



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio  
5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung

Prot. Nr.  
Bolzano Bozen, **25.06.2014**

### **ALLEGATO 3**

#### **OBIETTIVI E CRITERI GENERALI / PESI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA.**

##### **1. OBIETTIVI di qualità urbanistica:** INDICE DI PESO 150

**1.1 Che il progetto costituisca una parte di città equilibrata e un elemento della rigenerazione e sviluppo dell'intera città e contribuisca al raggiungimento di quanto previsto nella pianificazione urbanistica comunale (Masterplan, PUC).**

##### **criterio 1.1.1 Tipologia dell'impianto urbanistico**

- Assetto morfologico/disegno urbano
- Rapporto tra edificato, spazio pubblico e spazi collettivi,
- Conformazione dello spazio pubblico

##### **criterio 1.1.2 Integrazione tra area di intervento e contesto**

- Continuità e coerenza della maglia urbana
- Continuità del sistema ambientale/ rapporto persistenza/variabilità con le aree verdi preesistenti

##### **criterio 1.1.3 Accessibilità dell'area**

- Dotazione infrastrutturale per la mobilità pubblica e privata
- Organizzazione della mobilità per l'accesso all'area

### **ANLAGE 3**

#### **ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN UND KRITERIEN / DIE PUNKTE FÜR DIE ERSTELLUNG DER RANGORDNUNG.**

##### **1. ZIELSETZUNGEN bzgl. der städtebaulichen Qualität:** MAXIMALE PUNKTEZAHL 150

**1.1 Der Projektvorschlag sieht die ausgewogene Gestaltung eines Teiles der Stadt vor und er ist ein wichtiges Element in der Neugestaltung und Entwicklung der gesamten Stadt. Der Projektvorschlag trägt zur Umsetzung der Vorgaben in den städtischen Entwicklungsplänen bei (Masterplan, BLP).**

##### **Kriterium 1.1.1 Die Typologie des Areals**

- Die morphologische Beschaffenheit/Das Stadtbild
- Das Verhältnis zwischen vorhandener Bausubstanz, öffentlichen Flächen und gemeinschaftlich genutzten Flächen
- Die Gestaltung der öffentlichen Flächen

##### **Kriterium 1.1.2 Die Einbindung des Umstrukturierungsareals in den urbanen Kontext**

- Die Kontinuität und Kohärenz mit dem Stadtbild
- Die Kontinuität in Bezug auf die Grünflächen: Das Verhältnis zwischen dem Erhalt des Bestehenden und der Neugestaltung der Grünflächen

##### **Kriterium 1.1.3 Die Zugänglichkeit des Areals**

- Infrastrukturelle Ausstattung für die öffentliche und private Mobilität
- Organisation der Zufahrten und Zugänge



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

## 5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio 5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung

### **Critério 1.1.4 Mobilità interna**

- Sistemi organizzativi della mobilità all'interno dell'area

**1.2 Che il progetto contribuisca a migliorare la forma e l'efficienza della città attraverso un ampio equilibrio e integrazione tra residenze, commercio, servizi, lavoro e tempo libero per costruire aree urbane vissute lungo tutto l'arco della giornata.**

### **Critério 1.2.1 Mix di funzioni**

- Motivazione e sostenibilità delle scelte

## **2. OBIETTIVI di qualità architettonica:** INDICE DI PESO 125

**2.1. Che il progetto prenda in considerazione le esigenze e le sfide della società contemporanea: nuovi modi dell'abitare, del vivere, del lavorare e della socialità.**

**Critério 2.1.1** Considerazione della relazione tra le soluzioni architettoniche adottate, la contemporaneità e le caratteristiche del luogo: criteri di determinazione delle scelte espressive architettoniche; relazione tra percorsi e destinazioni funzionali degli edifici pubblici e privati.

