

ARBO



AREAL BOZEN - ABZ AG  
AREALE BOLZANO - ABZ S.P.A.

# Areale ferroviario di Bolzano

Documento di presentazione per la *Road Show* del 26.2.2020

A cura di ABZ S.p.A.

# Overview superfici di progetto

*Planimetria progettuale*



*Rappresentazione prospettica con inserimento dell'intervento*



Il progetto di riqualificazione dell'Areale Ferroviario di Bolzano si configura come un'operazione di sviluppo mista infrastrutturale – trasportistica – immobiliare avente ad oggetto un'area di complessivi 48 ettari, di cui:

- la parte infrastrutturale / trasportistica dell'operazione prevede la realizzazione di una nuova stazione, posta appena più a sud dell'attuale e del centro intermodale (stazione bus e parcheggi interrati);
- la componente immobiliare del progetto prevede la realizzazione di una serie di comparti polifunzionali a destinazione d'uso mista (in gran parte residenziale) realizzati prevalentemente all'interno delle aree ferroviarie dismissibili;
- il percorso di trasformazione prevede la riqualificazione del centro urbano e l'edificazione di nuovi spazi e servizi per la città.

Attualmente l'assetto proprietario dell'operazione risulta complesso, dal momento che alcune aree sono di proprietà del Gruppo FS, altre del Comune e della Provincia di Bolzano, altre ancora sono di proprietà di privati. Il piano di sviluppo prevede che ARBO rilevi le aree in oggetto per poi successivamente avviare il suddetto percorso di trasformazione.

Il progetto prevede la predisposizione di Tre Macro-lotti funzionali:

- il MLF 1 riguarda i comparti residenziali, produttivi ed artigiani,
- il MLF2 i comparti relativi ai servizi ed al terziario,
- il MLF 3 il residenziale ed i servizi.

# Overview parametri urbanistici

Il Protocollo d'Intesa del 28 luglio 2006, 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., finalizzato alla la riqualificazione del cosiddetto «Areale ferroviario di Bolzano», oggi fortemente degradato, ha trovato applicazione nel *Masterplan* redatto dal Raggruppamento Podrecca, Hotz, ABDR, dichiarato vincitore a seguito di concorso internazionale ed approvato, tramite Intesa Preliminare, il 9 marzo 2015. Il *Masterplan* è confluito nella Proposta di Piano di Riqualificazione Urbanistica ("PRU"), in variante di Piano Regolatore comunale, nonché nel Piano di Valorizzazione Territoriale ("PUVaT") per la rigenerazione de Compendio, approvato con Conferenza di servizi il 3 luglio 2019 (Supplemento n. 2 del BU n. 3/2019).

Il PRU individua i parametri urbanistici da rispettare, esprimendoli in percentuale di volumetria per destinazione d'uso sul totale della volumetria ammessa.

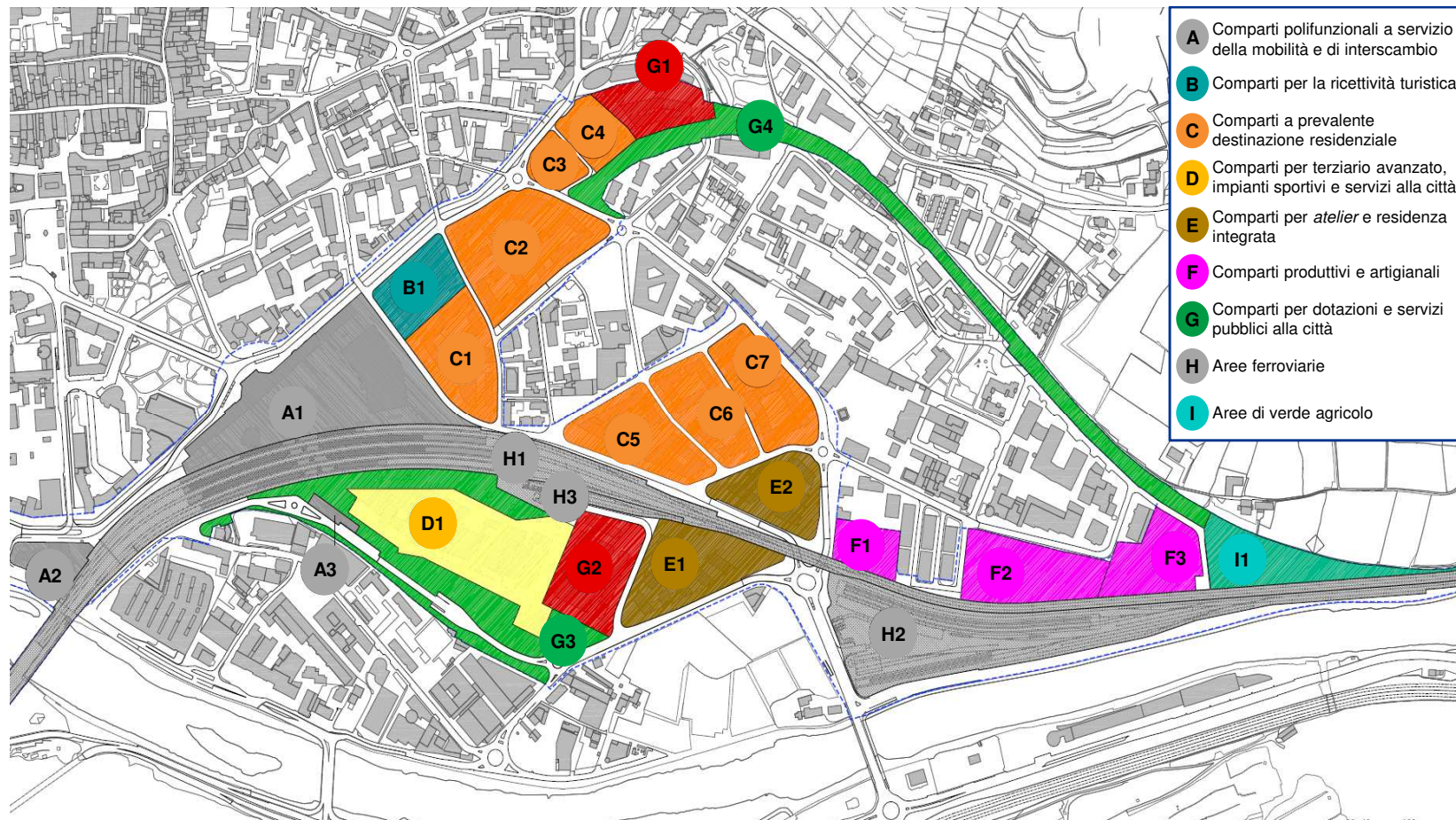
<b><i>Volumetria per destinazione d'uso (%)</i></b>	<b><i>Minimo</i></b>	<b><i>Massimo</i></b>
<b><i>Residenza</i></b>	26%	45%
<b><i>Ricettività turistica</i></b>	2%	6%
<b><i>Atelier</i></b>	3%	6%
<b><i>Terziario e direzionale</i></b>	10%	20%
<b><i>Produzione</i></b>	15%	20%
<b><i>Commercio</i></b>	5%	18%
<b><i>Servizi collettivi</i></b>	10%	24%
<b><i>Servizi per la mobilità</i></b>	2%	5%

