

A.02.IT

**MASTERPLAN  
DELLA CITTÀ DI BOLZANO**  
2. operatività e norme

**MASTERPLAN  
DER STADT BOZEN**  
2. Vollstreckbarkeit und Bestimmungen



Città di Bolzano  
Stadt Bozen

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

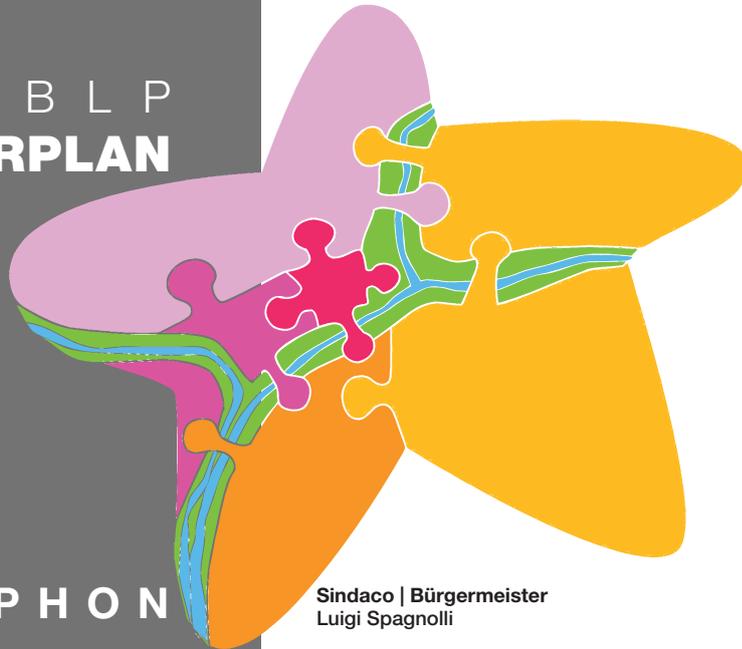
**URBANCENTER** > bz

idee  
2015



# PUC | BLP MASTERPLAN

## COLOPHON



**Sindaco | Bürgermeister**  
Luigi Spagnoli

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

**Coordinamento generale | Allgemeine Koordinierung**  
Francesco Sbetti – 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 Sascer

**Collaboratori | Mitarbeiter:**

Irene Breda, Pierluigi Meneghello, Marco De Rovere, Francesco Remonato

**Società Sistema snc | Gesellschaft Sistema OHG**

Francesco Sbetti, 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



Città di Bolzano  
Stadt Bozen

Assessorato all'Urbanistica  
e ai Tempi della Città

Assessorat für Urbanistik  
und Zeiten der Stadt

**URBANCENTER > bz**



# **I N D I C E**

## **A. NATURA E CONTENUTI**

La natura del Masterplan

Contenuti ed elaborati del Masterplan

Rapporti con la pianificazione di livello superiore e con la pianificazione di settore

Componenti normative del Masterplan

Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni

## **B. VINCOLI E TUTELE**

Vincoli e tutele

Vincoli al consumo energetico e di territorio

Il sistema delle reti tecnologiche e la produzione di energia

## **C. DISEGNO E STRUTTURA DEL TERRITORIO COMUNALE**

Conformazione del territorio

Progetti infrastrutturali e della mobilità

Qualità ambientale e del verde

I Servizi

Centralità e progetti urbani

## **D. ATTUAZIONE DEL MASTERPLAN**

Tempi e strumenti

Variante anticipatoria e PUC

Strumenti



## A. NATURA E CONTENUTI

### La natura del Masterplan

La pianificazione urbanistica comunale in Alto Adige si articola nel PUC, Piano Urbanistico Comunale, conformativo della proprietà e di validità decennale per le aree soggette ad esproprio e negli strumenti attuativi. Il Masterplan rappresenta il Piano Guida che assume le funzioni di cornice strutturale nei confronti del PUC e delle eventuali varianti anticipatorie.

Sull'esempio delle normative urbanistiche riformate da parte della maggioranza delle Regioni italiane, il Masterplan si configura come un Piano Strutturale, non conformativo della proprietà, che disegna gli assetti strategici e strutturali della città in coerenza con il Piano di Sviluppo Strategico, con il Documento dei 10 saggi dal titolo "Bolzano disegna il futuro" e con il mandato della Giunta comunale contenuto nel documento "la fabbrica del Piano n. 16".

Il Masterplan è lo strumento urbanistico generale che delinea per tutto il territorio comunale, a tempo indeterminato, le scelte e i contenuti strutturali e strategici, di assetto e di sviluppo in coerenza con quanto contenuto nel Quadro conoscitivo (costituito dagli Approfondimenti che fanno parte del Masterplan) e con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica. Operativamente costituisce lo strumento che definisce una cornice di riferimento e di coerenza che consente di operare da subito attivando le salvaguardie, ma anche le soluzioni urgenti.