**2.2 Che il progetto produca attrattività e opportunità per i fruitori (residenti, city users e imprese) e per gli investitori.**

**Critério 2.1.2** Capacità delle scelte architettoniche di creare benessere

## **3. OBIETTIVI di qualità dello spazio**

### **Kriterium 1.1.4 Die arealinterne Mobilität**

- Die Gestaltung der Mobilität innerhalb des Areals

**1.2 Der Projektvorschlag schafft ein weitgreifendes Gleichgewicht zwischen den Funktionen Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Arbeitsstätten und Freizeit und trägt auf diese Weise zur Verbesserung der Form und Effizienz der Stadt bei und generiert Flächen, die viel genutzt werden.**

### **Kriterium 1.2.1 Die verschiedenen Funktionen**

- Begründung und Vertretbarkeit der Projektentscheidungen

## **2. ZIELSETZUNGEN bzgl. der architektonischen Qualität:** MAXIMALE PUNKTEZAHL 125

**2.1. Der Projektvorschlag berücksichtigt die neuen Bedürfnisse und Herausforderungen der Gesellschaft von heute: Die neuen Formen des Wohnens, des täglichen Lebens, des Arbeitens und des gesellschaftlichen Lebens.**

**Kriterium 2.1.1** Berücksichtigung der Beziehungen zwischen der architektonischen Gestaltung der Baukörper im Projektvorschlag und der Gleichzeitigkeit und den Merkmalen des Ortes: Die Kriterien, auf welche sich die architektonischen Entscheidungen gründen; die Beziehungen zwischen dem Straßen- und Wegenetz und den Zweckbestimmungen der öffentlichen und privaten Gebäude.

**2.2. Der Projektvorschlag steigert die Attraktivität des Areals und schafft neue Möglichkeiten für die Nutzer (Anrainer, City users und Unternehmen).**

**Kriterium 2.1.2** Die architektonischen Entscheidungen tragen zur Steigerung des Wohlbefindens bei

## **3. ZIELSETZUNGEN bzgl. der Qualität**



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

## 5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio 5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung

### **pubblico:**

INDICE DI PESO 125

**3.1. Favorire la convivenza, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione: che il progetto costruisca spazi pubblici in relazione con il contesto urbano, anche compensando deficienze consolidate nella zona circostante; che crei un ambiente attraente, sicuro e flessibile; che il progetto accresca le opportunità di mobilità lenta e di sosta.**

#### **Criterio 3.1.1 Rilevanza dello spazio pubblico nel progetto**

- Considerazione dello spazio pubblico come sistema integrato con tutta la città

#### **Criterio 3.1.2 Fruibilità e sicurezza dello spazio pubblico**

- Presenza di funzioni che inducano ad una frequentazione continua dei luoghi
- Relazione visiva tra spazi interni edificati e spazio pubblico
- Attenzione ai percorsi protetti per le categorie deboli

### **4. OBIETTIVI di qualità ambientale:**

INDICE DI PESO 100

**4.1 Che il progetto consideri la sostenibilità ambientale dell'area coinvolgendo tutte le sue parti (edifici, spazi scoperti, verde, fonti energetiche).**

**Criterio 4.1.1.** Considerazione delle caratteristiche climatiche e ambientali del sito per la definizione dell'impianto urbanistico

**Criterio 4.1.2** Grado di attenzione alla gestione dell'acqua: indice RIE

**Criterio 4.1.3** Grado di attenzione alla gestione dei rifiuti solidi urbani: presenza di impianti specifici

### **der öffentlichen Flächen:**

MAXIMALE PUNKTEZAHL 125

**3.1. Förderung des Zusammenlebens und des Zusammenhalts, der Sicherheit und der Partizipation: Im Projektvorschlag ist die Schaffung von öffentlichen Plätzen vorgesehen, die in den urbanen Kontext eingebunden sind und dadurch werden auch die Defizite der angrenzenden Zone kompensiert. Der Projektvorschlag entwickelt öffentliche Flächen, die attraktiv, sicher und flexibel sind. Er fördert die langsame Mobilität und schafft Freiräume, die zum Verweilen einladen.**

#### **Kriterium 3.1.1 Die Bedeutung der öffentlichen Flächen im Projektvorschlag**

- Die Bedeutung der öffentlichen Flächen als ein System von Flächen, die Teil der Stadt sind

#### **Kriterium 3.1.2 Die Nutzung und Sicherheit der öffentlichen Flächen**

- Die Präsenz von Funktionen, die zu einer hohen Frequenz der Orte beitragen
- Visueller Kontakt zwischen Innenräumen und öffentlichen Flächen
- Geschützte Gehwege für Personen mit besonderen Bedürfnissen

### **4. ZIELSETZUNGEN bzgl. der Umwelt:**

MAXIMALE PUNKTEZAHL 100

**4.1 Der Projektvorschlag berücksichtigt die Nachhaltigkeit des Areals und seiner Bestandteile (Gebäude, Freiräume, Grünflächen, Energiequellen).**

