

B.07.IT

**DENSITÀ
E LA CAPACITÀ RESIDUA DEL PUC**

**BEVÖLKERUNGSDICHTE
UND RESTKAPAZITÄT DES BLPS**

BZ | 2009



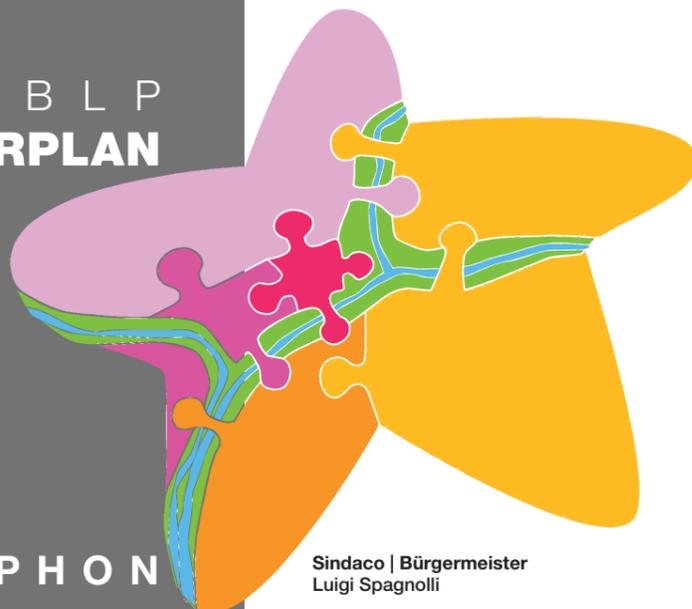
Città di Bolzano
Stadt Bozen

Assessorato all'Urbanistica
e ai Tempi della Città
Assessorat für Urbanistik
und Zeiten der Stadt

URBANCENTER > bz



PUC | BLP MASTERPLAN



COLOPHON

Sindaco | Bürgermeister
Luigi Spagnolli

**Assessore all'urbanistica e ai tempi della città
Stadträtin für Urbanistik und Zeiten der Stadt**
Maria Chiara Pasquali

Coordinamento generale | Allgemeine Koordinierung
Francesco Sbeti – Società Sistema snc

**Ripartizione Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Abteilung für Raumplanung und -Entwicklung**

Wolfram Pardatscher
Direttore Ripartizione
Abteilungsdirektor

Franco Barducci
Direttore Ufficio Gestione del Territorio
Direktor des Amtes für die Verwaltung des Gemeindegebietes

Fulvio Rizzolo
Responsabile Servizio Pianificazione Territoriale
Verantwortliche der Dienststelle für Raumplanung

Roberto Loperfido
Responsabile Servizio Sistema Informativo Territoriale
Verantwortliche der Dienststelle für das territoriale Informationssystem

Paola Gobetti e Carla Zandanel
Segreteria Assessorato | Sekretariat des Assessorat

UFFICIO DI PIANO | AMT DES BAULEITPLANES

Servizio Pianificazione Territoriale | Dienststelle für Raumplanung

Fulvio Rizzolo
Responsabile Ufficio di Piano | Verantwortliche des Amtes des Bauleitplanes
Adriana Cattaruzza, Fulvia Gambalunga, Martha Pfeifer, Helmut Pircher

Ufficio Mobilità | Amt für Mobilität
Ivan Moroder, Sergio Berantelli, Barbara Zannin

Ufficio Statistica e Tempi della Città | Amt für Statistik und Zeiten der Stadt
Sylvia Profanter, Sabina scola

**Ufficio Tutela dell'Ambiente e del Territorio
Amt für den Schutz der Umwelt und des Territoriums**
Renato Spazzini, Cecilia Baschieri, Priska Egger, Emanuele Sascor

Collaboratori | Mitarbeiter:
Irene Breda, Pierluigi Meneghello, Marco De Rovere, Francesco Remonato

Società Sistema snc | Gesellschaft Sistema OHG
Francesco Sbeti, Pierguido Morello, Rosita Izzo, Helene Hölzl
con | mit Nicola Calende, Marinella Martin, Sara Giacomella, Vincenzo Vecchio

Consulenze specialistiche | Fachliche Beratungen:
Approfondimenti progettuali | Projektstudien: Carlo Azzolini, Claudio Lucchin, Elena Mezzanotte, Lia Nadalet, Wolfgang Piller, Peter Plattner, Alessia Politi, Luigi Scolari
Energia | Energie: Stefano Fattor e Loris Alberghini
Infrastrutture | Infrastrukturen: Alberto Ardolino, Marina Bolzan, Hannes Hepperger, Danilo Postal
Aspetti giuridico-normativi | Technisch-juristische Beratung: Roberto Nicoli
Paesaggio e verde | Grün und Landschaft: Marco Molon (in.ge.na) e Günther Dichgans
Comunicazione-Urban center | Kommunikation-Urban Center: Hstudio
Carlo Bassetti, Marco Ferracuti, Alessandro Antonuccio – www.hstudio.it
Tempi della città | Zeiten der Stadt: Politecnico di Milano - Piacenza
Sandra Bonfiglioli, Roberto Zedda, Lucia Zanettichini

* il logo del Masterplan è di | Das Logo ist von Helene Hölzl

DENSITÀ E LA CAPACITÀ RESIDUA DEL PUC

BEVÖLKERUNGSDICHTE UND RESTKAPAZITÄT DES BLPS



SISTEMA

DOCUMENTAZIONE – RICERCA – PROGETTAZIONE
Venezia – Dorsoduro 1249 – Tel. 041 5228011 – Fax 041 5224903
Bolzano – Via Dante 20/A – Tel./Fax 0471 975888



Città di Bolzano
Stadt Bozen

Assessorato all'Urbanistica
e ai Tempi della Città
Assessorat für Urbanistik
und Zeiten der Stadt

URBANCENTER bz



INDICE

- A. LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEL PUC
- B. L'OFFERTA DI AREE RESIDENZIALI NEL PIANO URBANISTICO
- C. L'OFFERTA DI AREE PRODUTTIVE NEL PIANO URBANISTICO

A. LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEL PUC

Un elemento rilevante per la pianificazione urbanistica futura è la conoscenza della capacità edificatoria residua del piano urbanistico in vigore per verificare quanta parte dei fabbisogni arretrati e futuri possono trovare risposta nelle zone edilizie già oggi previste dal PUC e dai Piani attuativi e quanta parte invece richiede l'individuazione di una offerta aggiuntiva.

Nel ricostruire la capacità residua del Piano urbanistico in vigore sia per quanto riguarda l'offerta residenziale che quella produttiva si fa riferimento prevalentemente alle aree soggette a pianificazione attuativa, sia perché è in queste aree che si concentra la quota più rilevante dell'offerta sia perché per una città delle dimensioni di Bolzano risulta complesso individuare singoli lotti liberi nelle altre zone.

A tale scopo si è quindi ricostruito preliminarmente il quadro dei piani di attuazione, dei piani di recupero e dei piani di lottizzazione previsti e di quelli approvati attraverso una mappa di tali piani con l'evidenziazione di quelli approvati. Per questi ultimi inoltre si riporta l'elenco.