### Contenuti ed elaborati del Masterplan

La legge urbanistica provinciale, nel suo primo articolo definisce i principi, i contenuti e gli obiettivi della pianificazione. *"Considerate la limitata estensione del territorio, la vulnerabilità dell'ecosistema nonché la rilevanza anche economica del patrimonio culturale e paesaggistico, la presente legge stabilisce principi, indirizzi, procedure e contenuti della pianificazione per il raggiungimento delle seguenti finalità:*

- a. sviluppo sostenibile, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;*
- b. tutela e sviluppo sostenibile del paesaggio culturale e naturale;*
- c. tutela delle identità storico-culturali;*
- d. tutela della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani;*
- e. messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici ed idrogeologici;*
- f. coordinamento con le politiche di sviluppo nazionali ed europee;*
- g. risparmio di energia e utilizzo di fonti di energia rinnovabili;*
- h. utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente."*

La legge 13/97 all'articolo 15 nel definire i contenuti specifici del piano urbanistico (delimitazione e definizione delle singole zone, delle aree riservate alle opere ed agli impianti pubblici, delle reti di comunicazione, delle infrastrutture e dei vincoli) sottolinea che:

*"Nella impostazione del piano devono essere oggetto di particolare studio le direttrici di sviluppo dell'abitato, la giacitura e le caratteristiche geologiche del suolo, le condizioni microclimatiche, le caratteristiche delle attività economiche locali prevalenti, la topografia sociale del centro urbano, in modo da assicurare le migliori condizioni di abitabilità, di vita e di lavoro.*

*Nella delimitazione territoriale dei futuri insediamenti da prevedere negli strumenti urbanistici, dovrà tenersi conto delle esigenze della difesa del suolo e delle riserve idriche, del razionale sfruttamento del suolo e della conservazione o ricostituzione delle unità produttive, nonché della tutela del paesaggio."*

Al Piano urbanistico, secondo la normativa, anche se compresenti, competono due ruoli: quello di una pianificazione delle scelte strutturali e quello di un piano degli interventi. Il primo livello delle scelte strutturali e strategiche in merito all'equilibrio sociale ed economico, al sistema degli insediamenti (direttrici e limiti al loro sviluppo), al sistema ambientale (paesaggio, riqualificazione del tessuto insediativo, sistema idrogeologico) viene assunto come riferimento normativo per la costruzione del Masterplan del Comune di Bolzano.

Il Masterplan è costituito da un complesso di documenti tra loro integrati (di conoscenza, direttiva e indirizzo, vincolo e tutela, valutazione), che concorrono nel loro insieme al conseguimento degli obiettivi del Piano.

In particolare il Masterplan è costituito da tre documenti:

1. Linee di progetto per il PUC
2. Operatività e norme
3. Rapporto ambientale

Gli Approfondimenti elaborati dall'Ufficio di Piano e dai Consulenti nominati dall'Amministrazione hanno fornito il quadro conoscitivo e le indicazioni progettuali per elaborare il Masterplan e in questo senso costituiscono un riferimento utile ma non vincolante.

## **STRUTTURA E CONTENUTI DEL MASTERPLAN**

<b>IL PIANO</b>	<b>APPROFONDIMENTI</b>
1 - Linee di progetto per il PUC	1 - Documento preliminare al piano del verde
2 - Operatività e norme	2 - I vincoli e le tutele
3 - Rapporto ambientale	3 - La consistenza e la distribuzione dei servizi
	4 - Lineamenti per il piano dei servizi e le politiche temporali
	5 - Progetti esplorativi per le direttrici delle nuove centralità
	6 - Le zone produttive di Bolzano
	7 - Densità e capacità residua del PUC
	8 - Dimensioni della città
	9 - Le infrastrutture e le reti tecnologiche
	10 - La dimensione energetica del piano
	11 - Suggerimenti paesaggistici

### **Rapporti con la pianificazione di livello superiore e con la pianificazione di settore**

Il Masterplan fa propria e assume le indicazioni e le norme della strumentazione sovraordinata di carattere generale, il Lerop, e settoriale, così come fa riferimento alla normativa urbanistica e di settore. Oltre ai piani risultano rilevanti i programmi deliberati dalla Giunta provinciale, in particolare quelli relativi agli alloggi dell'IPES e quelli per il ceto medio.

Per quanto attiene ai piani e alle politiche settoriali del Comune, il Masterplan li assume come riferimento e quadro conoscitivo per la sua redazione, in particolare per quanto attiene a: Mobilità, Tempi, Servizi, Sociale, Verde, Tutela degli Insiemi, Zone di Pericolo, Rumore, Commercio ecc.

## **MATERIE PER LE QUALI SONO PRESCRITTI PIANI DI SETTORE DAL LEROP E DALLA NORMATIVA VIGENTE**

<ul style="list-style-type: none"><li>• Tutela paesaggistica</li><li>• Aria e rumore</li><li>• Tutela del suolo</li><li>• Zone a rischio</li><li>• Foreste</li><li>• Sanità</li><li>• Assistenza sociale</li><li>• Impianti sportivi</li><li>• Istruzione</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Energia</li><li>• Acque</li><li>• Gestione e smaltimento rifiuti</li><li>• Cave e produzione di ghiaia</li><li>• Trasporti</li><li>• Reti ciclabili</li><li>• Impianti di risalita</li><li>• Infrastrutture delle comunicazi</li></ul>
---	--

### **Componenti normative del Masterplan**

Il Masterplan indica le invarianti e le direttrici del futuro sviluppo infrastrutturale e insediativo ai sensi dell'art. 15 comma 1 della legge urbanistica provinciale.

La componente normativa del Masterplan si articola in direttive e indicazioni per la redazione della pianificazione urbanistica generale e attuativa e costituisce riferimento per la pianificazione e le politiche settoriali del Comune e si confronta con quelle provinciali.

Piani urbanistici generali, attuativi e di settore non potranno essere in contrasto con le direttive e gli indirizzi del Masterplan. Le previsioni contenute nel Masterplan non comportano comunque la costituzione di diritti e/o obblighi per le proprietà interessate.

### **Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni**

Il Masterplan sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel Quadro Ambientale, definisce nella VAS:

- gli obiettivi di sostenibilità ambientale;
- le condizioni e le criticità di ciascun ambito territoriale potenzialmente interessabile da trasformazioni e le eventuali azioni o mitigazioni atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti ambientali negativi connessi agli interventi previsti dal Masterplan;
- le azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione del Piano e dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.