**Kriterium 4.1.1** Berücksichtigung der Merkmale des Areals hinsichtlich Klima und Umwelt bei der Ausarbeitung des Projektvorschlages

**Kriterium 4.1.2** Verantwortungsbewusster Umgang mit der Ressource Wasser: BVF-Index

**Kriterium 4.1.3** Verantwortungsbewusste Abfallbewirtschaftung: Präsenz von Sonderanlagen



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

**Criterio 4.1.4** Grado di attenzione all'illuminotecnica: Ottimizzazione dei flussi luminosi degli spazi aperti

**Criterio 4.1.5** Pianificazione acustica dell'area di intervento: considerazione della collocazione delle destinazioni d'uso in funzione delle fonti emmissive

**5. OBIETTIVI di qualità energetica:**  
INDICE DI PESO 100

**5.1 Avvicinare la città al consumo zero di energie inquinanti.**

**Criterio 5.1.1** Utilizzo le tecnologie più avanzate per il contenimento dei consumi energetici mettendole in relazione con il linguaggio architettonico

**Criterio 5.1.2** Adozione di sistemi passivi per il riparmio, tecnologie innovative per l'efficienze e fonti rinnovabile per la produzione di energia

**Criterio 5.1.3** Salubrità e benessere attraverso l'applicazione dei principi della bio-climatica e della bio-architettura

**6. OBIETTIVI di Valorizzazione della nuova cubatura realizzanda**  
INDICE DI PESO 400

**6.1 La proposta di PRU deve valorizzare la nuova cubatura realizzanda nella perimetrazione di cui all'allegato 1 ed a tal fine può fornire prestazioni di cui all'art. 55/ter, comma 5, lettere a), b), c) e d) della L.P. n. 13/1997 e ss.mm.**

Tale compensazione a favore del Comune sarà assunta come principale criterio di perequazione del Piano di Riqualificazione Urbana ai sensi dell'art. 55 ter, L.p. 13/1997 e ss.mm., in relazione al valore

**5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio**  
**5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung**

**Kriterium 4.1.4** Beleuchtungstechnik: Optimierung der Beleuchtung von Freiflächen

**Kriterium 4.1.5** Lärmbelastung auf dem Areal des PSU: Verteilung der verschiedenen Zweckbestimmungen unter Berücksichtigung der Lärmquellen

**5. ZIELSETZUNGEN in Bezug auf Energiefragen:**  
MAXIMALE PUNKTEZAHL 100

**5.1 Bei den verunreinigenden Energieformen strebt die Stadt einen Verbrauch gegen null an.**

**Kriterium 5.1.1** Einsatz der modernsten Technologien für die Verringerung des Energieverbrauchs und ihre optimale Einbindung in das architektonische Gefüge

**Kriterium 5.1.2** Einführung von passiven Systemen zur Energieeinsparung, von innovativen Technologien für die Energieeffizienz und von erneuerbaren Energiequellen

**Kriterium 5.1.3** Steigerung des Wohlbefindens und der Gesundheit durch die Anwendung der Leitlinien für nachhaltiges Bauen und bioklimatische Architektur

**6. ZIELSETZUNGEN hinsichtlich der Aufwertung der neu zu errichtenden Kubatur**  
MAXIMALE PUNKTEZAHL 400

**6.1 Der PSU-Vorschlag sieht eine Aufwertung der neuen Kubatur vor, die auf dem in Anlage 1 beschriebenen Areal verwirklicht wird und zu diesem Zweck kann er auch die Leistungen enthalten, die in Art. 55/ter, 5. Absatz, Buchstaben a), b), c) und d) des L.G. Nr. 13/1997 i.g.F. erwähnt sind.**

Diese Entschädigung zu Gunsten der Gemeinde gilt als wichtigstes Kriterium für den städtebaulichen Ausgleich im Rahmen des städtebaulichen Umstrukturierungsplanes im Sinne von Art.



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

totale dell'incremento di edificabilità consentito, che ne costituisce la misura anche in relazione al valore ulteriore della localizzazione delle attività private proposte nell'ambito del PRU ed al beneficio complessivo che al promotore deriva nell'attuazione delle previsioni del piano.