La fonte è costituita dalle informazioni riportate nel sito del Comune di Bolzano che documenta la situazione aggiornata a settembre del 2009:

http://www.comune.bolzano.it/urb_context02.jsp?ID_LINK=527&page=1&area=74

La mappa dei piani attuativi li suddivide per tipo di piano (attuazione, recupero e lottizzazione) e, utilizzando la legenda del PUC, ne risulta evidente anche la destinazione urbanistica (residenziale, produttiva o pubblica). Inoltre i piani approvati sono numerati in base ai relativi elenchi.

Dei tre elenchi originali dei piani approvati riportiamo la numerazione, la denominazione della zona e gli estremi dell'approvazione.

Piani di attuazione approvati

| Nr. | Denominazione del Piano | Delibera delle G.P. | | Note |
|-----|--|---------------------|------------|--|
| | | Numero | Data | |
| 1. | Zona di espansione "Don Bosco" comparto A | 345 | 07.02.1972 | Superato - vedi P.d.A. 9 "Zona semirurali e varianti" |
| | Zona di espansione "Don Bosco" comparto B | 735 | 16.03.1970 | |
| | Zona di espansione "Don Bosco" comparto C | 3764 | 09.09.1974 | |
| 2. | Zona di espansione "Asiago" | 975 | 07.04.1971 | |
| 3. | Zona artigianale di via Druso | 4393 | 29.10.1973 | |
| 4. | Zona di espansione compresa tra via Druso - Palermo - Milano - Resia | 1806 | 29.06.1974 | variante lotti 8-9-10-13-14-15: delib. G.P. 2591 del 21.04.1978 |
| 5. | Centro direzionale e commerciale di via Torino | 5123 | 27.11.1974 | |
| 6. | Zone artigianali - Piani di Bolzano | 1583 | 14.04.1975 | |
| | comparto A - Zona artigianale (Schmuck) | | | variante III: delibera C.C. 55 del 26.08.2008, approvato dalla C.U.P. con nota n. 97699 del Dir. Rip. del 20.11.2008 |
| | comparto B1 - Piani di Bolzano | | | ultima variante: delibera G.M. 577 del 29.02.2000 |
| | comparto B2 - Piani di Bolzano (Coop. Frutticoltori Dodiciville) | | | ultima variante: delibera G.M. 2931 del 24.08.1999 |
| | comparto C | | | delibera C.C. 15/6494 del 08.02.2000 |
| | comparto ex caserma Siracusa/Rispoli (interesse provinciale) | 168 | 18.01.1993 | variante V: delibera G.P. 3001 del 11.08.2000 (prop.) |
| | comparto ex-Macello (interesse comunale) | 1583 | 14.04.1975 | variante IV: delibera G.M. 826 del 11.04.1986 |
| 7. | Zona di espansione di via Guncina | 3137 | 31.05.1977 | |
| 8. | Zona industriale di completamento a nord del viadotto BZ-ME | 175 | 16.01.1978 | ultima variante: delibera C.C. 96 del 02.12.2008, approvata dalla C.U.P. con lettera notificata al Comune di Bolzano il 30.12.2008 |
| 9. | Zona Semirurali e varianti | 493 | 30.01.1978 | |
| 10. | Zona di espansione di via Resia - Sassari | | | delibera G.M. 467 del 22.03.1978 |
| 11. | Zona di espansione di via Druso | 7198 | 23.10.1978 | |
| 12. | Zona ricreativa di Castel Firmiano | | | delibera G.M. 1985 del 20.12.1978 |
| 13. | Zona di espansione di via Resia - Bivio e varianti | 2720 | 27.04.1979 | Norme di attuazione modificate con delibera G.M. 411 del 23.05.2007 |
| 14. | Comparto Roessler - Forst (via Cavour - Andreas Hofer) | 4977 | 20.08.1979 | |
| | | 5494 | 06.09.1979 | |
| 15. | Zona di espansione via Castel Flavon e varianti (area militare di Asiago- via Castel Flavon) | 296 | 23.01.1981 | |
| | | 408 | 01.02.1988 | |
| 16. | Kolping - via Carducci - via Ospedale - piazza Domenicani | 5593 | 02.06.1982 | |
| 17. | Zona Commerciale "Bolzano Sud" e varianti | 5632 | 13.09.1976 | variante XXV: delibera G.P. 1764 del 26.05.2008 |
| 18. | Zona artigianale e piccola industria Bolzano Sud | 3652 | 25.06.1982 | variante XI: delibera G.P. 3917 del 27.10.2008 |
| 19. | Zona di espansione "Foro Boario" e varianti (compresa tra via V. Veneto e Eisenkeller) | 1551 | 02.04.1984 | |
| 20. | Zona di espansione di via Gutenberg e varianti | 2353 | 21.05.1984 | |
| 21. | Zona per opere ed impianti pubblici via Alto Adige - piazza Verdi | 4569 | 10.08.1987 | ultima variante (IX): delibera G.M. 468 del 06.06.2007 |
| 22. | Zona di espansione di via Mendola - Corso Italia | 4856 | 09.08.1988 | |

| Nr. | Denominazione del Piano | Delibera delle G.P. | | Note |
|-----|---|---------------------|------------|--|
| | | Numero | Data | |
| 23. | Zona di espansione viale Druso - Maso Frick | 3514 | 22.06.1992 | |
| 24. | Zona di espansione viale Druso - Mendola - Capri - "Dasser" | 8215 | 21.12.1992 | |
| 25. | Zona produttiva - via Siemens - Pacinotti - Volta (Dolomiti Center) | 5021 | 23.08.1993 | ultima variante: delibera G.M. 26 del 27.01.2009 |
| 26. | Zona residenziale (B3) via Druso - Visitazione | 5250 | 30.09.1993 | |
| 27. | Zona produttiva di interesse provinciale "Aluminia 1" | 39 | 10.01.1994 | |
| 28. | Zona produttiva di interesse provinciale "Aluminia 2" | 1204 | 13.03.1995 | |
| 29. | Zona di espansione "Ausserer" (compresa tra via Brennero - S.Osvaldo) | 5021 | 23.08.1993 | |
| 30. | Zona di espansione "Druso 1" | | | delibera G.M. 2338/18737 del 20.07.1994 decorrenza dei termini 08.11.1994 ultima variante: delibera G.M. 5420 del 02.12.1998 |
| 31. | Zona di espansione "Druso 2" | | | delibera G.M. 2339/18736 del 20.07.1994 decorrenza dei termini 08.11.1994 |
| 32. | Zona di espansione "Druso 3" | 4385 | 21.08.1995 | ultima variante: delibera G.M. 693 del 20.03.2001 |
| 33. | Zona di completamento "Ex Fiera" (compresa via Roma - Visitazione) | 4176 | 10.08.1995 | ultima varinate: delibera G.M. 811 del 27.07.2004 |
| 34. | Zona di espansione "Druso 4" | | | ultima variante: delibera C.C. 137 del 16.12.1997 |
| 35. | Zona residenziale (B6) "via Cavour e Weggenstein" | | | delibera C.C. 103 del 07.10.1997 ultima variante: delibera G.M. 3007 del 31.08.1999 |
| 36. | Zona produttiva di interesse provinciale "ex Magnesio" | 6381 | 01.12.1997 | variante VI: delibera G.P. 3918 del 27.10.2008 |
| 37. | Zona produttiva (D2) "via Maso della Pieve" | | | NON APPROVATO |
| 38. | Zona residenziale (C2) "via Maso della Pieve" | 1601 | 08.05.2000 | ultima variante (EP5): delibera G.M. 926/90757 del 05.12.2006 |
| 39. | Zona residenziale di espansione "Resia 2" | 249 | 26.01.1998 | |
| 40. | Zona residenziale di espansione "Resia 1" | 3495 | 13.08.1999 | ultima variante (XX): delibera G.M. 411 del 13.08.2008 (parere positivo Provincia del 13.08.2008) |
| 41. | Zona di completamento B4 Ex Caserma Mignone "Rosenbach" | 992 | 22.03.1999 | variante VI: delibera G.M. 641 del 31.07.2008 |
| 42. | Zona produttiva di completamento D1 "Area ex Fiat" | 3009 | 11.08.2000 | ultima variante: delibera G.M. 613 del 22.07.2003 |
| 43. | Zona produttiva di completamento D1 - via Macello - Reinisch/Forer | | | delibera C.C. 122 del 10.10.2000 |
| 44. | Zona produttiva di interesse provinciale "Ex Iveco" | 1169 | 08.04.2002 | ultima variante (I): delibera G.P. 420 del 12.02.2007 |
| 45. | Zona residenziale di completamento D1 "Area Trafojer" | | | delibera C.C. 90/34600 del 10.09.2002 |
| 46. | Zona produttiva di completamento D4 "Fercam" | 3838 | 21.10.2002 | |
| 47. | Zona residenziale di completamento B4 Via Guncina (Ex A.E.C.) | | | delibera C.C. 24/10270 del 18.03.2003 |
| 48. | Zona produttiva di completamento D4 "Via Maso della Pieve / Pfarrhofstraße" (Dalle Nogare | 1358 | 28.04.2003 | |