## **B. VINCOLI E TUTELE**

### **Vincoli e tutele**

Nel delineare il quadro dei vincoli che sussistono sul territorio comunale, il Masterplan sceglie di mettere in relazione gli elementi di vincolo ai valori architettonici e ambientali presenti sottolineando come spesso i vincoli e le tutele evidenziano elementi che, oltre a essere protetti, meritano di essere anche valorizzati.

Il Masterplan individua i vincoli e le condizioni alle trasformazioni del suolo, che derivano dall'interesse pubblico di specifici caratteri del territorio (espresso da provvedimenti legislativi e pianificatori sovraordinati) o da obiettivi di tutela propri della pianificazione comunale e riguardano:

- gli ambiti di tutela idrogeologica ed infrastrutturale;
- gli ambiti di tutela paesaggistica;
- gli ambiti di tutela storico culturale.

Le tutele interessano aree ed elementi con caratteri di elevata qualità paesaggistica, ambientale, storica individuati come risorse dalla legislazione vigente europea, nazionale, provinciale.

I vincoli interessano le aree la cui trasformazione può modificare il grado di funzionalità e di sicurezza delle infrastrutture territoriali esistenti e previste.

L'analisi dei vincoli e tutele condotta in sede di Masterplan costituisce una "ricognizione" della normativa e dei piani generali e di settore con lo scopo di individuare e definire gli assetti del territorio. Il completamento della ricognizione, in merito anche a quanto oggi non recepito e/o non predisposto con specifici piani, così come le indicazioni normative relative a tutele e vincoli devono essere definite dal PUC che provvederà a recepire, così come previsto dalla legge urbanistica provinciale, il Piano Paesaggistico, i Piani di settore di interesse provinciale e predisporre/recepire, il Piano delle zone di pericolo, eventuali Piani del Rischio, i Piani di settore e i "limiti fisici della nuova edificazione" introdotti dal Masterplan.

### **Vincoli al consumo energetico e di territorio**

Nella realtà di Bolzano, in ragione della sua struttura geomorfologica e dei suoi caratteri ambientali e paesaggistici, si pone con maggior forza il tema dell'uso parsimonioso del territorio. Per fronteggiare il bisogno di crescita determinato dalla domanda di casa, servizi e di sviluppo economico il Masterplan agisce secondo criteri rigorosi di risparmio di suolo, rispetto ambientale e valorizzazione paesaggistica. Il Masterplan ha valutato prima di tutto la capacità residua del PUC vigente e le potenzialità derivabili dalla riqualificazione urbana di aree sottoutilizzate e, solo dopo, le eventuali espansioni minime necessarie. Il PUC nel scegliere le aree da attivare dovrà valutarne la fattibilità privilegiando sempre quelle che a

fronte della domanda documentata saranno in grado di incidere meno nel consumo di territorio non urbanizzato, perseguendo la politica di costruire sul costruito e/o comunque in aree compromesse dalla presenza di edifici e infrastrutture di diversa natura.

A fianco del consumo di territorio il Masterplan mette al centro della azione urbanistica il contenimento del consumo energetico.

Il PUC negli interventi di trasformazione urbana e di nuovo insediamento deve tendere a recuperare il più possibile in forma passiva l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffreddamento, illuminazione, ecc.) privilegiando prioritariamente il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito e involucro e compiendo le scelte di carattere tecnologico – impiantistico per la massimizzazione dell'efficienza energetica.

A tale scopo il PUC dovrà prevedere nelle sue norme l'obbligatorietà della redazione di specifici Piani energetici attuativi da prevedersi per gli interventi di maggior dimensione e nei casi nei quali risulteranno utili per estendere il risparmio energetico agli edifici esistenti.

Il fabbisogno energetico dovrà essere coperto da una rete di teleriscaldamento che può trovare il suo punto di riferimento principale nel termovalorizzatore e in una serie di centrali a biomassa dislocate sul territorio comunale.

Ulteriori interventi di “produzione di energia” in grado di supplire, almeno in parte al fabbisogno energetico della città consolidata, previa valutazione di fattibilità, possono trovare localizzazione nelle aree di trasformazione urbanistica.

Il Masterplan prevede che nel PUC e nel regolamento edilizio sia previsto che tutti i nuovi edifici dovranno essere *zero emission* secondo la modifica del 20.04.2009 della direttiva CE 91/2002; per perseguire questo si prevede di:

- rendere obbligatorio per le nuove costruzioni lo standard di CasaClima A come previsto dal piano di sviluppo strategico;
- rendere obbligatorio l'uso del fotovoltaico in quantità sufficiente ad alimentare le pompe di calore;
- rendere obbligatorio il solare termico in misura sufficiente (o per quanto tecnicamente possibile) a coprire il fabbisogno di acqua calda sanitaria;
- prevedere la possibilità di scomputo dal calcolo della cubatura del volume occupato dai recuperatori di calore;
- inserire lo scomputo dal calcolo della cubatura e dal calcolo dell'altezza massima consentita di una determinata parte della soletta. Ciò ai fini di un più agevole inserimento dei pannelli radianti sotto pavimento.