**Criterio 6.1** il valore economico, quale compensazione a favore del Comune, derivante dalla nuova cubatura prevista nella perimetrazione di cui all'allegato 1 e le eventuali prestazioni di cui all'art. 55/ter, comma 5, lettere a), b), c) e d) della L.P. n. 13/1997 e ss.mm., sarà stimato dall'Ufficio Estimo della Provincia autonoma di Bolzano. Oggetto della valutazione saranno: le nuove cubature realizzando dal proponente tenuto conto delle relative destinazioni urbanistiche e le prestazioni indicate in ciascuna proposta, così come risulteranno in seguito alla loro trattazione da parte della Conferenza di servizi nei modi di cui alla premessa VI (sesta) della presente deliberazione. Ai fini della graduatoria, al valore economico più alto sarà attribuito il punteggio massimo ed agli altri il punteggio secondo la seguente formula:

$$P_n = 400 \cdot V_n / V_{\max}$$

dove:

$P_n$  = il punteggio da attribuire all'n-simo proponente

$V_{\max}$  = valore economico massimo stimato tra i proponenti ammessi in graduatoria

$V_n$  = valore economico stimato dell'n-simo proponente

Resta salva la eventuale successiva fase di gara dell'art. 55 quinquies, ottavo comma, L.p. 13/1997 e ss.mm.

## 5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio 5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung

55 ter des L.G. 13/1997 i.g.F., u.z. mit Bezug auf den Gesamtwert der Anhebung der zulässigen Verbaubarkeit, welche auch der Richtwert ist in Bezug auf den Wert hinsichtlich der Ansiedelung von Privatbetrieben, die im PSU vorgesehen sind, und in Bezug auf den Gesamtnutzen, den der Projekteinbringer durch die Umsetzung der Vorgaben im PSU erzielt.

**Kriterium 6.1** Der ökonomische Wert der Entschädigung zu Gunsten der Gemeinde, der durch die neue geplante Kubatur entsteht, die auf dem in Anlage 1 beschriebenen Areal verwirklicht wird, und die eventuellen Leistungen im Art. 55/ter, 5. Absatz, Buchstaben a), b), c) und d) des L.G. Nr. 13/1997 i.g.F. werden vom Landesschätzamt geschätzt. Gegenstand der Bewertung sind: die neuen Baukörper, die vom Projekteinbringer unter Berücksichtigung der jeweiligen Zweckbestimmung und der Leistungen, die in den einzelnen Projektvorschlägen enthalten sind, verwirklicht werden. Es gelten in diesem Zusammenhang die Entscheidungen der Konferenz der Vertreter der betroffenen Körperschaften bzw. Privatpersonen, wie sie laut Punkt IV (sechs) in der Prämisse dieses Beschlusses gefällt wurden. Bei der Erstellung der Rangordnung wird dem höchsten ökonomischen Wert die maximale Punktezahl zugewiesen. Den anderen ökonomischen Werten werden die Punkte zugewiesen, die mit folgender Formel berechnet werden:

$$P_n = 400 \cdot V_n / V_{\max}$$

wobei gilt:

$P_n$  = Punkte, die dem n-ten Projekteinbringer zuerkannt werden

$V_{\max}$  = maximaler geschätzter ökonomischer Wert der zur Rangordnung zugelassenen Projekteinbringer

$V_n$  = geschätzter ökonomischer Wert des n-ten Projekteinbringers

Dies gilt unbeschadet einer eventuellen nachfolgenden Ausschreibung, wie in Art. 55 quinquies, 8. Absatz des L.G. 13/1997



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

**5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio**  
**5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung**

i.g.F. vorgesehen.

**PUNTEGGI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA**

Per la formazione della graduatoria in caso di più proponenti dovranno essere applicati i seguenti punteggi:

**PUNKTE FÜR DIE ERSTELLUNG DER RANGORDNUNG**

In den Fällen, wo mehrere Projektvorschläge vorliegen, werden bei der Erstellung der Rangordnung die folgenden Punkte vergeben:

	Obiettivi / Zielsetzungen	Punteggio massimo attribuibile Maximale Punktezahl
1.	Qualità urbanistica / Städtebauliche Qualität	150
2.	Qualità architettonica / Architektonische Qualität	125
3.	Qualità dello spazio pubblico / Die Gestaltung der öffentlichen Flächen	125
4.	Qualità ambientale / Umwelt und Nachhaltigkeit	100
5.	Qualità energetica / Die Energiefragen	100
6.	Valorizzazione della nuova cubatura realizzanda / Aufwertung der neu zu errichtenden Kubatur	400