| Nr. | Denominazione del Piano | Delibera delle G.P. | | Note |
|-----|--|---------------------|------------|---|
| | | Numero | Data | |
| 49 | Zona produttiva "D2" compresa tra il fiume Adige e l'Eco Center (Hypo Tirol) | 2332 | 07.07.2003 | |
| 50. | "Staffler" Via Rencio - Piani di Bolzano | | | delibera C.C. 75/35814 del 18.09.2003 |
| 51. | Zona produttiva D1 Area "Mock" Via Visitazione | | | delibera C.C. 63/46081 del 20.07.200 |
| 52. | Zona di espansione residenziale "C2" Bivio/Kaiserau "CasaNova" | 2694 | 11.08.2004 | Ultima variante (IV): delibera G.M. 293 del 05.05.2008 Correzione errore materiale: delibera G.M. 762 del 23.09.2008 |
| 53. | Zona produttiva D1 "Via Righi - Via Siemens - Via Ressel" | 3087 | 29.08.2005 | |
| 54. | Zona produttiva di interesse provinciale "Via Einstein Sud e via Aeroporto" | 825 | 12.03.2007 | variante II: delibera G.P. 176 del 26.01.2009 |
| 55. | Zona produttiva di interesse provinciale "Argine sinistro dell'Isarco" | 897 | 19.03.2007 | |
| 56. | Zona produttiva di interesse comunale D2 "Hunglinger" | | | variante I: delibera G.M. 137 del 26.02.2008 |
| 57. | Zona produttiva D1 "via Macello" | | | delibera C.C. 87 del 20.11.2007, approvato dalla C.U.P. con nota n. 169160 del Dir. Rip. del 26.03.2008 |

Piani di recupero approvati

| Nr. | Denominazione del Piano | Delibera delle G.P. | | Note |
|-----|--|---------------------|------------|--|
| | | Numero | Data | |
| 1.. | Zona di Oltrisarco - Lindenburg | | | disegni prot. 24394 del 01.07.1982 |
| 2. | Casa Rossa - Genio Civile (compresa tra via Roma - Cl. Augusta) | 5750 | 28.09.1992 | |
| 2a. | Via Mendola - angolo via Cesare Battisti | | | prog. 1982 -85 NON APPROVATO |
| 3. | Zona "Ex Sasa" (relativo a via Orazio) | 820 | 27.02.1984 | |
| 4. | Via Rosmini - L. da Vinci - Museo - Cassa di Risparmio | 475 | 08.02.1988 | |
| 5. | Isolato piazza Oltrisarco - via Cl. Augusta - S.Vigilio | 6647 | 17.10.1988 | |
| 6. | Via Dolomiti 4 | 3265 | 29.05.1989 | |
| 7. | Via Fago | 380 | 29.01.1990 | |
| 8. | Via Renon - Raiffeisen - piazza Stazione | 3535 | 24.06.1991 | Variante non sostanziale: delibera G.M. n. 823 del 31.10.2006 |
| 9. | Via Dalmazia (Ex Bettiol) | 1511 | 21.03.1994 | variante II: delibera G.M. n. 4322 del 29.09.1998 |
| 10. | Via Rosmini-Dante | 5095 | 02.10.1995 | |
| 11. | Via Rencio - Macello - Piani d'Isarco e la linea ferroviaria del Brennero | 5065 | 15.11.1999 | Variante non sostanziale: delibera G.M. n. 525 del 20.06.2007 |
| 12. | Via Abba - via Piani di Bolzano - via Calvi | 791 | 14.03.2005 | Ultima variante: delibera G.M. n. 62 del 31.01.2006 |
| A1. | Centro storico "A1" | 6461 | 22.10.1990 | Unità 4 - p.ed. 202 - C.C. Bolzano: delibera G.M. n. 2349 del 07.06.1995 Integrazione - Isolato A1/4 delibera G.P. n. 534 del 23.02.2009 |
| A2. | Centro storico "A2" Comparto 14 - piazza Walther - via Rena - Grappoli - Gumer | 2868 | 24.05.1994 | |
| A3. | Centro storico "A3" Ex Ospedale | 1984 | 11.04.1994 | |
| A2. | Centro storico "A2" Via Penegal, piazza Gries, via Duca d'Aosta (galleria Telser) | 3088 | 29.08.2005 | Variante II: delibera G.M. n. 251 del 15.04.2008 |
| A2. | Centro storico "A2" Ca de Bezzi | 109 | 21.01.2008 | |
| A2. | Centro storico "A2" Casa Kolping | 110 | 21.01.2008 | |

