5, C6, C7, E2** — **F1, F2, F3**

Edificazione comparti di intervento: **C5, C6, C7, E2** — **F1, F2,F3**

2° MACRO LOTTO FUNZIONALE — **60 mesi**

Bonifiche, demolizione, idoneizzazione comparti di intervento: **D1, G2, G3, E1**

Edificazione comparti di intervento: **D1, G2, G3, E1**

Bonifiche, demolizione, idoneizzazione comparti di intervento: **B1, C1**

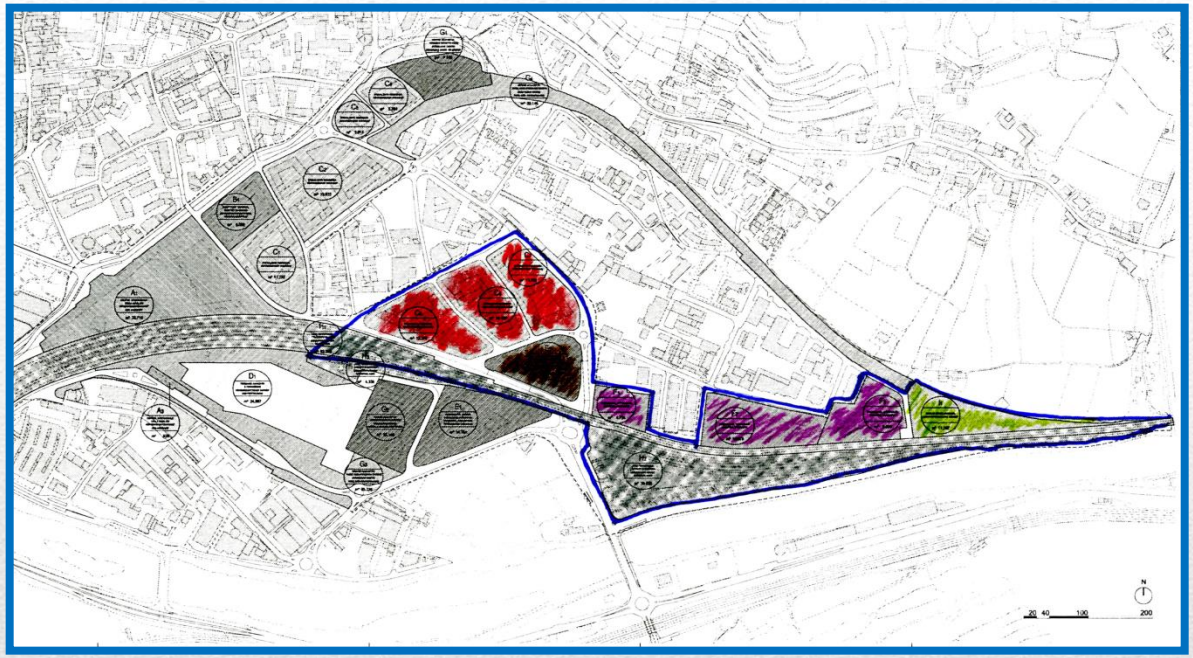
Edificazione comparti di intervento: **B1, C1**

3° MACRO LOTTO FUNZIONALE — **72 mesi**

Bonifiche, demolizione, idoneizzazione comparti di intervento: **C2, C3, C4, G1, G4, I1**

Edificazione comparti di intervento: **C2, C3, C4, G1, G4, I1**

I TEMPI DEL PROGETTO



Mesi da 1 a 36: riconversione del comparto H2 e avanzamento del Progetto ferroviario.

In parallelo, realizzazione dei comparti F ed E2, destinati alla produzione e all'artigianato, e i primi comparti residenziali C5, C6 e C7.

MACRO LOTTO FUNZIONALE MLF_1

I TEMPI DEL PROGETTO

Mesi da 37 a 60: pieno sviluppo e conclusione del Progetto ferroviario. Completamento della Nuova Stazione.