Le preesistenze edilizie devono essere indotte con opportuni incentivi ed eventuali premi di cubatura a ridurre il loro consumo energetico (così come definito nell'approfondimento n. 10 – “La dimensione energetica del piano”)

## **Il sistema delle reti tecnologiche e la produzione di energia**

Gli indirizzi organizzativi e vincolistici riferiti alle reti tecnologiche sono attribuiti, dalla normativa urbanistica e di settore, al PUC. Il Masterplan prevede che nella redazione del piano delle infrastrutture e delle norme urbanistiche il PUC si attenga alle seguenti direttive ed indirizzi:

- introduzione di fasce di rispetto lungo gli assi stradali urbani ed extraurbani per l'inserimento delle infrastrutture e dei canali di servizio e lungo i canali delle acque bianche per la loro manutenzione;
- svincolo delle superfici di parcheggio dal lotto edificabile al comparto o isolato in modo da superare l'obbligatorietà del secondo interrato nelle zone periferiche in presenza di falda emergente;
- gestione delle acque bianche stradali (strade con diverso TGM, parcheggi, ecc.) in accordo con il Regolamento di Esecuzione alla LP 18/06/02 n.8 in materia di tutela delle acque;
- introduzione di fasce di rispetto nel sottosuolo all'interno dei singoli lotti edificabili per la corretta gestione degli allacciamenti alle reti infrastrutturali e per lo smaltimento delle acque bianche delle coperture in accordo con il Regolamento di Esecuzione alla LP 18/06/02 n.8 in materia di tutela delle acque;
- vincolo di allacciamento dei singoli utenti alle nuove centrali di produzione dell'energia termica "di zona" per le trasformazioni e/o espansioni urbane;
- revisione delle fasce di rispetto delle acque potabili in rapporto all'utilizzo della geotermia.

Per raggiungere l'obiettivo di ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> il teleriscaldamento/teleraffreddamento diventa una infrastruttura primaria di fondamentale importanza, sia per quanto riguarda il tessuto consolidato che per nuove zone di recupero ed espansione.

Inoltre devono essere sfruttate tutte le possibilità di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di energia a basso costo.

È opportuno pertanto che la produzione di energia si adatti al territorio cittadino per "isole" piuttosto che a "raggiera" per ridurre le dimensioni delle canalizzazioni e le perdite di energia legate ad un eccessivo sviluppo delle reti.

Tale ipotesi operativa rende indispensabile un intervento di modifica della normativa vigente e dei piani sovraordinati di settore:

- intervenendo con gli uffici provinciali competenti (bacini montani e tutela acque) sui vincoli idrogeologici onde consentire la geotermia verticale (esistono studi già disponibili che ne dimostrano l'assoluta sicurezza) utile alla climatizzazione sia invernale che estiva;
- agendo affinché si possa ottenere il permesso dalle autorità di bacino di inserire le canalizzazioni del futuro teleriscaldamento lungo il percorso e in concomitanza dello scavo del collettore della Valle Isarco;
- prevedendo la possibilità di costruire centrali ad acqua fluente lungo il fiume Isarco per la produzione di energia elettrica.

Il Masterplan evidenzia inoltre la necessità che la normativa provinciale provveda a:

- l'istituzione di una authority presso l'amministrazione comunale per le infrastrutture ed in particolare per la pianificazione e il coordinamento energetico;
- l'inserimento nella Legge Urbanistica Provinciale tra le opere di urbanizzazione primaria delle reti di distribuzione del teleriscaldamento e teleraffreddamento.

## **C. DISEGNO E STRUTTURA DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **La conformazione del territorio**

Da sempre la pianificazione urbanistica a Bolzano ha posto l'accento sulla dimensione limitata del territorio cittadino. Il Masterplan assume il principio guida di un *utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente* e guarda il territorio nella sua interezza proponendo un disegno complessivo della città, valutando le relazioni tra il costruito, gli spazi verdi e le pendici.

L'obiettivo è quello di rappresentare nuova immagine della città che comprenda all'interno della sua cornice oltre alla figura urbana anche la figura dell'intero territorio.

Questo approccio non vuole mettere in discussione i punti di forza della gestione urbanistica che hanno saputo nel tempo contenere il consumo di suolo e costruire una città compatta senza episodi di *periferie rurali*, quanto piuttosto porre attenzione alle *relazioni* e al territorio agricolo valutato come risorsa per la città: per la sua forma, il suo clima, il suo paesaggio.

La conformazione degli assetti territoriali definita nella tavola del Masterplan "Il disegno strutturale e strategico della città" individua 13 ambiti.

### ***Città consolidata***

La città esistente, così come si è trasformata e consolidata nel tempo, costituisce un sistema complesso in cui si intrecciano usi diversificati, sistemi edilizi storici e recenti, ambiti produttivi e ampi parchi inseriti all'interno delle maglie del tessuto edificato. Questa complessità e questa articolazione costituiscono un valore urbano importante, più legato alla qualità degli spazi e delle architetture nel caso del centro storico e invece alla dimensione dell'abitare contemporaneo nelle zone residenziali che si estendono per una larga parte di territorio.

Per questo ambito valgono le regole definite dalla normativa urbanistica provinciale, dal PUC, dai Piani attuativi, dai vincoli e dalle tutele in vigore, che assieme devono concorrere al recupero e alla riqualificazione diffusa dei tessuti insediati. Tali strumenti dove e se necessario andranno ridefiniti e aggiornati.

### ***Le direttrici delle nuove centralità***

All'interno della città consolidata il Masterplan individua precisi ambiti definiti come centralità urbane, vocate ad accentrare funzioni e servizi pubblici e privati sia per il quartiere che per tutta la città, da connettere tra di loro e con il sistema del parco delle rive. Si tratta di spazi pubblici, strade e piazze, centrali per i quartieri nei quali si collocano, ma anche per tutta la città, da potenziare:

- con la localizzazione di nuove strutture pubbliche e di uso collettivo;
- con una politica di concentrazione di negozi (anche "non alimentari") per consolidarne la vocazione commerciale;
- con la riqualificazione urbanistica, prevedendo nuove piazze e ridisegnando la stessa sede stradale per garantirne l'attraversamento, la sosta, l'incontro delle persone e tutte le attività di relazione e socializzazione;
- con la riorganizzazione della mobilità, prevedendo zone a traffico limitato, riducendo il traffico auto-

mobilità e la sua velocità, potenziando il trasporto pubblico e incrementandone la pedonalizzazione;

- con la valorizzazione e l'incremento degli spazi verdi e delle alberature.

