



Comune di Bolzano | Stadtgemeinde Bozen

## Piano di Riqualificazione Urbanistica Städtebaulicher Umstrukturierungsplan Zona Perathoner / Alto Adige - Areal Perathonerstraße / Südtirolerstraße

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**ERLÄUTERNDER BERICHT**

# PRU A

Bolzano, il 26/06/2020

**I° VARIANTE – I° ABÄNDERUNG**

**David Chipperfield Architects**

Gesellschaft von Architekten mbH  
Joachimstrasse 11, 10119 Berlin  
T +49 30 280 170 - 0 F +49 30 280 170 - 15  
[www.davidchipperfield.com](http://www.davidchipperfield.com)

**DMA**  
DIETER MATHOI  
ARCHITEKTEN

**area7**  
architetti associati  
architecture - urban & interior design - project management  
architetto andrea saccani | architetto fabio rossa

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Piano di Riqualificazione Urbanistica ("PRU") ha per oggetto l'area inclusa tra le vie Alto Adige, Perathoner, Stazione e Garibaldi ai sensi dell'art.55/quinquies della L.P. 13/97 e SS.MM. e della deliberazione della Giunta Comunale nr. 417 del 25/06/2014.

La relazione illustrativa intende descrivere gli interventi di cui alla presente 1° Variante non sostanziale, dettati dalle esigenze esplicitate nell'istanza di deposito.

Il Piano Normativo – PRU 04 prevede la demolizione parziale dell'edificio individuato dalla p.ed. 510/2 in CC Dodiciville, (esplicitato nella sezione normativa nr.01) mantenendo il piano terra ed il primo interrato dell'edificio medesimo, attuale sede della centrale tecnico-operativa che assicura il servizio pubblico di telefonia fissa ed internet dell'intero centro di Bolzano.

La preesistenza ha delineato una ridistribuzione delle superfici e delle volumetrie apprezzabili a pag. 9 della brochure esplicativa elaborata dallo studio Chipperfield, tutte entro il Lotto edificatorio 01 definito dal vigente piano, del limite della cubatura massima ammissibile e dell'altezza massima del PRU; in particolare l'interferenza, ha di fatto comportato l'arretramento del limite di edificabilità fuori terra sia dell'edificio principale che dell'edificio Garibaldi 20 a tutto vantaggio di un'estensione delle distanze tra i nuovi edifici e quelli esistenti, al netto di una riduzione di altezza dell'edificio ex Telecom.

Detto arretramento influisce positivamente sul collegamento tra l'edificio principale e l'edificio di Garibaldi 20, sia da un punto di vista morfologico, sia da un punto di vista di funzionalità degli spazi interni per lo più ad uso "uffici pubblici della PAB; a tal fine viene aggiunta la sezione normativa nr.04 al fine di riportare la suddivisione dei piani relativi agli uffici provinciali, presenti nella precedente sezione nr. 03

Viene inoltre introdotto per il corpo di collegamento tra i 2 edifici una limitazione affinché l'edificazione avvenga a partire da non meno di 4 m dal piano del marciapiede, lasciando quindi permeabile l'accesso alla grande corte interna formata tra i nuovi edifici e quelli esistenti.

Lo sviluppo del progetto, oggi al grado di esecutivo rispetto al progetto preliminare 2015, ha completato la ridistribuzione delle volumetrie e delle superfici intervenendo sulle altezze interne, sul numero dei piani e sulla altezza di alcuni edifici, rispettando lo skyline dell'edificio così come riportato alla pag. 22 della allegata brochure ove si evidenziano comparativamente le differenze che non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione del vigente PRU.

In particolare, il progetto trova un suo apprezzabile miglioramento nell'abbassamento dei corpi di fabbrica che erano posti al "piano zero / +15.00 m" delle residenze, enfatizzando anche dal parco la vista del giardino pensile.

Di grado minore sono le modifiche, tutte interne al vigente limite di edificabilità fuori terra, relative al dimensionamento degli edifici/blocchi edilizi a partire dal III° piano fuori terra e l'aggiornamento delle quote dei piani interrati (non vincolanti nel vigente piano), in conformità delle quote già autorizzate da tutti gli enti competenti.

La variante comporta inoltre un ampliamento della dotazione di aree pubbliche o di interesse pubblico o generale (per una superficie di incremento pari a 260 m2), sul lato Parco della Stazione, per l'effetto della mancata realizzazione del portico definito non vincolante nel vigente Piano, portico che invece viene introdotto lato Via Alto Adige in prossimità dell'ingresso alla nuova struttura ricettiva al posto della pensilina.

Lato via Garibaldi, in prossimità del corpo di fabbrica di congiunzione tra il nuovo edificio e l'esistente edificio di cui al Lotto2, viene eliminata la prevista rampa di accesso ai garages interrati, mantenendo unicamente un punto di carico/scarico.

Infine, la presente variante prevede il mantenimento del Platano esistente vicino a quello vincolato.