Si attiva il"cuore" del Progetto, comparto G1, con un assortimento completo delle tipiche funzioni urbane: direzionali, servizi pubblici e privati, parcheggi

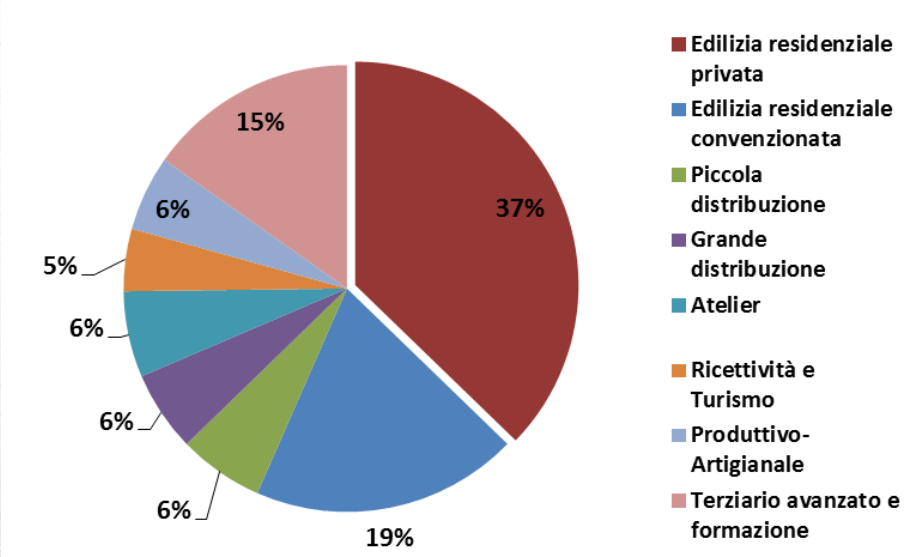
MACRO LOTTO FUNZIONALE MLF_2

I TEMPI DEL PROGETTO

Mesi da 48 a 72: restauro della Stazione esistente e impianto della grande Copertura in polimero.
Le residenze in C2 uniscono la Nuova Stazione e le sue attrezzature alla città.
Il vecchio tracciato dei binari diventa un grande Parco pubblico lineare che ristabilisce la continuità urbana nord sud.

MACRO LOTTO FUNZIONALE MLF_3

I numeri del Progetto per TIPOLOGIA FUNZIONALE e MACRO LOTTO FUNZIONALE

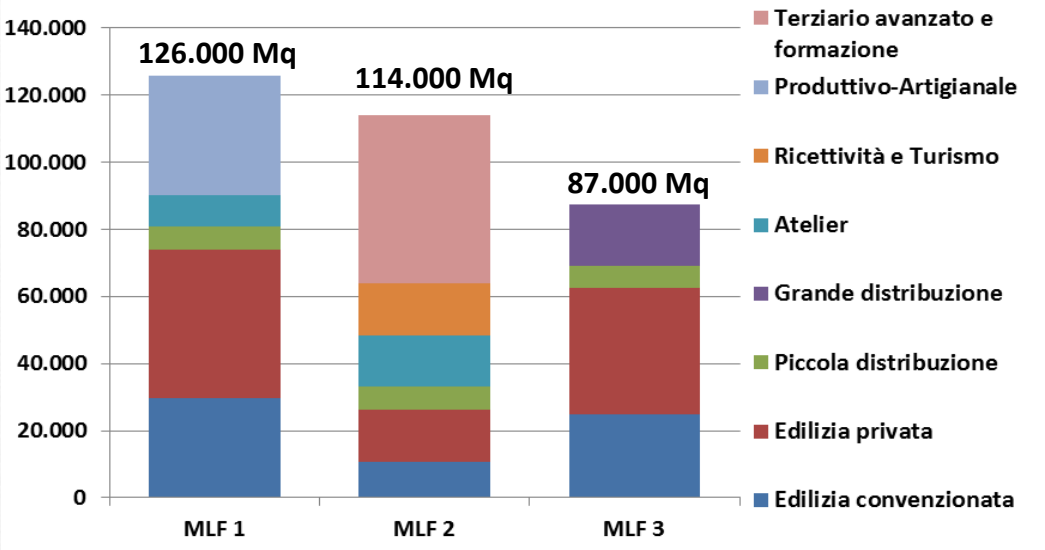


Ripartizione dei ricavi per tipologia funzionale:

