



Prot. Nr.
Bolzano Bozen, 31.10.2019

Relazione tecnica proposta di modifica al P.U.C., trasformazione da "zona di verde pubblico" a "zona per attrezzature collettive – amministrazione e servizi pubblici" e verde privato nonché integrazione dell'art. 29 delle norme di attuazione al P.U.C., via Visitazione (var. 677)

Technischer Bericht Vorschlag zur Abänderung des BLP, Umwidmung von „Öffentliche Grünzone" in „Zone für öffentliche Einrichtungen – Verwaltung und öffentliche Dienstleistung" und „private Grünzone" sowie Ergänzung des Art. 29 der Durchführungsbestimmungen zum BLP, Mariaheimweg (Var. Nr. 677)

Oggetto della modifica:

In via Visitazione nel quartiere di Don Bosco si trova l'area denominata "ex Osteria S. Maria" identificata dalle pp.edd. 5342 e 726 C.C. Gries, entrambe di proprietà comunale.

La p.ed. 5342 è destinata a "zona per attrezzature collettive – amministrazione e servizi pubblici", mentre la p.ed. 726 risulta individuata quale "zona di verde pubblico" nel vigente P.U.C.

Si tratta di un'area complessiva pari a 1.400 mq, attualmente adibita a parcheggio per residenti e spazio verde non accessibile al pubblico. Sulla p.ed. 726 si trovano inoltre due edifici non abitati e fatiscenti.

Descrizione dell'intervento:

L'Amministrazione comunale intende realizzare sulla superficie interessata un nuovo edificio per alloggi sociali per dare risposta alle necessità emerse negli ultimi anni.

A tale scopo l'Ufficio opere pubbliche ha inoltrato in data 24.10.2019 una proposta di modifica al P.U.C., che prevede la trasformazione della p.ed. 726 da "zona di verde pubblico" in "zona per attrezzature collettive – amministrazione e servizi pubblici" (ca. 330 mq) e "zona di verde privato" (ca. 240 mq), per consentire la realizzazione della nuova struttura nelle dimensioni e con le caratteristiche di distribuzione funzionale degli spazi interni ed esterni necessarie alla sua migliore utilizzazione e al suo migliore inserimento nel contesto urbano.

Gegenstand der Abänderung:

Am Mariaheimweg im Stadtviertel Don Bosco liegt die Fläche „Ex Gasthof S. Maria", welche durch die beiden gemeindeeigenen B.p. 5342 und 726 K.G. Gries gekennzeichnet ist.

Die B.p. 5342 ist im geltenden BLP als „Zone für öffentliche Einrichtungen – Verwaltung und öffentliche Dienstleistung" zweckbestimmt, während die B.p. 726 als „öffentliche Grünfläche" ausgewiesen ist.

Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 1.400 m², welche derzeit als Anrainerparkplatz und als nicht öffentliche Grünfläche genutzt wird. Auf der B.p. 726 befinden sich außerdem zwei leerstehende und auffällige Gebäude.

Beschreibung des Vorhabens:

Die Gemeindeverwaltung beabsichtigt auf der betreffenden Fläche ein neues Gebäude mit Sozialwohnungen zu errichten, um den wachsenden Bedürfnissen der letzten Jahre gerecht zu werden.

Zu diesem Zweck hat das Amt für öffentliche Arbeiten am 24.10.2019 einen Vorschlag zur Abänderung des BLP eingereicht, welcher die Umwidmung der B.p. 726 von „öffentlicher Grünzone" in „Zone für öffentliche Einrichtungen – Verwaltung und öffentliche Dienstleistung" (ca. 330 m²) und „private Grünfläche" (ca. 240 m²) vorsieht, um die Errichtung der neuen Struktur mit entsprechender Größe und funktionaler Einteilung der Innen- und Außenflächen für eine bestmögliche Nutzung und Eingliederung

Il progetto preliminare prevede la realizzazione di 11 alloggi, locali amministrativi ed accessori a servizio della struttura nonché un parcheggio interrato.

Si prevede sulla superficie in oggetto un volume massimo realizzabile di 5.000 mc corrispondente ad un indice di fabbricabilità pari a 3,6 mc/mq.

Per potere adattare l'edificio a eventuali esigenze future si richiede inoltre di prevedere nel P.U.C. una quota riservata ad attività terziaria e/o di commercio al dettaglio.