## ERLÄUTERNDER BERICHT

Gegenstand des städtebaulichen Umstrukturierungsplans (PSU) ist das Areal zwischen der Südtiroler Straße, der Perathonerstraße, der Bahnhofstraße und der Garibaldistraße im Sinne von Art. 55/quinquies des Landesgesetzes Nr. 13/97 und nachträglichen Abänderungen und Ergänzungen sowie im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 417 vom 25.06.2014.

Der erläuternde Bericht soll die Eingriffe beschreiben, auf die in dieser 1. nicht wesentlichen Variante Bezug genommen wird, die durch die im Antrag auf Einreichung festgelegten Anforderungen bestimmt wird.

Der Rechtsplan - PSU 04 sieht den Teilabriss des Gebäudes auf der BP 510/2 KG Zwölfgalgreifen, (erläutert im Rechtsteil Nr. 01) vor, wobei das Erdgeschoss und das erste Untergeschoss desselben Gebäudes, das der derzeitige Sitz des technisch-operativen Zentrums ist, das die öffentlichen Festnetztelefon- und Internetdienste für das gesamte Zentrum von Bozen bereitstellt, erhalten bleiben.

Die Präexistenz hat eine beachtliche Umverteilung von Flächen und Volumen auf Seite 9 der vom Büro Chipperfield erstellten Erläuterungsbroschüre, alle innerhalb des durch den aktuellen Plan definierten Bauloses 01, der Grenze der maximal zulässigen Kubatur und der maximalen Höhe des PSU, bewirkt; insbesondere hat der Eingriff in der Tat dazu geführt, dass die oberirdische Gebäudegrenze sowohl des Hauptgebäudes als auch des Garibaldi 20-Gebäudes zu Gunsten einer Erhöhung der Abstände zwischen den neuen und den bestehenden Gebäuden, abzüglich einer Verringerung der Höhe des ehemaligen Telekom-Gebäudes, zurückgesetzt wurde.

Diese Versetzung weiter nach hinten hat einen positiven Einfluss auf die Verbindung zwischen dem Hauptgebäude und dem Gebäude Garibaldi 20, sowohl aus morphologischer Sicht als auch aus funktioneller Sicht der Innenräume, die hauptsächlich als "öffentliche Büros der APB" genutzt werden; zu diesem Zweck wird der Abschnitt Nr. 04 hinzugefügt, um die Unterteilung der Stockwerke in Bezug auf die Provinzbüros aufzuzeigen, die im vorherigen Abschnitt Nr. 03 vorhanden waren.

Auch für den Verbindungskörper zwischen den beiden Gebäuden wird eine Beschränkung eingeführt, so dass das Gebäude ab nicht weniger als 4 m vom Gehsteigniveau aus gebaut wird, wodurch der Zugang zu dem großen Innenhof, der zwischen den neuen und den bestehenden Gebäuden gebildet wird, durchlässig bleibt.

Die Entwicklung des Projekts, das sich jetzt auf der ausführenden Ebene im Vergleich zum Vorprojekt 2015 befindet, hat die Umverteilung der Volumen und Flächen durch Eingriffe in die inneren Höhen, die Anzahl der Stockwerke und die Höhe einiger Gebäude abgeschlossen, wobei die Skyline des Gebäudes respektiert wird, wie auf Seite 22 der beigefügten Broschüre erläutert wird, in der die Unterschiede, die die typologischen Merkmale des gegenwärtigen PSU nicht verändern, vergleichsweise hervorgehoben werden.

Insbesondere findet das Projekt eine spürbare Verbesserung bei der Absenkung der Gebäude, die auf dem "Nullgeschoss / +15,00 m" der Wohnhäuser platziert wurden, wobei auch vom Park aus der Blick auf den Dachgarten betont wird.

Weniger gravierend sind die Änderungen, die alle innerhalb der derzeitigen oberirdischen Baubegrenzung liegen und sich auf die Dimensionierung der Gebäude/Gebäudeblöcke ab dem 3. oberirdischen Stockwerk und die Aktualisierung der Quoten der unterirdischen Stockwerke beziehen (im aktuellen Plan nicht bindend), in Übereinstimmung mit den Koten, die bereits von allen zuständigen Stellen genehmigt wurden.

Die Variante sieht auch auf der Parkseite des Bahnhofs eine Erweiterung der Ausstattung der öffentlichen Flächen oder der Flächen von öffentlichem oder allgemeinem Interesse vor (für eine Aufstockung um 260 m2), und zwar aufgrund des Fehlens des Laubgangs, der im aktuellen Plan als nicht bindend definiert ist, ein Laubgang, der stattdessen auf der Seite der Südtiroler Str. in der Nähe des Eingangs der neuen Beherbergungsstruktur anstelle des Vordachs eingeführt wird.

Auf der Seite der Garibaldistrasse, in der Nähe des Gebäudes, das das neue Gebäude mit dem bestehenden Gebäude in Los 2 verbindet, entfällt die geplante Zufahrtsrampe zu den Tiefgaragen, so dass nur ein Be- und Entladepunkt

Zuletzt, sieht die vorliegende Variante die Erhaltung der bestehende Platane neben der Platane unter Naturschutz vor.