Per questi ambiti gli strumenti tradizionali del PUC, del PUT e del Piano Commerciale possono costruire le premesse per la riqualificazione urbanistica, della mobilità e delle attività commerciali, ma andranno accompagnati e rafforzati da concorsi di progettazione partecipata.

### ***Le aree di trasformazione***

Le zone di trasformazione urbanistica comprendono quelle parti di città costruita e non costruita caratterizzate in alcuni casi da degrado urbanistico funzionale con assenza di armatura urbana e con scarsa accessibilità; in altri da degrado edilizio, eterogeneità tipologica e vuoti urbani privi di identità; in altri ancora da processi di sostituzione attuati con interventi singoli senza le minime dotazioni di standard.

Queste aree, dove è urgente l'avvio di processi di riqualificazione e rigenerazione urbanistica e funzionale possono costituire anche la risposta alla domanda di crescita urbana futura, residenziale e produttiva, invertendo la logica sinora applicata di aggressione di nuovo terreno agricolo.

Gli strumenti per intervenire sono da un lato quelli tradizionali della pianificazione attuativa (piani di recupero, piani di attuazione per le zone di completamento e le zone produttive) e dall'altro i nuovi strumenti dei piani di riqualificazione urbanistica e delle convenzioni urbanistiche, coinvolgendo i soggetti privati singoli e organizzati.

### ***Le aree produttive di recupero***

Le zone produttive di Bolzano trovano origine lontana e le criticità che presentano sono spesso determinate dal processo insediativo della storia relativa ad ogni singola azienda: alla sua espansione, dismissione e a volte ricostruzione. Nel tempo si è determinata una situazione di contemporanea presenza di ambiti sotto utilizzati, a volte degradati e per contro di imprese consolidate in edifici di buona qualità.

Il Masterplan prevede per queste aree, in stretta connessione con i proprietari e con le associazioni degli imprenditori (artigiani e industriali), di operare con lo strumento del piano di attuazione prevedendo un modello di intervento attraverso la creazione di opportune "zone ed edifici di rotazione" al fine di attuare gli interventi in modo coordinato e progressivo. Si tratta di una operazione certamente complessa e che necessita di attivare anche forme di premialità.

### ***Le possibili direttrici di espansione***

Le nuove zone residenziali indicate come linee preferenziali di sviluppo sono disegnate in modo da completare i varchi del tessuto esistente. Nell'individuare le possibili direzioni di sviluppo il Masterplan in primo luogo esclude le aree che per ragioni diverse sono comunque da salvaguardare, cerca un equilibrio tra la dotazione di servizi e la capacità di accogliere ulteriori residenti, tiene conto della possibilità per ciascun quartiere di avere una crescita commisurata al fabbisogno e ad uno sviluppo ragionevole. All'interno delle possibilità/opportunità introdotte con il Masterplan sarà il PUC e/o le

sue varianti ad attivare le diverse zone tenendo conto delle strategie e priorità indicate, del dimensionamento complessivo, dello sviluppo che si intende promuovere.

Gli strumenti saranno quelli del Piano di attuazione per le zone residenziali di espansione per le aree di maggior dimensione e l'intervento diretto regolato da convenzione urbanistica per le aree di minore dimensione (e da attuare con maggior urgenza).

### ***Gli ambiti di ridefinizione dei margini urbano rurali***

Gli ambiti compresi in questa definizione sono zonizzati, come terreno agricolo, ma segnati dalla presenza di agglomerati di abitazioni e in alcuni casi di condomini.

Il Masterplan intende individuare le aree con caratteristiche di zone residenziali di completamento e tramite convenzione urbanistica (art. 40 bis della LUP) prevedere limitate quote di edificabilità agevolata e privata (entro il 30% ammesso) e/o aree di verde pubblico per quelle parti della città che ne sono carenti.

### ***Limiti fisici alla nuova edificazione***

Il Masterplan individua i limiti fisici degli insediamenti oltre i quali nessuna nuova edificazione è consentita, per motivi di carattere paesaggistico, ambientale, di salvaguardia del territorio agricolo, o di fragilità di diversa natura.

Tale vincolo del Masterplan andrà precisato modificando la normativa del PUC e del Piano Paesaggistico.

### ***I parchi (parco delle rive, parchi e giardini esistenti, i nuovi parchi)***

I parchi sono definiti come l'articolazione della rete ecologica all'interno del centro urbano, costituiscono una importante risorsa climatica e paesaggistica e rappresentano le aree di intrattenimento dedicate alla fruizione del verde.

### ***Cunei verdi***

Sono le parti del territorio rurale nelle quali l'attività agricola è presente e integrata con il sistema ecologico e ambientale. In questi ambiti sono presenti elementi ed aree costitutivi della rete ecologica locale e testimonianze dell'assetto rurale storico, individuati come parte del sistema delle dotazioni ecologiche e ambientali.

### ***Zona agricola***

Il territorio rurale è costituito dal territorio non urbano dove il Masterplan persegue l'obiettivo generale dell'integrazione tra politiche di salvaguardia del valore naturale, ambientale e paesaggistico e le politiche di sviluppo di attività agricole sostenibili.

