

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente documento costituisce la relazione generale illustrativa del Piano di Recupero della zona residenziale “B5” di completamento, elaborato ai sensi delle leggi urbanistiche provinciali, secondo quanto previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

R1. PREMESSA

Il PUC individua ai Piani di Bolzano, una zona residenziale B5 soggetta a piano di recupero.

Nell’ambito della perimetrazione in attesa del piano di recupero sono ammessi solo interventi fino alla lettera “C” art.59 LUP. Pertanto interventi di restauro e risanamento conservativo.

Su tale area l’Amministrazione comunale concorda l’elaborazione di una proposta di piano di recupero di iniziativa privata, in modo da recuperare e trasformare parte della cubatura esistente coniugando l’interesse dei privati a realizzare interventi edilizi superiori alla lettera “C” con l’interesse pubblico di recupero della zona con trasformazione di cubature produttive in residenziali e la realizzazione di un percorso verde su via Abba con realizzazione di marciapiede su via Piani.

R2. DESCRIZIONE DELLA ZONA assoggettata al Piano di Recupero.

La zona residenziale “B5” di completamento, soggetta a Piano di Recupero, è situata nel quadrante nord-orientale dell’abitato urbano di Bolzano ed è collocata nella penisola edificata, compresa tra il tracciato del ferro della linea ferroviaria Bolzano – Brennero e l’area destinata allo scambio intermodale in zona “Siberia” in località Piani di Bolzano.

La destinazione di tale area è stata approvata nel Piano Urbanistico Comunale rielaborato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1650 del 03 aprile 1995, e successivamente, con variante al P. U. C. approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione nr. 2559 , del 10.07.2000 , sottoposta a regime di zona residenziale di completamento.

La sua ubicazione in posizione periferica rispetto il centro abitato comunale, compreso tra la linea ferroviaria del Brennero e lo scalo intermodale ferro/gomma, hanno determinato la vocazione mista residenziale/produttiva della zona in oggetto, all’interno di un’area più vasta del rione dei Piani di Bolzano, materia di una profonda quanto intensa e radicale riqualificazione urbanistica tanto che sull’area più estesa hanno trovato fin da ora la propria sede alcuni importanti Enti ed Associazioni provinciali, trasformandone nel tempo la quota delle attività con attenzione al settore terziario e produttivo.

Viceversa, la quota di residenza compresa tra la Via P. F. Calvi e la Via Piani di Bolzano presenta evidenti tratti di degrado degli edifici esistenti, cui neppure alcuni interventi, peraltro disorganizzati e parziali, di ristrutturazione e manutenzione eseguiti dai singoli proprietari, sono stati sufficienti ad assicurare uno standard minimo di qualità abitativa residenziale.

R3. IMPOSTAZIONE del Piano d'Attuazione.

L'intervento di recupero si rivolge ad una porzione del territorio più ampio del rione dei Piani di Bolzano su cui, con attività determinate ed articolate, l'Amministrazione Comunale dedica da alcuni anni particolare attenzione ed impegno. Infatti tutto l'ambito è oggetto di studio multidisciplinare in quanto strettamente connesso al tema della riqualificazione dell'area della stazione di Bolzano e dello spostamento del tracciato ferroviario del piano del ferro.

Il Piano proposto tiene conto delle attenzioni dell'Amministrazione verso questo quadrante urbanistico cogliendone le esigenze riqualificative ed anticipandone i temi di fondo.

Il progetto propone un duplice approccio all'area in oggetto attraverso una proposta di intervento che intende risolvere immediatamente le situazioni di degrado più evidenti riscontrabili nella zona, in particolare le p. ed. 171, 2124 e 2353, in cui si propone un intervento deciso di ristrutturazione urbanistica che modificano gli organismi esistenti.

Per le altre minime unità d'intervento si prevedono interventi di restauro e risanamento conservativo così come previsti ai sensi della lettera c) dell'articolo 59 della L. P. 13/97 e successive modificazioni.

Si introduce nell'area un forte elemento caratterizzante costituito dall'inserimento di un'area verde pubblica che si realizza sui sedimi della via Cesare Abba a beneficio dei residenti, che assume, nella configurazione spaziale proposta dal Piano di recupero, una funzione ed un significato autonomo di verde di zona capace di rispondere con immediatezza alle esigenze dei cittadini. Dall'altra la struttura del verde potrà connettersi all'ossatura del verde pubblico e degli spazi collettivi che diverranno la trama portante dell'intera operazione di riqualificazione dell'area della stazione ferroviaria.