# Overview percentuale delle destinazioni d'uso e loro range

<u>Totali per destinazioni d'uso</u>	<u>Valori di piano indicativo</u>		<u>Minimo</u>	<u>Massimo</u>	
<b>Residenza</b>	30% della volumetria tot.	376.714 m <sup>3</sup>	cubatura (m <sup>3</sup> )	327.470	566.775
			alloggi	1.092	1.889
<b>Ricettività turistica</b>	4%	46.702 m <sup>3</sup>	cubatura (m <sup>3</sup> )	25.190	75.570
<b>Atelier</b>	4%	54.661 m <sup>3</sup>	cubatura (m <sup>3</sup> )	37.785	75.570
<b>Terziario e direzionale</b>	13%	159.059 m <sup>3</sup>	cubatura (m <sup>3</sup> )	125.950	251.900
<b>Produzione</b>	15%	192.297 m <sup>3</sup>	cubatura (m <sup>3</sup> )	188.925	251.900
<b>Commercio</b>	10%	122.082 m <sup>3</sup>	cubatura (m <sup>3</sup> )	62.975	226.710
<b>Servizi collettivi</b>	21%	264.512 m <sup>3</sup>	cubatura (m <sup>3</sup> )	125.950	302.280
<b>Servizi per la mobilità</b>	3%	43.523 m <sup>3</sup>	cubatura (m <sup>3</sup> )	25.190	62.975
<b>Totale</b>	100%	1.259.500 m <sup>3</sup>			

# Identificazione comparti urbanistici

La zona coinvolta nel Piano di Riqualificazione Urbanistica è suddivisa nei seguenti comparti:



# Focus comparti urbanistici (1/4)

## A Comparti polifunzionali a servizio della mobilità e di interscambio

Il comparto A1 è destinato a alla realizzazione di funzioni e servizi dedicati all'intermodalità passeggeri, prevalentemente dislocati ai piani interrati (stazione bus e parcheggi), con ingresso dal fabbricato passeggeri dell'attuale stazione. La presenza di numerose scale mobili ed ascensori garantiscono l'integrazione della nuova stazione posta in superficie con le funzioni ipogee, mentre la copertura in polimero preserva i viaggiatori dalle inclemenze climatiche.

La cubatura urbanistica totale (fuori terra) realizzabile nel comparto ammette le seguenti destinazioni:

- 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.

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

## B Comparti per la ricettività turistica

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

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

- Turismo e 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.

## C 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.

## Focus comparti urbanistici (2/4)

D

### Comparti per terziario avanzato, impianti sportivi e servizi alla città

I comparti 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 cubatura urbanistica complessiva del comparto, le destinazioni ammesse sono:

- Terziario e direzionale **20 - 60%**;
- Commercio **0 - 20%**;
- Residenza **0 - 20%**;
- Servizi alla città, sport, formazione **20 - 70%**.