Piani di lottizzazione approvati

| Nr. | Denominazione del Piano | Delibera delle G.P. | | Note |
|-----|---|---------------------|----------|---|
| | | Numero | Data | |
| 1.. | via Druso - Sorrento - Europa - Palermo (Jordan - Lageder) | | | delibera C.C. n. 71/14167 del 13.04.73 convenzione: vedi n. 15 - 13 |
| 2. | via Rio Molino - Eisenkeller (Tutzer Josef) | | | conc. edil. n. 191/70 convenzione: vedi n. 3 |
| 3. | via Palermo - Cagliari - Brescia - Milano (IPEAA) | | | |
| 4. | via Barletta - Bari | | | allargamento strada prog. 14.01.71 |
| 5. | via Aslago - C.Flavon - Nicolodi (Coop. Siedlungewerk St. Albuin - Parrocchia S.Maria Assunta) | | | Delibera convenzione: vedi n. 7 |
| 6. | via Beato Arrigo (TrafojerA.- M. - H. Oberauch - F. Breitenberg) loc. Gummer - Beato Arrigo - Weggenstein - Payersberg | 1156 | 10.03.75 | convenzione: vedi n. 17 |
| 7. | via Fago (Baronessa Biegeleben ved. von Buol) via Fago - Cadorna | | | delibera C.C. 203 del 28.07.72 convenzione: vedi n. 9 |
| 8. | via Principe Eugenio di Savoia - via Guncina (Mumelter-Rottensteiner e vari) | | | delibera C.C. n. 5 del 14.02.73 convenzione: vedi n. 16 delibera C.C. n. 5 del 14.02.73 |
| 9. | via Penegal (Spornberger - Viehweider) via Penegal - Rio Molino | | | delibere C.C. n. 108/20949 del 26.05.72 |
| 10. | via S. Giacomo (ECA - Werth - Zanella) via Maso della Pieve | | | delibera C.C. n. 232/37799 del 12.10.73 convezione: vedi n. 6 |
| 11. | via Rencio (Paul Plattner e comproprietari) | | | proposta |
| 12. | via Tre Santi (F.lli Pichler - Ist. Prot. Bambini ed altri) | | | delibera C.C. n. 178/28569 del 14.07.72 convenzione: vedi n. 5 |
| 13. | via Guncina (Soc. AEC. - Bolzanonuova - Schmid ed altri) | | | delibera C.C. n. 239/39337 del 26.10.73 convezione: vedi n. 8-19 |
| 14. | via del Ronco (soc. Edal - Co.Ri.Ci ed altri) via del Ronco - via Visitazione | | | delibere C.C. n. 273/44995 del 02.12.71 convenzione: vedi n. 2 |
| 15. | via Roen (Sibeto - Habitat - Euromus) via Gaismair - Amalfi - Roen | | | conc. edil. n. 13/68 convenzione: vedi n. 19 |
| 16. | via Crispi - Delai (F.lli Oberrauch) | | | convenzione: vedi n. 21 |

B. L'OFFERTA DI AREE RESIDENZIALI NEL PIANO URBANISTICO

Come noto il Piano urbanistico comunale di Bolzano attualmente in vigore ha avuto un iter particolarmente lungo di elaborazione e approvazione. L'incarico al Prof. Marcello Vittorini per il coordinamento della rielaborazione del PUC è stato affidato nel 1988 ed il nuovo Piano Urbanistico è stato approvato dal Comune di Bolzano nel 1992 e definitivamente dalla Provincia nel 1995.

Il Piano individuava aree residenziali per complessivi 37 ettari per rispondere ad un fabbisogno stimato di 3.000 alloggi. Si tratta di 26 ettari di nuove zone di espansione localizzate in Via Druso ed in Via Resia e di 11 ettari di aree da riutilizzare e riqualificare all'interno del tessuto edilizio esistente. In particolare le zone di completamento più rilevanti sono l'area dell'ex Caserma Mignone ad Oltrisarco, quella all'ex Fiera in via Roma e alcune zone ai Piani e a Rencio.

Va sottolineato che, per poter anticipare i programmi di utilizzo delle nuove zone residenziali, le aree su via Druso (ex Dasser, Druso 1, 2, 3 ed ex Maso Frick) e Ausserer di via Brennero sono state approvate con una variante specifica al PUC. In tal modo si sono potuti anticipare i tempi di redazione e approvazione dei piani di attuazione e, soprattutto con le aree di via Druso, dare risposta ad una consistente quota di domanda abitativa arretrata proveniente soprattutto dalle cooperative e dai privati.

Il piano urbanistico è stato integrato con la nuova zona residenziale "Casanova" ad ovest della città, per rispondere alle domande che non trovavano possibilità di soddisfazione nelle zone attivate dal Piano del 1995.

Per tutte le aree citate era necessario procedere alla pianificazione attuativa, che a seconda dei casi ha richiesto numerosi anni per giungere a termine. In alcuni casi è tuttora in corso e cioè per le zone di completamento ai Piani.

A maggio del 2009 l'offerta abitativa delle zone di espansione, di completamento e di recupero sottoposte a pianificazione attuativa risulta stimabile in 1.497 alloggi, dei quali 654 pubblici, 136 delle cooperative e 707 dei privati. Quelli in costruzione risultano 1.109, dei quali 473 dell'IPES, 136 delle cooperative e 500 dei privati.

In merito è stata predisposta una tabella di dettaglio che ricostruisce il quadro degli alloggi in corso di realizzazione o realizzabili nelle zone di espansione, di completamento e di recupero sottoposte a piano di attuazione o di recupero. Si sono inoltre inserite le zone previste dalla recente Variante di assestamento, che esprimono una potenzialità residenziale.

Per ciascuna singola zona edilizia i dati si riferiscono agli alloggi realizzabili e sono desunti dalle concessioni rilasciate, dal piano attuativo (se la concessione non è stata ancora rilasciata) oppure da una stima in base al PUC (se il P.d.A. non è stato ancora elaborato/approvato). In tal modo è stato anche possibile indicare gli alloggi in corso di realizzazione.

Si è inoltre elaborata una mappa che ne indica la localizzazione (la numerazione della zona si riferisce al numero che precede la denominazione della zona).

Quadro degli alloggi in corso di realizzazione o realizzabili a Bolzano nelle zone di espansione, di completamento e di recupero sottoposte a piano di attuazione o di recupero