I ricavi complessivamente generati dalla vendita dei prodotti immobiliari realizzati, pari a circa 1,1 €/mld, sono riconducibili per il 56% circa al comparto residenziale (privato e convenzionale).

Superfici nette di vendita per Macro Lotti Funzionali:

Si ipotizza di cedere sul mercato i prodotti immobiliari in tre tranche, per una superficie netta totale pari a 327.000 mq



MA I RICAVI ATTESI SONO IN CONDIZIONI DI RIPAGARE I COSTI DEGLI INTERVENTI…

Il quadro economico dell'operazione descrive UN GRANDE PROGETTO URBANO, tra i più importanti oggi in corso in Europa.

Quadro economico della VALORIZZAZIONE URBANA:

- **Totale COSTI DI INVESTIMENTO pubblici e privati: 723.059.859**
  - ***di cui per il PROGETTO FERROVIARIO: 180.695.600***
- **Totale RICAVI: 1.059.751.979**

Nonostante LA GRANDE PRUDENZA nelle previsioni dei costi e dei ricavi, La DIFFERENZA TRA COSTI E RICAVI assicura una reale SOSTENIBILITA' e notevoli MARGINI DI TRANQUILLITÀ all'investimento.

INTERVENTI PUBBLICI IN AUTOFINANZIAMENTO:

- **Parcheggio pubblico interrato**
- **Stazione Autocorriere**

} **55.048.900**

INTERVENTI PUBBLICI DA FINANZIARE: 27.247.950

TOTALE INVESTIMENTI : OLTRE 800 milioni di euro

...E DI REMUNERARE GLI INVESTITORI?

- gli indicatori di **BANCABILITÀ** del Progetto sono ampiamente superiori ai correnti parametri di riferimento.
- E' confermata **L'APPETIBILITÀ PER L'INVESTIMENTO PRIVATO**:
  - La media del **RAPPORTO RICAVI/COSTI** dei Privati sviluppatori si attesta intorno al **1,59**.
  - I rendimenti attesi dall'investimento sono in linea con quelli medi del settore.
  - Le previsioni di vendita impiegano **VALORI IMMOBILIARI DI POCO SUPERIORI AI MINIMI** registrati dalle ultime stime Agenzia dell'Entrate (1° semestre 2013).

ANALISI DI SENSITIVITA'

Come reagisce il Progetto, se cambiano LE CONDIZIONI DI MERCATO ?

In caso di:

- **Riduzione dei ricavi pari al 10%;**
- **Incremento dei costi pari al 10%;**

il Progetto "TIENE" in termini di:

- **Rendimento del progetto e degli azionisti;**
- **Bancabilità dell'iniziativa.**

PUNTI SENSIBILI E RACCOMANDAZIONI FINALI

Un dato su cui riflettere:

- **Il mix funzionale assicura la sostenibilità di ogni MLF ma I RENDIMENTI SONO DIVERSI.**
- **L'INTERESSE DEGLI INVESTITORI sarà MAGGIORE PER IL MLF_3 rispetto al MLF_1 e 2.**

Un tema per LA *GOVERNANCE* futura:

NON TUTTE LE COMPONENTI DEL PROGETTO HANNO LO STESSO POTERE DI RICHIAMO SUL MERCATO

quattro raccomandazioni ASSICURARE AL PROGETTO:

- **un saldo INDIRIZZO PUBBLICO**
- **un solido "CENTRO DI GOVERNO"**
- **il massimo CONSENSO INFORMATO**
- **un'efficace AZIONE DI COMUNICAZIONE sui mercati**