Pertanto, si provvede ad integrare l'art. 29 - *zone per attrezzature collettive - amministrazione e servizi pubblici* delle norme di attuazione al P.U.C. con il seguente nuovo comma:

"La zona per attrezzature collettive - amministrazione e servizi pubblici in via Visitazione (pp.edd. 5342 e 726 in C.C. Gries) è destinata alla realizzazione di alloggi sociali. La cubatura massima ammissibile è di 5.000 m³. Ai sensi dell'art. 15 della legge provinciale 11.08.1997 n. 13 e ss.mm. fino al 20 % della volumetria può essere destinato ad attività commerciale al dettaglio e/o terziaria ad iniziativa privata."

La parte della p.ed. 726 che viene trasformata in "zona di verde privato", includendo anche il sedime delle costruzioni preesistenti dovrà essere sistemato a giardino senza costruzioni interrate (verde profondo), per permettere la messa a dimora di alberature di prima grandezza, in sostituzione di quelle che verranno abbattute per la realizzazione del nuovo edificio ed a compensazione dell'eliminazione del verde pubblico (ca. 570 mq), in un quartiere densamente abitato.

L'eliminazione degli alberi esistenti nonché la nuova sistemazione a verde dovrà essere concordato con la Giardiniera comunale e con il Servizio Tecnico Ambientale e di Progettazione del Verde del Comune.

La domanda di concessione edilizia deve essere comprensiva della sistemazione a verde della superficie ed è parte integrante del progetto.

Pericolo idrogeologico/idraulico:

Nel Piano delle zone di pericolo del Comune di Bolzano risulta che la superficie interessata al momento dell'indagine non mostra segnali di pericolo idrogeologico o idraulico. Il livello di pericolosità è classificato "studiato e non pericoloso (H2-H4)".

in den städtischen Kontext zu ermöglichen.

Das Vorprojekt sieht die Errichtung von 11 Wohnungen, Verwaltungs- und Nebenräumen für die Einrichtung sowie einer Tiefgarage vor. Auf der gegenständlichen Fläche wird ein maximal verbaubares Volumen von 5.000 m³ vorgesehen, was einem Bauindex von 3,6 m³/m² entspricht.

Um das Gebäude an etwaige zukünftige Bedürfnisse anpassen zu können, wird außerdem beantragt, einen Teil, welcher dem Detailhandel und/oder Dienstleistungstätigkeiten vorbehalten ist, im BLP vorzusehen.

Der Art. 29 - *Zonen für öffentliche Einrichtungen - Verwaltung und öffentliche Dienstleistung* wird deshalb mit folgendem neuen Absatz ergänzt:

„Die Zone für öffentliche Einrichtungen - Verwaltung und öffentlich Dienstleistung im Mariaheimweg (B.p. 5342 und 726 K.G. Gries) ist für die Errichtung von Sozialwohnungen bestimmt. Die Höchstkubatur beträgt 5.000 m³. Im Sinne des Art. 15 des Landesgesetzes vom 11.08.1997 Nr. 13 i.g.F. kann bis zu 20% der Baumasse dem Detailhandel und/oder privaten Dienstleistungsbetrieben vorbehalten werden.“

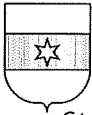
Jener Teil der B.p. 726, welcher in "private Grünzone" umgewidmet wird und auch die bestehenden Gebäude umfasst, muss als Garten ohne unterirdische Bebauung (unversiegelte Grünfläche) angelegt werden, um die Anpflanzung von hochwüchsigen Bäumen zu ermöglichen, als Ersatz für jene, die für den Bau des neuen Gebäudes gefällt werden und als Ausgleich für die Streichung der öffentlichen Grünfläche (ca. 570 m²) in einem dicht besiedelten Gebiet.

Die Beseitigung der bestehenden Bäume sowie die neue Begrünung muss mit der Stadtgärtnerei und mit der Dienststelle für die Planung von Grünflächen vereinbart werden.

Der Antrag um Baukonzession muss den Grünraumgestaltungsvorschlag der Fläche beinhalten, der Bestandteil des Projektes ist.

Hydrogeologische/hydraulische Gefahr:

Aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Bozen geht hervor, dass die Zone zum Zeitpunkt der Untersuchung keinerlei Anzeichen von hydrogeologischer oder hydraulischer Gefahr aufweist. Die Gefahrenstufe ist als „untersucht und nicht



gefährlich (H2-H4)" klassifiziert.