Questa riflessione introduce l'altro significato del Piano al quale si affida il compito di produrre uno scenario più radicale di trasformazione della zona che prevede un intervento sul tessuto urbanistico attraverso l'introduzione di un tessuto insediativo caratterizzato da spazi aperti e luoghi di microcentralità in stretto legame alle strutture portanti degli spazi aperti e dei vuoti delle aree ferroviarie dismesse.

La zona residenziale di completamento è finalizzata ad accogliere le destinazioni d'uso ed ammettere gli interventi previsti dalle norme vigenti in materia contemplati dalla L. P. 13 del 11 agosto 1997, e successive modificazioni, per affrontare e risolvere le situazioni di degrado delle proprietà già insediate e consolidate.

Il Piano di Recupero accoglie nella sua impostazione il rispetto degli indici urbanistici esistenti e la destinazione residenziale della zona, derivato dalle prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P. U. C. mentre segue nel contenuto e nelle disposizioni edificatorie le indicazioni della L. P. 13/1997 e successiva modificazione.

L'area contempla le proprietà immobiliari presenti nella successiva tabella, nella stessa sono presenti il numero la cubatura abitativa e quella di altre destinazioni :

R4. LA CORNICE URBANISTICA.

La zona è definita nel Piano Urbanistico Comunale come zona residenziale “B5” di completamento.

- l'altezza massima dei fabbricati è di 10,50 ml.;
- il rapporto massimo di copertura è del 33 %;
- l'indice di fabbricabilità del lotto edificabile è di 2,5 mc./mq.

La superficie catastale complessiva della zona è di mq. 6.729 e corrisponde sostanzialmente a quella rilevata (6786 mc.) distinta in 12 minime unità d'intervento.

La logica del piano, in una zona ad alta densità è quella di mantenere il tessuto edilizio riconoscibile e di proprietà condominiale intervenendo nell'area a nord di Via Abba con una ristrutturazione urbanistica nel rispetto degli indici previsti dalle norme di PUC.

La superficie dei lotti in cui si prevede l'intervento fino alla lettera “C” è mq. 3322, che detratti dalla superficie della zona determinano una superficie di mq. 3610 per la zona destinata a ristrutturazione urbanistica.

Tale zona viene suddivisa in tre lotti che rispettano le proprietà a mantengono un indice complessivo di 2,5 mc/mq. suddividendosi la cubatura di mc. 9025 realizzabile sull'intera zona destinata a ristrutturazione urbanistica.

Il numero degli alloggi presenti in tale zona di ristrutturazione urbanistica passa dagli attuali 14 a 22, considerando uno sfruttamento del 60% della cubatura realizzabile diviso per 250 mc/alloggio.

Per tutte le minime unità d'intervento si prevedono le destinazioni d'uso previste dagli Ordinamenti vigenti e cioè dalla L. P. 13/97 e successiva modificazione e relativo Regolamento d'Esecuzione.

R5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'area per la sua particolare localizzazione urbana e per i suoi utilizzi pregressi è ampiamente urbanizzata. Essa è infatti inserita tra le strade pubbliche già infrastrutturate dalle reti comunali come evidenziata nella specifica tavola.

Il Piano di Recupero prevede il potenziamento e la razionalizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per adeguarle alla nuova edificazione ed ai moderni requisiti tecnologici.

Per l'acquedotto si tratta di realizzare tratti di derivazione dalla rete idrica esistente all'interno del perimetro dell'area con i relativi pozzetti d'allacciamento per la rete interna e con i necessari idranti e/o attacchi per le motopompe.

Analogo intervento è previsto per l'allacciamento della rete fognaria e di smaltimento delle acque.

Per l'allacciamento del gas è prevista la realizzazione di una cabina di decompressione localizzata all'interno dell'area.

Per il servizio telefonico è previsto il potenziamento dei nodi d'allacciamento alla rete Tim. La rete elettrica esistente è sufficiente a sopportare l'intervento senza variazioni.

Il tutto avverrà mediante progetti esecutivi collegati ai progetti edilizi di concessione, in rapporto con le amministrazioni competenti per i singoli servizi.

R6. NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

OGGETTO ED ELABORATI

Il piano di recupero ha per oggetto la zona B5 ai Piani di Bolzano, delimitata tra le Vie Piani di Bolzano e Via Calvi ed è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

Documenti di piano

Doc. A Relazione illustrativa, Norme d'attuazione, documentazione fotografica, tabelle comparative

Doc. B Illustrazione proposta piano su supporto magnetico

Tavole di Piano

Tav. 1 Estratto urbanistico e catastale e Rilievo

Tav. 2 Pianta infrastrutture

Tav. 3 Piano Normativo

Tav. 4 Rappresentazione planivolumetrica

Documenti allegati

DA 01 Fogli di possesso ed estratti tavolari

Art. 2

NORME DI PIANO

2.1 limite piano di recupero

Indica il perimetro, adeguato ai confini delle proprietà reali, dell'area sottoposta a Piano di Recupero in relazione a quanto individuato nel Piano urbanistico Comunale.