| Denominazione della zona | Tipo di zona | Alloggi | | | | Note |
|--------------------------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|---|
| | | Pubbl. | Coop | Privati | Totale | |
| 1 Firmian | espansione | 0 | 0 | 354 | 354 | I dati si riferiscono alle concessioni rilasciate, che riguardano tutti i lotti ancora non edificati (IPES, cooperative e privati) |
| 2 Casanova | espansione | 547 | 136 | 0 | 683 | Per le cooperative e per l'IPES i dati si riferiscono alle concessioni rilasciate, che riguardano tutti i lotti a loro destinati, togliendo quelli recentemente terminati dalle Acli e KVV (92 alloggi), da legacoop (137) e da Confcooperative (115). Si sono inoltre aggiunti agli alloggi pubblici in realizzazione da parte dell'IPES i 90 alloggi previsti dal Comune per i giovani. |
| 3 Maso della Pieve | espansione | 16 | 0 | 19 | 35 | I dati si riferiscono alle concessioni rilasciate. Per i 16 alloggi pubblici dell'IPES, pur concessionati, non sono ancora partiti i lavori per indisponibilità dell'area. |
| Mignone | complet. | 42 | 0 | 0 | 42 | |
| 4 Comune | complet. | 42 | 0 | 0 | 42 | Si tratta di alloggi per anziani che realizzerà il Comune su area pubblica. |
| Rencio | | 0 | 0 | 115 | 115 | |
| 5 Rencio-Tosolini | recupero | 0 | 0 | 80 | 80 | I dati si riferiscono alla concessione rilasciata. |
| 6 Rencio-F.lli Staffler | complet. | 0 | 0 | 35 | 35 | piano di recupero |
| Piani | | 0 | 0 | 172 | 172 | stima in base ai dati urbanistici |
| 7 Piani-Kettmeier* | recupero | 0 | 0 | 50 | 50 | stima in base ai dati urbanistici |
| 8 Piani-Rehbichler e Gottardi | complet. | 0 | 0 | 20 | 20 | stima in base ai dati urbanistici |
| 9 Piani-Eder, Sittam, Reinisch | complet. | 0 | 0 | 102 | 102 | stima in base ai dati urbanistici |
| Gries | | 32 | 0 | 20 | 52 | |
| 10 Gries-G.Telser | recupero | 0 | 0 | 20 | 20 | I dati si riferiscono alla concessione rilasciata. |
| 11 Ex Telefoni di Stato* | complet. | 32 | 0 | 0 | 32 | stima in base ai dati urbanistici |
| Centro | | 0 | 0 | 27 | 27 | |
| 12 Ca' de Bezzi | recupero | 0 | 0 | 27 | 27 | I dati si riferiscono alla concessione rilasciata. |
| Don Bosco | | 17 | 0 | 0 | 17 | |
| 13 Via Druso (p.f. 1254/2)* | espansione | 17 | 0 | 0 | 17 | stima in base ai dati urbanistici |
| Totale | | 654 | 136 | 707 | 1.497 | |
| di cui in costruzione | | 473 | 136 | 500 | 1.109 | |

Fonte: elaborazione Sistema su dati Comune di Bolzano – Assessorato all'Urbanistica (situazione a maggio 2009)

* Dati urbanistici dalla Variante di assestamento 2009

La dimensione degli alloggi realizzati a Firmian e a Casanova

Un altro aspetto particolare che merita approfondire è costituito dalla dimensione degli alloggi realizzati di recente perché il metodo di calcolo previsto dal LEROP indica una cubatura per abitante di 100 mc. Una volta individuato il numero di alloggi necessari, per stabilire la cubatura da prevedere viene attribuita ad ogni alloggio una cubatura teorica dei metri cubi ottenuti moltiplicando la dimensione media delle famiglie, alla data di scadenza del nuovo Piano Urbanistico, per 100 mc per abitante.

In concreto per Bolzano la dimensione media delle famiglie è attualmente di 2,16 componenti per famiglia e quella prevista al 2020 scenderebbe a 2,00, che equivarrebbe ad alloggi tra 220 e 200 mq.

Il metodo di calcolo che prevede alloggi tra 200 e 220 mc, pari a 50-55 mq netti, è difficilmente condivisibile anche perché nel recente passato si sono assegnati all'IPES e alle cooperative nei due grandi recenti interventi lotti per realizzare alloggi di circa 320 mc.

Zona residenziale di espansione "Resia 1"

| lotto | | mc | concessione | abitabilità | alloggi | mc/alloggio |
|-----------------|--------------------|----------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| B.2.1 | IPES | 28.163 | 127/2003 | 02/04/2007 | 88 | 320 |
| B.2.2 | IPES | 17.709 | 111/2003 | 19/01/2007 | 57 | 311 |
| B.2.3 | IPES | 14.977 | 212/2003 | 11/06/2008 | 42 | 357 |
| B.2.4 | IPES | 16.411 | 209/2003 | 11/06/2008 | 49 | 335 |
| totale | IPES | 77.260 | | | 236 | 327 |
| B.1.1 | Cooperative | 62.101 | 54/2003 | 15/03/2007 | 194 | 320 |
| B.1.2 | Cooperative | 23.688 | 292/2002 | 24/07/2007 | 74 | 320 |
| B.3.1 | Cooperative | 12.219 | 303/2002 | 04/05/2006 | 38 | 322 |
| B.3.2 | Cooperative | 14.791 | 84/2003 | 22/11/2007 | 46 | 322 |
| totale | Cooperative | 112.799 | | | 352 | 320 |
| C.1.2 | Privati | 24.083 | 276/2005 | 08/09/2008 | 67 | 359 |
| C.2.1 | Privati | 17.400 | 340/2004 | 03/08/2007 | 45 | 387 |
| C.2.2 | Privati | 9.052 | 180/2003 | 22/08/2006 | 41 | 221 |
| C.2.3 | Privati | 12.678 | 322/2003 | 20/09/2007 | 39 | 325 |
| C.3.1 | Privati | 9.993 | 42/2003 | 15/09/2005 | 37 | 270 |
| C.3.2.a | Privati | 17.884 | 329/2004 | 26/06/2008 | 73 | 245 |
| C.3.2.b e C.3.3 | Privati | 12.035 | 167/2004 | 07/04/2008 | 51 | 236 |
| C.3.4 | Privati | 4.511 | 109/2003 | 25/01/2006 | 22 | 205 |
| C.4 | Privati | 74.710 | 35/2005 | - | 295 | 253 |
| C5 | Privati | 30.781 | 159/2003 | 10/07/2006 | 124 | 248 |
| totale | Privati | 213.127 | | | 794 | 268 |
| TOTALE | | 403.186 | | | 1.382 | 292 |

Zona residenziale di espansione "Casanova"

| lotto | | mc | concessione | abitabilità | alloggi | mc/alloggio |
|---------------|--------------------|----------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| EA1 | IPES | 51.840 | 196/2007 | | 158 | 328 |
| EA2 | IPES | 42.880 | 189/2007 | | 136 | 315 |
| EA6a-c-d | IPES | 24.320 | 191/2007 | | 81 | 300 |
| EA8 | IPES | 27.840 | 275/2007 | | 85 | 328 |
| Totale | IPES | 146.880 | | | 460 | 319 |
| EA3 | cooperative | 35.840 | 11/2006 | 13/11/2008 | 115 | 312 |
| EA4 | cooperative | 42.880 | 80/2006 | 16/03/2009 | 137 | 313 |
| EA5 | cooperative | 35.200 | 255/2006 | | 112 | 314 |
| EA6b | cooperative | 7.680 | 14/2007 | | 24 | 320 |
| EA7 | cooperative | 28.800 | 62/2006 | 11/06/2007 | 92 | 313 |
| Totale | cooperative | 150.400 | | | 480 | 313 |
| TOTALE | | 297.280 | | | 940 | 316 |

C. L'OFFERTA DI AREE PRODUTTIVE NEL PIANO URBANISTICO

Le due parti della città con la più elevata presenza di zone produttive sono la Zona industriale di Bolzano e la Zona dei Piani di Bolzano. Vi sono poi alcune zone produttive, spesso di dimensione limitata e con destinazioni particolari, nelle altre parti della città.

Complessivamente le zone produttive definite nel PUC sono 71 per 285,4 ettari, di queste l'assoluta prevalenza è situata in zona industriale (251,2 ettari pari all'88,0% del totale). Le zone di interesse provinciale (D 3) sono 20 con una superficie di 175,9 ettari, pari al 61,6% del totale.