D1: Il rapporto di copertura massimo è pari al 55%. L'altezza massima degli edifici è pari a m 23,00. L'edificazione è di tipo a blocco in linea, impostata su una piastra ospitante i servizi, formante un giardino pensile, mentre è libera per il centro natatorio.

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 ed è possibile realizzare una piastra di base al massimo di due livelli, coperta con giardino pensile. Eventuali piani superiori alla piastra di base non possono eccedere una superficie di 960 m<sup>2</sup>. Devono essere realizzati almeno 16 livelli oltre al piano terra.

E

### 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 ed artistiche, pienamente compatibili con la residenza e 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.

## Focus comparti urbanistici (3/4)

**F**

### Comparti produttivi ed 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%**.

Il rapporto di copertura massimo è pari al 60%.

L'altezza massima degli edifici è pari a m 14,0.

**G**

### Comparti per dotazioni e servizi pubblici alla città

I comparti G1 - G2 sono destinati a costruzioni per servizi pubblici di scala urbana. In particolare, il comparto G1 è destinato al centro per la terza età ed il comparto G2 al polo culturale ed artistico. Nel comparto G1 è previsto il capolinea della nuova linea tranviaria. I comparti G3 - 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. Sono inoltre ammesse costruzioni per le uscite di sicurezza da livelli interrati.

Il rapporto di copertura massimo è pari al 40% (G1) e 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, mentre quella del polo culturale a blocco, aperta.



# Focus comparti urbanistici (4/4)

H

## Aree ferroviarie

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

- **H1** aree per servizi passeggeri di linea e relative attrezzature;
- **H2** aree per servizi tecnici manutentivi, fabbricati e piazzali per il rimessaggio treni;
- **H3** aree per servizi tecnici, di gestione e controllo dell'esercizio e logistici per le auto al seguito.

In tali aree sono ammesse esclusivamente costruzioni a servizio dell'infrastruttura ferroviaria; tali costruzioni sono escluse dai computi volumetrici e dagli indici territoriali di densità del Piano.

Fanno eccezione le aree ferroviarie adiacenti ai comparti A del centro intermodale e quella adiacenti ai sottopassi pedociclabili, che possono essere destinate ad utilizzi terziari, commerciali o di servizi anche a livelli differenti da quello del piano del ferro.

I

## 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.

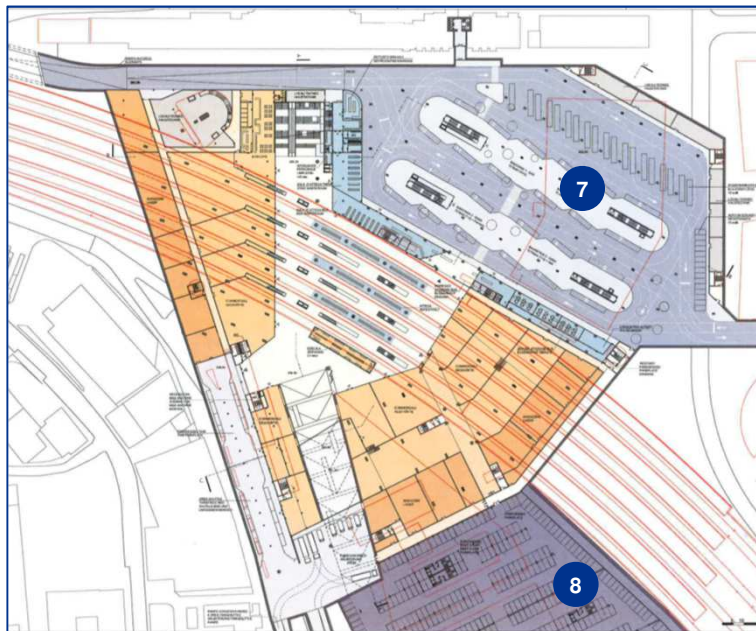
Per tali aree valgono le disposizioni provinciali relative alle zone di verde agricolo.

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

# Nuova stazione ferroviaria e centro intermodale



**Piano – 1: Centro Intermodale**



- 1 Radice ferroviaria sud (direzione Verona) – Potenziamento Ponte Isarco (+ 1) binario
- 2 Radice ferroviaria nord (direzione Brennero)
- 3 Ingresso principale: attuale fabbricato viaggiatori – Riqualificazione fabbricato ed accesso alle nuove funzioni
- 4 Binari partenze ed arrivi (7 binari e 4 marciapiedi l = 400 m. H = 55 cm.)
- 5 Copertura in polimero con pannelli fotovoltaici
- 6 Area tecnica nord (Fabb. Trazione, officina, sosta e lavaggio treni regionali, sosta frecce, magazzino, servizi personale manutenzione, etc.)
- 7 Stazione autobus urbani – extraurbani (stalli rispettivamente 11, 22 + 19 per sosta inoperosa)
- 8 Parcheggi auto (2.000 posti)

Opere ferroviaria: Euro 116 milioni; Piazzale, aree ipogee e centro intermodale: Euro 64 milioni; Riqualificazione stazione: Euro 13 milioni; Copertura in polimero: Euro 10 milioni.