### ***Zona boschiva e verde alpino***

Sono le parti del territorio rurale nelle quali la presenza di serbatoi di naturalità e di un'alta qualità ambientale assumono oggi un valore prevalente rispetto all'attività produttiva agricola e costituiscono i capisaldi della rete ecologica comunale.

## **Progetti infrastrutturali e della mobilità**

Il Masterplan persegue l'obiettivo di assicurare un elevato livello di accessibilità al territorio e alle aree urbane attraverso un sistema della mobilità sostenibile, basato sull'integrazione e ottimizzazione delle diverse modalità di trasporto privilegiando quelle a più ridotto impatto ambientale: il trasporto pubblico e la mobilità ciclopedonale.

Nel Masterplan sono richiamati gli obiettivi individuati ed articolati negli indirizzi del Piano Urbano della Mobilità 2020 e viene altresì affermata l'integrazione tra PUM e PUC in quanto tenere insieme i due aspetti consente di confrontare e valutare ipotesi di trasformazione urbana e di localizzazione delle attività che minimizzino l'uso dell'auto e consente di identificare le opportunità offerte dalle risorse infrastrutturali esistenti in primo luogo ferrovie e rete ciclabile. Ferrovia urbana e tram rappresentano la strategia per rispondere alla mobilità e contemporaneamente dare una risposta di qualità alla città.

Il ruolo del Masterplan è quello di individuare *“le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione”* in diretta relazione con il Piano urbano della Mobilità 2020.

Il primo passo per il Masterplan consiste nell'assumere nel PUC l'assetto della nuova mobilità e della riorganizzazione infrastrutturale definita negli indirizzi del Piano della Mobilità 2020.

Il disegno definitivo di assetto del Masterplan (che si potrà realizzare solo dopo l'avvenuta realizzazione della nuova SS 12 in galleria), incentrato sull'eliminazione del traffico di attraversamento delle aree residenziali, costituisce la condizione per programmare un processo più profondo e strutturale di riqualificazione urbana. Ridefinendo il ruolo dell'Arginale, che depotenzia del traffico di attraversamento e quello diretto verso il centro, può essere interrata o eliminata se le nuove condizioni lo consentono e se supportata in questo nuovo ruolo dalla viabilità della Zona Industriale.

Tale disegno definitivo di assetto del Masterplan, può essere più approfonditamente studiato attraverso i modelli di simulazione del traffico per verificare la sua funzione di accesso/uscita e di raccordo con la viabilità urbana.

## **Qualità ambientale e del verde**

### **Il Piano di Ordinamento del Verde**

In provincia, sulla scorta di ciò che da tempo si verifica all'estero, si sta sperimentando la previsione di un Piano di Ordinamento del Verde, così come previsto dalla Linea Guida Natura e Paesaggio della Provincia, che contempra, a livello del Piano di Attuazione gli aspetti dell'inserimento paesaggistico nell'ambito di riferimento, della progettazione degli spazi aperti e di temi più tecnici quali i sistemi di infiltrazione delle acque piovane, ecc.

Il Comune di Bolzano, a partire dai contenuti sviluppati nel Masterplan, deve prevedere obbligatoriamente questo strumento all'interno delle norme di attuazione del PUC, per tutti gli ambiti legati alla viabilità inclusi i parcheggi e le nuove aree di espansione residenziali ed urbanistiche, per le aree di trasformazione urbanistica e quelle di recupero delle aree produttive.

Il piano di ordinamento del verde dovrà prevedere i seguenti contenuti:

- gli obiettivi di tutela del suolo e del paesaggio;
- l'inserimento paesaggistico e nel contesto ambientale;
- le soluzioni adottate in merito all'infiltrazione e ritenzione delle acque bianche;
- il calcolo dell'indice RIE;
- la rappresentazione delle aree verdi private e pubbliche;
- la definizione della categoria delle alberature e della loro posizione in relazione agli edifici e le infrastrutture sotterranee;
- la rappresentazione della dotazione con parchi gioco.

Le norme attuative del PUC e il Regolamento edilizio dovranno essere integrati con degli standard del verde.

### **Tutela del patrimonio arboreo**

Nella elaborazione del regolamento edilizio comunale dovranno essere integrate normative e disposizioni che si occupino del patrimonio arboreo della città di Bolzano.

Questo nuovo strumento normativo dovrà contenere norme tecniche specifiche che riguardano la tutela del patrimonio arboreo e che regolano gli interventi edilizi e costruttivi, abbattimenti inevitabili e sanzioni per danneggiamenti o abbattimenti non autorizzati, tenendo conto anche della salvaguardia espressa dalla procedura RIE.

### **L'indice R.I.E.**

Il RIE, introdotto nel 2004 all'interno del regolamento edilizio comunale, influenza la presenza di strutture verdi all'interno dell'area urbanizzata. Per ogni nuova concessione edilizia il progettista deve dimostrare il raggiungimento di determinati valori, a seconda della tipologia di zona urbanistica. Per una zona residenziale vale un valore minimo pari a 4, mentre per le zone produttive vale un RIE minimo di 1,5.

La valutazione delle pratiche sottoposte a RIE dalla sua introduzione delinea un risultato positivo, con un aumento del RIE, su lotti già edificati nelle zone produttive, mentre per le zone residenziali in risultato è ambiguo, in quanto per lotti con un valore di RIE già maggiore a 4 in caso di ristrutturazione si denota una diminuzione dell'indice di partenza. Si può, comunque, ipotizzare, che in mancanza del RIE i valori finali sarebbero anche minori a 4.

Va prevista anche la differenziazione tra lotto esistente e nuovo lotto su terreno agricolo con un valore di RIE più alto dell'attuale per i secondi, risulta necessario, per favorire la creazione di ambiti di periferia che possano creare una fascia di passaggio dalla città al paesaggio agrario o naturale.