Classificazione e dimensione delle zone produttive nel PUC di Bolzano

| Localizzazione | Tipo | Zone | | Superficie | |
|--------------------------------|-------------|-----------|--------------|---------------------|--------------|
| | | N. | % | m ² | % |
| Zona Industriale | D1 e D2 | 23 | 32,4 | 772.962,10 | 27,1 |
| Zona Industriale | D3 | 19 | 26,8 | 1.738.949,40 | 60,9 |
| Totale Zona Industriale | | 42 | 59,2 | 2.511.911,50 | 88,0 |
| Piani di Bolzano | D1 e D2 | 16 | 22,5 | 198.266,85 | 6,9 |
| Piani di Bolzano | D3 | 1 | 1,4 | 20.055,73 | 0,7 |
| Totale Piani di Bolzano | | 17 | 23,9 | 218.322,58 | 7,6 |
| Altre zone | D1, D2 e D4 | 12 | 16,9 | 123.904,57 | 4,3 |
| Totale Altre zone | | 12 | 16,9 | 123.904,57 | 4,3 |
| Totale comune | D1, D2 e D4 | 51 | 71,8 | 1.095.133,52 | 38,4 |
| Totale comune | D3 | 20 | 28,2 | 1.759.005,13 | 61,6 |
| Totale comune | | 71 | 100,0 | 2.854.138,66 | 100,0 |

Fonte: elaborazione Sistema su dati PUC Bolzano

Praticamente tutte le zone sono sottoposte a pianificazione attuativa. Molti piani non sono ancora stati elaborati, ma quelli approvati riguardano le zone più rilevanti per dimensione e localizzazione. Tra queste vi sono tutte le zone produttive di interesse provinciale.

Per valutare la capacità residua delle zone produttive previste dal PUC in vigore si sono considerati tutti i piani di attuazione approvati della Zona industriale di Bolzano e della Zona dei Piani di Bolzano e all'interno di questi si sono individuati i lotti ancora edificabili.

Per ciascuna singola zona produttiva, nelle due tabelle allegate, si sono riportati per ogni singolo lotto, che esprime ancora una potenzialità edificatoria, i parametri urbanistici e le cubature massime realizzabili. La cubatura è quella indicata dal piano attuativo oppure quella desumibile dalla superficie coperta e l'altezza massima ammessa. Quando esplicitamente indicato nel piano di attuazione si sono riportate le cubature destinate a prestazioni di servizio.

Anche in questo caso si sono elaborate due mappe che ne indicano la localizzazione. La numerazione fa riferimento alla numerazione dei piani approvati (utilizzata dal Comune) e al numero del lotto indicato dal piano di attuazione.

Il quadro che emerge indica una cubatura massima ancora realizzabile pari a oltre 4 milioni di mc di cui:

- nella zona industriale 3.924.804 mc (di cui la parte più consistente è costituita dalla Zona produttiva di interesse provinciale "Via Einstein Sud e via Aeroporto" che complessivamente permette di realizzare 2.185.944 mc totali, di cui 409.764 mc per prestazione di servizi)
- e nelle zone ai Piani di Bolzano di 222.368 mc.

Si è esplicitamente utilizzato il termine di "cubatura massima ancora realizzabile", che corrisponde a quella massima ammessa dal piano di attuazione, ma in alcuni casi non significa che verrà realizzata (ad esempio la zona n. 55, nota come zona Fercam, esprime un potenziale di cubatura pari a 553.498 mc totali, dei quali la metà destinata al terziario).

La sovrastima delle potenzialità edificatorie nelle zone e nei lotti con piano di attuazione è certamente compensata da quanto è possibile realizzare nelle zone non considerate, per le quali, essendo prive di pianificazione attuativa, è difficile valutarne la possibile offerta.

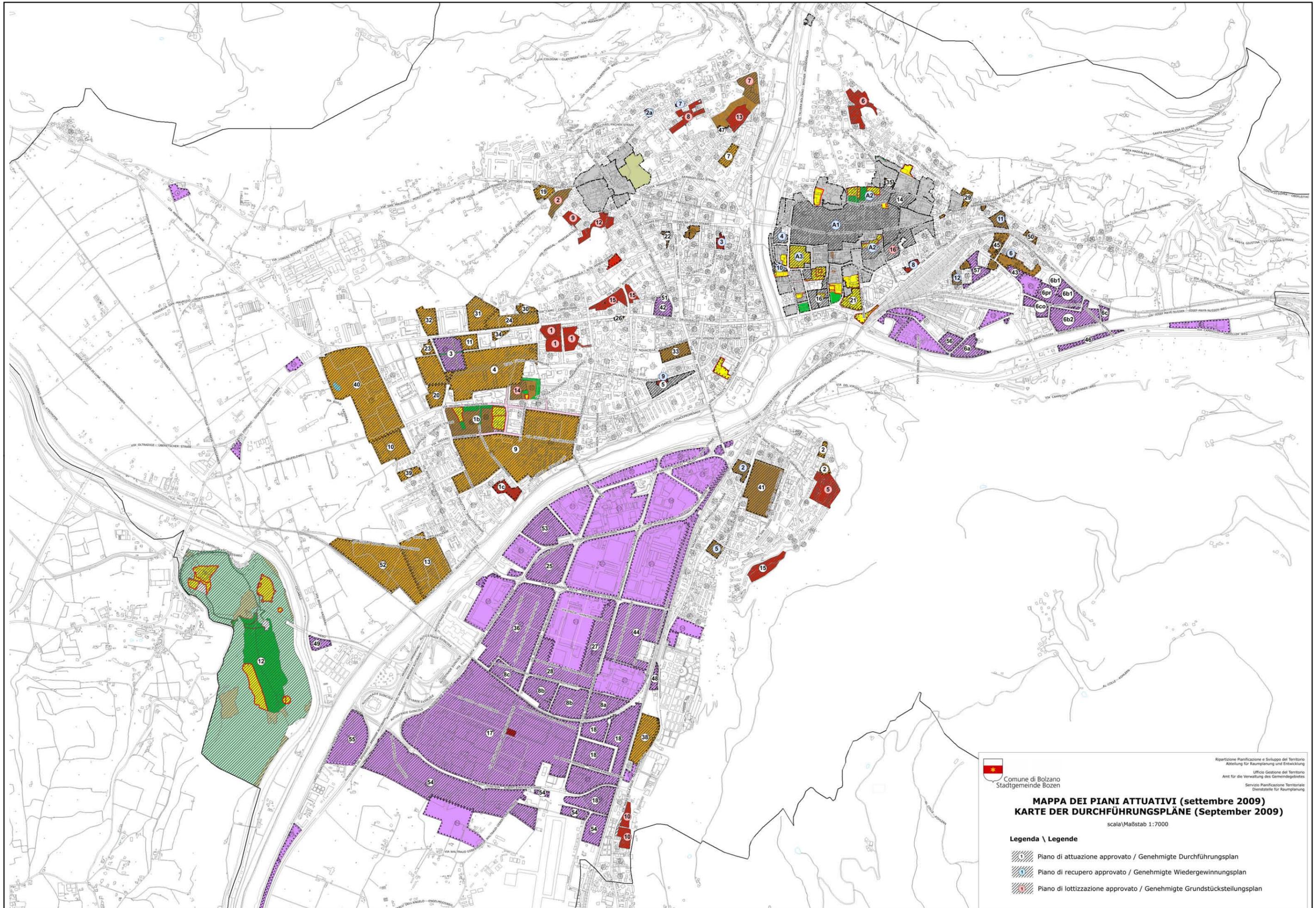
Si tratta di aree che esprimono un potenziale insediativo e di trasformazione ancora consistente in quanto interessate da processi di dismissione (si pensi ad esempio alla Dupont e alla Speedline) o a processi di rilocalizzazione nelle zone produttive d'interesse provinciale (pensiamo alle ditte assegnatarie che hanno liberato o libereranno le aree o i volumi della vecchia sede).