Rumore:

Secondo l'allegato A della L.P. 20/2012 l'area ricade nella classe acustica II (zona di verde pubblico), con i seguenti limiti sonori:

Leq max 55 dB(A) giorno

Leq max 45 dB(A) notte

Dopo la modifica della destinazione urbanistica la zona interessata ricadrebbe nella classe acustica III (zona per attrezzature collettive / amministrative), con i seguenti limiti sonori:

Leq max 60 dB(A) giorno

Leq max 50 dB(A) notte

Vista però che l'area è inserita in un contesto residenziale e visto il previsto uso residenziale del nuovo edificio si mantiene la classe acustica II come già previsto nel Piano comunale di classificazione acustica di Bolzano (P.C.C.A.), adottato con deliberazione della Giunta Municipale n. 117 del 13.03.2018.

Pareri richiesti:

- Il Servizio Tecnico Ambientale e di Progettazione del Verde del Comune di Bolzano esprime con nota del 07.08.2019 e del 31.10.2019 parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

"Parte della p.ed 726 C.C. includendo anche il sedime delle vecchie costruzioni, dovrà essere destinata a verde privato, senza costruzioni interrato (verde profondo), per permettere la messa a dimora di alberature di prima grandezza, in sostituzione di quelle che verranno abbattute per la realizzazione del nuovo edificio ed a compensazione dell'eliminazione del verde pubblico (mq 570), in un quartiere densamente abitato.

Andrà mantenuto l'esemplare di Ulmus pumila presente sulla Via Visitazione."

Lärm:

Gemäß Anlage A des LG Nr. 20/2012 fällt das Plangebiet in die Lärmklasse II (öffentliche Grünzone), für die folgende Grenzwerte gelten:

Tagesgrenzwert: Leq max 55 dB(A)

Nachtgrenzwert: Leq max 45 dB(A)

Nach der Abänderung der urbanistischen Zweckbestimmung würde die betreffende Zone in die Lärmklasse III (Zone für öffentliche Einrichtungen / Verwaltung) fallen, für die folgende Grenzwerte gelten:

Tagesgrenzwert: Leq max 60 dB(A)

Nachtgrenzwert: Leq max 50 dB(A)

Da die Fläche aber in einem Wohngebiet liegt und aufgrund der geplanten Wohnnutzung des neuen Gebäudes wird die Lärmklasse II beibehalten, wie bereits im Gemeindeplan für die akustische Klassifizierung von Bozen (G.A.K.), vorläufig genehmigt mit Stadtratsbeschluss Nr. 117 vom 13.03.2019, vorgesehen.

Angeforderte Gutachten:

- Der technischer Umweltdienst und die Dienststelle für die Planung von Grünflächen der Gemeinde Bozen gibt mit Schreiben vom 07.08.2019 und vom 31.10.2019 positives Gutachten mit folgenden Vorschriften ab:

„Ein Teil, welcher auch die bestehenden Gebäude umfasst, muss als private Grünfläche ohne unterirdische Bebauung (unversiegelt) zweckbestimmt werden, um die Anpflanzung von hochwüchsigen Bäumen zu ermöglichen, als Ersatz für jene, die für den Bau des neuen Gebäudes gefällt werden und als Ausgleich für die Streichung der öffentlichen Grünfläche (ca. 570 m²) in einem dicht besiedelten Gebiet.

Das bestehende Exemplar der Ulmus pumila auf dem Mariaheimweg muss erhalten bleiben."

L'Ufficio Pianificazione Territoriale esprime

Das Amt für Raumplanung gibt ein **positives**

parere positivo alla proposta di trasformazione della p.ed. 726 da "zona di verde pubblico" in "zona per attrezzature collettive - amministrazione e servizi pubblici" e "zona di verde privato" come da allegati grafici e **alle suddette condizioni**.

Gutachten zum Vorschlag der Umwidmung der B.p. 726 von „öffentlicher Grünzone“ in „Zone für öffentliche Einrichtungen - Verwaltung und öffentliche Dienstleistung“ und „private Grünfläche“ lt. graphischen Anlagen und **unter den oben genannten Bedingungen** ab.

Die Technikerin
Il tecnico

Dr. Arch. Esther March