Infine si dovrà definire una nuova categoria di RIE per i parcheggi in superficie e per i parcheggi interrati non coperti da edificazione e definire standard qualitativi minimi per la realizzazione degli elementi a verde inclusi nei progetti.

## **I Servizi**

Il Masterplan ricomprende negli approfondimenti il quadro di analisi dello stato di fatto, delle carenze e delle esigenze in materia di servizi ai cittadini e delinea alcune indicazioni in merito al Piano dei Servizi, del Piano Sociale e delle politiche temporali.

Il Masterplan definisce le attrezzature e gli spazi collettivi, il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici o di uso pubblico destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Come risulta nell'elaborato degli approfondimenti n° 3 "La consistenza e la distribuzione dei servizi" la dotazione nelle diverse aree del comune è sostanzialmente buona e superiore ai limiti di legge, pur evidenziandosi localizzate carenze con riferimento a specifiche parti di territorio e specifiche tipologie di servizi. Il Masterplan demanda al PUC, al nuovo Piano sociale e ad uno specifico Piano dei Servizi l'obiettivo di perseguire in ciascun ambito urbano e con riferimento ai diversi tipi di servizi, il mantenimento delle dotazioni qualitative complessivamente raggiunte e migliorarne gli aspetti qualitativi, ossia l'equilibrata distribuzione, l'accessibilità, l'efficacia della localizzazione rispetto all'utenza, la qualità del servizio offerto.

La definizione della qualità prestazionale e dei servizi nell'impatto sulla qualità della vita dei cittadini residenti e della qualità organizzativa per le imprese è affidata alla Conferenza dei Servizi, almeno una volta nell'arco di ciascuna amministrazione, sentiti i giudizi della Giunta, l'ascolto dei principali attori sociali ed economici.

I criteri di valutazione sono stabiliti dall'Ufficio tempi, del Servizio Pianificazione territoriale e dell'Ufficio Pianificazione Sociale e approvati-revisionati dalla Giunta.

Il monitoraggio dei risultati locali e generali acquisiti avverrà sulla base di rilievi, audit, ascolti dedicati e con la matrice valutazione età/servizi.

## **Centralità e progetti urbani**

Il Masterplan assume come obiettivi prioritari la qualità urbana e il tema del ridisegno delle centralità, intese come spazi aperti e di connessione, luoghi di concentrazione di servizi e di funzioni urbane estendendo l'effetto città ai quartieri.

Con il Masterplan sono stati predisposti progetti esplorativi delle possibilità di trasformazione della città. Progetti che indagano anche i percorsi da adottare perché le scelte possano realizzarsi.

Gli approfondimenti progettuali contengono schemi grafici e la restituzione di soluzioni architettoniche attente al contesto, all'articolazione dello spazio aperto e al rapporto con le infrastrutture e la viabilità.

Tale lavoro, che rappresenta una possibile soluzione al tema posto dal Masterplan denominato "Le direttrici delle nuove centralità" va inteso come una sperimentazione progettuale che individua soluzioni urbanistiche e architettoniche oltre che percorsi operativi.

Nell'assumere questi ambiti come aree di progettazione strutturale/strategica si procede con l'attivazione di concorsi di progettazione che, a partire dalle indicazioni generali del Masterplan e degli elaborati progettuali, definiscano le modalità operative: variante, piano di attuazione, piani di riqualificazione urbanistica, convenzioni e accordi.

## **D. ATTUAZIONE DEL MASTERPLAN**

### **Tempi e strumenti**

Il Masterplan intende superare il vecchio schema culturale del PUC che prefigurava uno stato finale della città perfettamente compiuto; un disegno che probabilmente non sarà mai attuato e che sicuramente si realizzerà per tappe.

Le modalità per attuare il piano nella città consolidata devono superare la logica dei Piani di Attuazione, strumenti che utilizzati da soli sono incapaci di conseguire la qualità del disegno urbano e nello stesso tempo lontani dall'esigenza di consentire interventi complessi dove siano riconoscibili gli spazi pubblici dalle strade ai servizi. Si avverte l'esigenza di introdurre nella gestione ordinaria, comprese le nuove zone di espansione, strumenti complessi come i programmi integrati di riqualificazione urbana. Strumenti che possono introdurre procedure di pianificazione strategica e nello stesso tempo strumenti di concertazione, di coinvolgimento di risorse private e di adattamento degli schemi di assetto alle condizioni di contesto e alle risorse disponibili. Anche per le zone nuove si dovrà dare più peso alla qualità degli spazi pubblici e collettivi.

Il Masterplan prevede quindi un sistema di priorità e di controllo dell'attuazione per fasi in modo da valutare quali saranno gli impatti delle scelte sulla città e come la città potrà gestire le fasi intermedie. Il disegno strutturale del Masterplan viene attuato attraverso l'utilizzo di tutti gli strumenti urbanistici ordinari: Varianti parziali, nuovo PUC, Strumenti Attuativi (piani di attuazione, piani di recupero, piani di riqualificazione, piani di settore per verde, mobilità, tempi, sociale, ecc.), convenzioni, ma anche attraverso concorsi e progetti architettonici. Si tratta di seguire una logica che consenta di valutare la qualità effettiva che si può raggiungere e di attivare processi partecipativi delle strutture di governo decentrato, coinvolgendo le associazioni e i singoli cittadini.