Offerta di aree produttive nella Zona industriale

| Zona | Denominazione | Lotto | Superf. coperta mq | Altezza max m | Cubatura totale mc | Cubatura terziaria mc |
|--------|--|-------|--------------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| 17 | Zona Commerciale "Bolzano Sud" | B17c | 700 | 24 | 16.800 | |
| 18 | Zona artigianale e piccola industria Bolzano Sud | 25b | | | 16.805 | |
| | | 57 | | | 40.000 | 11.000 |
| 25 | Zona produttiva - via Siemens - Pacinotti - Volta (Dolomiti Center) | A | | | 200.000 | |
| | | B | | | 36.000 | |
| 27 | Zona produttiva di interesse provinciale "Aluminia 1" | 1 | 4.050 | 16,5 | 66.825 | |
| 28 | Zona produttiva di interesse provinciale "Aluminia 2" | 1A | 2.150 | 16,5 | 35.475 | |
| | | 2A | 2.168 | 16,5 | 35.772 | |
| | | 7A | 1.592 | 24 | 38.208 | |
| | | 9A | 1.825 | 16,5 | 30.113 | |
| 36 | Zona produttiva di interesse provinciale "ex Magnesio" | B1 | 7.785 | 11,5 | 89.528 | 63.415 |
| | | B7 | 9.418 | 13,5 | 127.143 | 94.045 |
| | | B15 | 3.785 | 11,5 | 43.528 | 1.380 |
| 44 | Zona produttiva di interesse provinciale "Ex Iveco" | 3 | 7.180 | 14,5 | 104.110 | 0 |
| | | 5,3 | | 14,5 | 40.000 | 100 |
| | | 9 | 3.100 | 14,5 | 44.950 | 0 |
| 53 | Zona produttiva D1 "Via Righi - Via Siemens - Via Ressel" | 1 | | | 100472 | 52570 |
| | | 3 | | | 40.000 | 40.000 |
| 54 | Zona produttiva di interesse provinciale "Via Einstein Sud e via Aeroporto" | A1a | | | 258.120 | 38.718 |
| | | A1b | | | 47.556 | 47.556 |
| | | A2 | | | 200.424 | 30.064 |
| | | A3 | | | 144.252 | 21.638 |
| | | A4 | | | 80.352 | 12.053 |
| | | A5 | | | 137.760 | 20.664 |
| | | A6 | | | 217.224 | 32.584 |
| | | A7 | | | 214.032 | 32.105 |
| | | A9 | | | 294.912 | 44.237 |
| | | A10 | | | 78.800 | 11.820 |
| | | A11 | | | 23.496 | 3.524 |
| | | A12 | | | 6.594 | 989 |
| | | A13 | | | 11.330 | 3.399 |
| | | A14 | | | 66.960 | 10.044 |
| | | A15 | | | 154.632 | 46.390 |
| | | A16 | | | 110.364 | 33.109 |
| | | A17 | | | 139.136 | 20.870 |
| 49 | Zona produttiva "D2" compresa tra il fiume Adige e l'Eco Center (Hypo Tirol) | A1 | 1.265 | 14,5 | 18.343 | 2.712 |
| | | A2 | 1.577 | 14,5 | 22.867 | 3.415 |
| | | A3 | 1.052 | 14,5 | 15.254 | 2.280 |
| | | A4 | 1.598 | 14,5 | 23.171 | 3.464 |
| 55 | Zona produttiva di interesse provinciale "Argine sinistro dell'Isarco" | B1 | | | 415.124 | 138.374 |
| | | B2 | | | 138.374 | 138.374 |
| TOTALE | | | | | 3.924.804 | |

Offerta di aree produttive ai Piani di Bolzano

| Zona | Denominazione | Lotto | Superf. coperta mq | Altezza max m | Cubatura totale mc | Cubatura terziaria mc |
|-------------|---|--------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------------|
| 6A | Zone artigianali - Piani di Bolzano-comparto A | 5+6 | | | 40.936 | 20.468 |
| 6C | Zone artigianali - Piani di Bolzano-comparto C | 1 | 1542,85 | 14,5 | 22.371 | |
| | | 2 | 337,87 | 15,5 | 5.237 | |
| 56 | Zona produttiva di interesse comunale D2 "Hunglinger" | L1 | | | 26.390 | 26.390 |
| | | L2 | | | 26.451 | 26.451 |
| | | L3 | | | 52.841 | 0 |
| 57 | Zona produttiva D1 "via Macello" | A | | | 48.142 | 24.071 |
| TOTALE | | | | | 222.368 | |