2.2 lotto minima unità d'intervento M.U.I.

Ogni intervento di recupero, indipendentemente dalla suddivisione della proprietà fondiaria ed immobiliare, dovrà essere esteso all'intero lotto minimo d'intervento. Sono ammessi interventi fino alla lettera "C" di cui all'art. 59 della L.U.P. senza coinvolgere il lotto di MUI nella sua totalità.

2.3 limite di edificabilità

E' il confine di edificazione fuori terra, costituisce il massimo profilo planimetrico dell'edificio. Sono ammessi elementi architettonici sporgenti dal limite di edificabilità purchè in aggetto (erker, verande, balconi e coperture) per uno sbalzo massimo di m. 1,80, sempre nel rispetto del Codice Civile.

2.4 quote altimetriche

Le quote altimetriche indicate nel Piano Normativo fanno riferimento alle quote assolute s.l.m. e determinano la quota 0.00 fissandola in relazione alla quota altimetrica assoluta per ogni lotto MUI in cui sono previsti interventi superiori alla lettera C.

2.5 tipo d'intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono coerenti con quanto previsto dalla Legge Urbanistica Provinciale in vigore. Il Piano prevede interventi fino alla lettera "C" ed interventi di di cui alla lettera "E" di ristrutturazione urbanistica nei tre lotti centrali.

La definizione di tali interventi è quella definita dall'art. 59 della Legge urbanistica Provinciale vigente.

Nelle MUI in cui si prevedono interventi di cui alla lettera "E" si prevede la demolizione della cubatura esistente e la realizzazione di nuove costruzioni all'interno del limite di edificabilità.

2.6 altezza massima

E' l'altezza massima consentita calcolata secondo le norme vigenti nel PRG.

2.7 cubatura massima

E' la cubatura massima ammissibile calcolata secondo le norme vigenti nel PRG.

2.8 verde pubblico e marciapiede

Nelle zone destinate a verde pubblico è prevista la realizzazione di uno spazio pedonale alberato, sono consentiti gli accessi veicolari per accedere solo alle MUI 6 e 10.

In fase di rilascio di concessione per le MUI 5,11,12 dovrà essere prevista la cessione gratuita delle aree di destinazione pubblica di proprietà dei richiedenti la concessione.

2.9 parcheggi interrati

E' prevista la realizzazione di autorimesse interrate nell'a zona n cui è previsto l'intervento di cui alla lettera "E", ovvero le MUI 5,11,12. E' realizzabile sia un'autorimessa che comprende due o più MUI o singole autorimesse all'interno di un'unica MUI. L'autorimessa può interessare l'intera superficie della MUI.

Il dimensionamento delle autorimesse dovrà rispettare le quantità e le modalità di calcolo previste dall'art. 7 delle Norme d'attuazione del PUC.

E' possibile ai fini del predetto conteggio considerare la cubatura esistente delle MUI in cui sono previsti interventi fino alla lettera "C" a patto che in fase di richiesta di concessione edilizia venga allegato impegno d'acquisto da parte di almeno il 50% della proprietà.

3.0 destinazione d'uso degli edifici

Il piano non prevede vincoli per le destinazioni d'uso degli edifici; l'intera zona ha carattere residenziale e gli interventi avverranno nel rispetto della normativa vigente in materia di destinazioni d'uso ammissibili.

Art.3

NORME AMBIENTALI

Per gli interventi di recupero di nuova costruzione (MUI 5,11,12) i progetti edilizi oltre al rispetto di tutte le normative in materia dovranno prevedere:

- l'adeguamento alle norme in materia di contenimento energetico attraverso la certificazione casa-clima, minimo classe B;
- la realizzazione di impianti di riscaldamento centralizzati;
- la realizzazione di superfici a verde a copertura dei volumi interrati nello spessore previsto dalla normativa vigente;
- la realizzazione di superfici a verde sulle coperture piane degli edifici (tetti verdi), per quanto e nell'estensione possibile.

Art. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTO ALLE RETI

Le opere di urbanizzazione primaria risultano tutte esistenti così come evidenziato nelle tavole. Ciascuna unità edilizia dovrà provvedere in proprio ai singoli allacciamenti alle reti infrastrutturali esistenti previo accordo e autorizzazioni degli enti preposti ai singoli servizi tecnologici.

Art. 5

COLLEGAMENTO ALLA LEGISLAZIONE TECNICA

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia al quadro normativo generale vigente in materia di urbanistica ed edilizia costituito dall'Ordinamento urbanistico Provinciale, dalle Norme di attuazione del PUC e dalle leggi vigenti in materia.