### **Variante anticipatoria e PUC**

Il Masterplan costituisce lo strumento che guida la formazione del PUC, ma anche delle varianti anticipatorie e dei progetti di intervento. In termini urbanistici la sua definizione "strutturale" gli fa assumere la funzione di Piano guida nei confronti di tutta la pianificazione comunale e non la funzione normativa nei confronti dei singoli cittadini e proprietari.

In relazione alle valutazioni sul dimensionamento e sull'esigenza di dare risposte ai problemi di consumo energetico e di qualità urbana, il Masterplan ritiene che debbano avviarsi i lavori per la redazione di una "variante anticipatoria" dell'insieme delle scelte maturate. Lo scopo e l'urgenza della variante è di dare risposta da un lato alla domanda in fase di formazione, che la capacità residua del PUC vigente non è in grado di soddisfare, e dall'altro di anticipare la risposta alla domanda rispetto ai tempi troppo lunghi della rielaborazione totale del PUC.

Il modello che si determina attraverso la sequenza variante anticipatoria e nuovo PUC consente inoltre di fornire una attuazione nel tempo in grado di verificare quanto il soddisfacimento delle domande è in grado di modificarne la consistenza e i contenuti e di valutare le eventuali aree di riqualificazione, recupero ed espansione da attivare con il PUC dopo la Variante anticipatoria.

## **Strumenti**

Il Masterplan, oltre agli strumenti tradizionali più volte richiamati, affida grande importanza a quelli nuovi recentemente introdotti nella LUP.

### ***Piani di riqualificazione urbanistica: lo strumento per gli interventi complessi***

Il piano di riqualificazione urbana (Pru), integrando le nuove norme relative alla molteplicità delle destinazioni d'uso possibili con le regole perequative relative alla ripartizione dei benefici legati alle scelte urbanistiche, rappresenta una delle principali innovazioni introdotte dal provvedimento di riforma alla legge urbanistica della Provincia autonoma di Bolzano.

La crescente contraddizione tra le esigenze di sviluppo economico e la rigidità di una zonizzazione urbanistica strettamente monofunzionale come la normativa che regola gli interventi nelle «zone per insediamenti produttivi» ha portato il legislatore provinciale a cercare soluzioni in grado di prevedere zone con destinazione mista: produttive, terziarie e per il commercio al dettaglio.

Gli articoli previsti dalla modifica della legge provinciale 13/1997 prevedono che il piano attuativo di una zona per insediamenti produttivi possa prevedere una cubatura destinata ad attività del settore terziario, pari (al massimo) al 25 e al 40% rispettivamente nei comuni sotto e sopra i 30.000 abitanti; inoltre è ammesso il commercio al dettaglio per: «mobili, materiali edili, combustibili, prodotti per l'agricoltura, automobili, macchine utensili nonché bevande in confezioni formato all'ingrosso». Va evidenziato comunque come il piano di attuazione previsto dalla normativa urbanistica vigente si configuri come inadeguato ad accogliere interventi complessi e come solo il Pru introdotto possa essere capace di rispondere a esigenze di integrazione delle funzioni urbane.

Le innovazioni previste dalla riforma da un lato consentono importanti elementi di flessibilità attraverso norme che superano la monofunzionalità improponibile a un sistema produttivo che tende sempre più a mixare, anche al suo interno, funzioni terziarie e commerciali, oltre a garantirsi un'adeguata possibilità di integrare funzioni urbane, soprattutto nelle aree produttive più grandi dei centri maggiori, come la residenza. Dall'altra adeguano la struttura urbanistica in merito alla possibilità di integrare diverse tipologie e modalità di intervento e di coinvolgere soggetti pubblici e privati nell'attuazione di piani di trasformazione urbanistica.

### **Convenzione urbanistica**

In aree di trasformazione di minore dimensione come la ex Gorio e la zona artigianale di via Druso, per le quali si prevede una destinazione urbanistica a zona residenziale di completamento o di zona residenziale di recupero con piano attuativo (P.d.A oppure P.d.R.), nel regolare i rapporti pubblico-privato risulta utile il ricorso alla convenzione urbanistica.

Altrettanto vale per le zone dove si mantiene la destinazione produttiva attuale, ma si ritiene indispensabile il ricorso alla pianificazione attuativa per ridefinirne l'assetto fisico-infrastrutturale, e per le nuove zone di espansione, quando hanno dimensioni ridotte.

L'art. 40 bis della LUP al comma 1 prevede che *“Il comune può stipulare convenzioni urbanistiche con privati o enti pubblici al fine di facilitare, nel pubblico interesse, l'attuazione di interventi previsti nel piano urbanistico comunale ...”* e al comma 2 *“Le convenzioni urbanistiche hanno lo scopo di coprire il fabbisogno abitativo della popolazione residente, di mettere a disposizione aree per insediamenti produttivi o di realizzare e gestire opere ed impianti pubblici”*.

Caso per caso andrà definito quale è l'interesse pubblico che si intende perseguire e quindi trovare, attraverso la convenzione urbanistica, l'accordo con i proprietari singoli o riuniti in consorzio e in alcuni casi anche con le Associazioni di categoria, che garantisca il successo degli interventi previsti nel rispetto degli interessi pubblici.

Gli obiettivi pubblici possono riguardare la quota di edilizia residenziale sociale (agevolata o pubblica), la previsione di quote di aree o di cubature con destinazioni pubbliche, un uso più razionale delle aree produttive, ma anche l'esclusione esplicita, se lo si ritiene opportuno di destinazioni a commercio al dettaglio. Inoltre la convenzione urbanistica potrebbe ipotizzare, per accelerare le procedure, di definire l'assetto futuro dell'area (mediante proposte di lottizzazione dell'area con definizione dei relativi parametri edificatori e di destinazione d'uso) ed evitare il ricorso alla pianificazione attuativa.