Comune di Bolzano
Stadtgemeinde Bozen

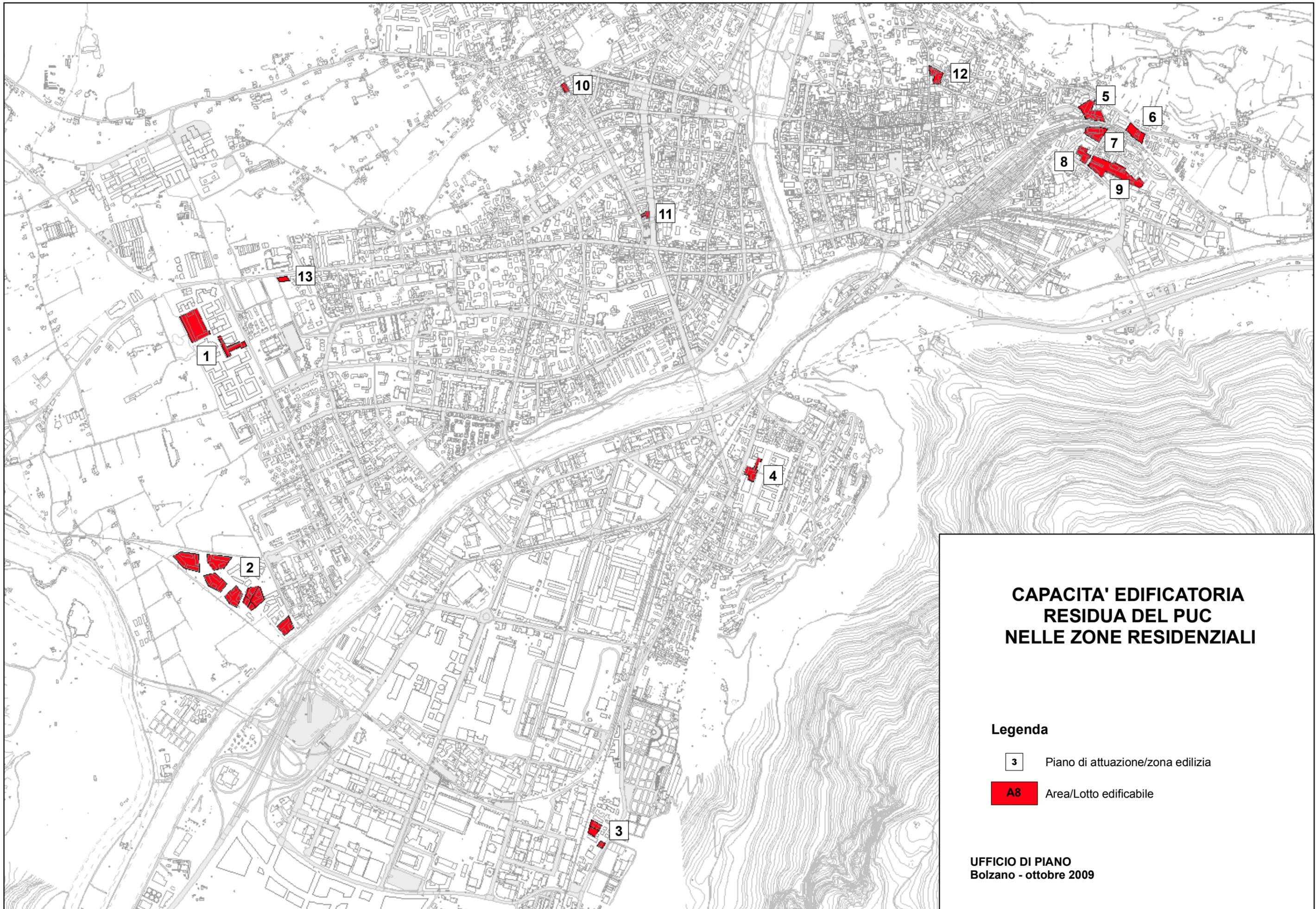
Ripartizione Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Abteilung für Raumplanung und Entwicklung
Ufficio Gestione del Territorio
Amt für die Verwaltung des Gemeindegebietes
Servizio Pianificazione Territoriale
Dienststelle für Raumplanung

MAPPA DEI PIANI ATTUATIVI (settembre 2009)
KARTE DER DURCHFÜHRUNGSPÄNE (September 2009)

scala/maßstab 1:7000

Legenda \ Legende

-  Piano di attuazione approvato / Genehmigte Durchführungsplan
-  Piano di recupero approvato / Genehmigte Wiedergewinnungsplan
-  Piano di lottizzazione approvato / Genehmigte Grundstücksteilungsplan



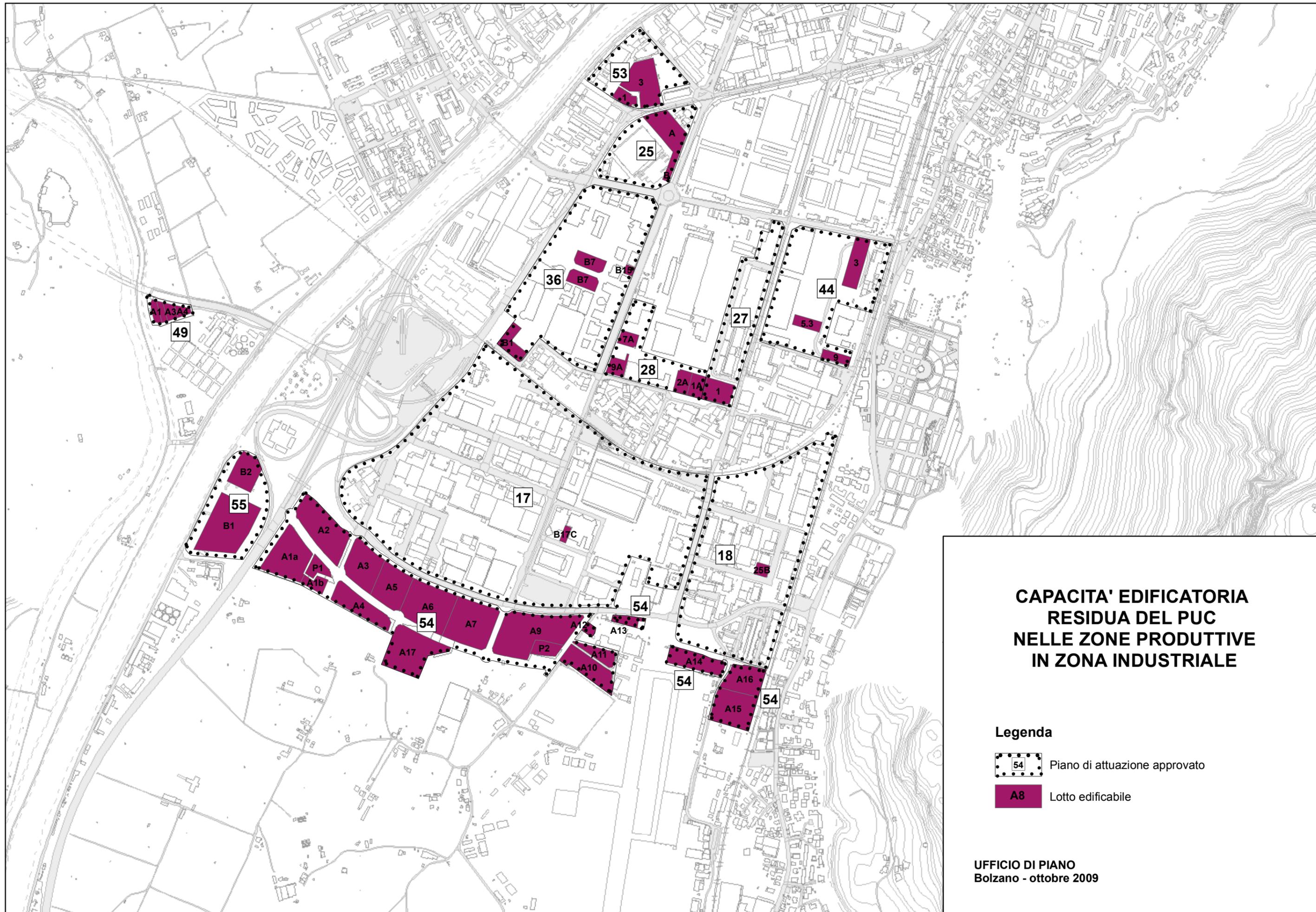
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA DEL PUC NELLE ZONE RESIDENZIALI

Legenda

3 Piano di attuazione/zona edilizia

A8 Area/Lotto edificabile

UFFICIO DI PIANO
Bolzano - ottobre 2009



CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA DEL PUC NELLE ZONE PRODUTTIVE IN ZONA INDUSTRIALE

Legenda

- 54 Piano di attuazione approvato
- A8 Lotto edificabile

UFFICIO DI PIANO
Bolzano - ottobre 2009

