

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

ZONA PERATHONER / ALTO ADIGE

AI SENSI DELL'ART.55/QUINQUIES DELLA L.U.P. NR. 13/97 E S.M.

ISTRUTTORIA PUBBLICA

Premessa

Il percorso che sottende all'individuazione dell'area come oggetto di riqualificazione urbana:

1 Variante al Puc che delinea il PRU oggetto dell'Istruttoria.

Si cita dalla proposta di modifica:

*“la presente variante al P.U.C. è dettata dalla considerazione di **“interesse pubblico”** propedeutico alla formazione di un Piano di Riqualificazione Urbanistica nell’ambito urbano qui richiamato”.*

Vorrei citare semplicemente una definizione moderna di “interesse pubblico”:

“L'individuazione degli interessi pubblici emergenti è strettamente correlata alla nuova impostazione comunitaria derivante dal [Trattato di Maastricht](#) e dal [Trattato di Amsterdam](#) (di cui alla [legge](#) n. 209 del 1998), nonché con la tematica della [deregolamentazione](#) che consegue al processo di integrazione europea.

*La nuova concezione dello Stato-comunità, ...postula che **i veri soggetti di diritto sono le "comunità", cioè i cittadini** (sia come singoli sia nelle formazioni sociali), cui spetta la sovranità ai sensi dell'art. 1 della [Costituzione](#), e tenuto conto che **il vero soggetto giuridico non è l'ente pubblico ma la comunità** (ciò ha avuto notevoli ripercussioni in ordine alla natura del cd. [danno erariale](#), perché questo non è più identificabile come "danno individuale alla [persona giuridica](#) pubblica", ma **va ricostruito come "danno alla comunità"**, ossia alla collettività dei consociati).*

*L'Amministrazione deve "cambiare volto", strutturandosi sul modello dell'[economia di mercato](#) e **riducendo al minimo il ricorso all'attività autoritativa** in favore dell'utilizzo di strumenti di [diritto comune](#).”*

Dal documento preliminare al Masterplan si cita l'art. 40 bis della LUP poi modificato ed arricchito dei comma 5 e 6:

*“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.”

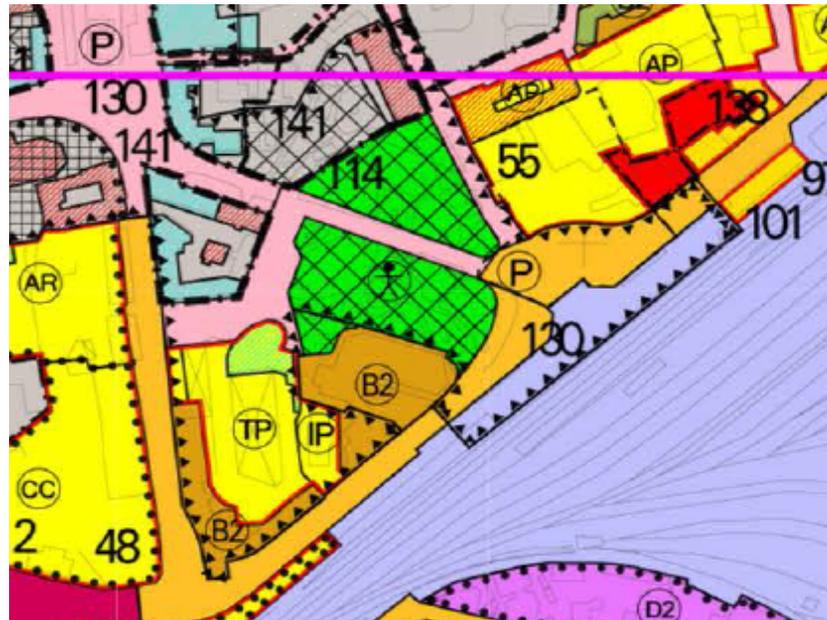
*“Gli obiettivi pubblici possono riguardare **la quota di edilizia residenziale sociale** (agevolata o pubblica), **la previsione di quote di aree o di cubature con destinazioni pubbliche**, un uso più razionale delle aree produttive, ma anche l’esclusione esplicita, se lo si ritiene opportuno di destinazioni 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.”*

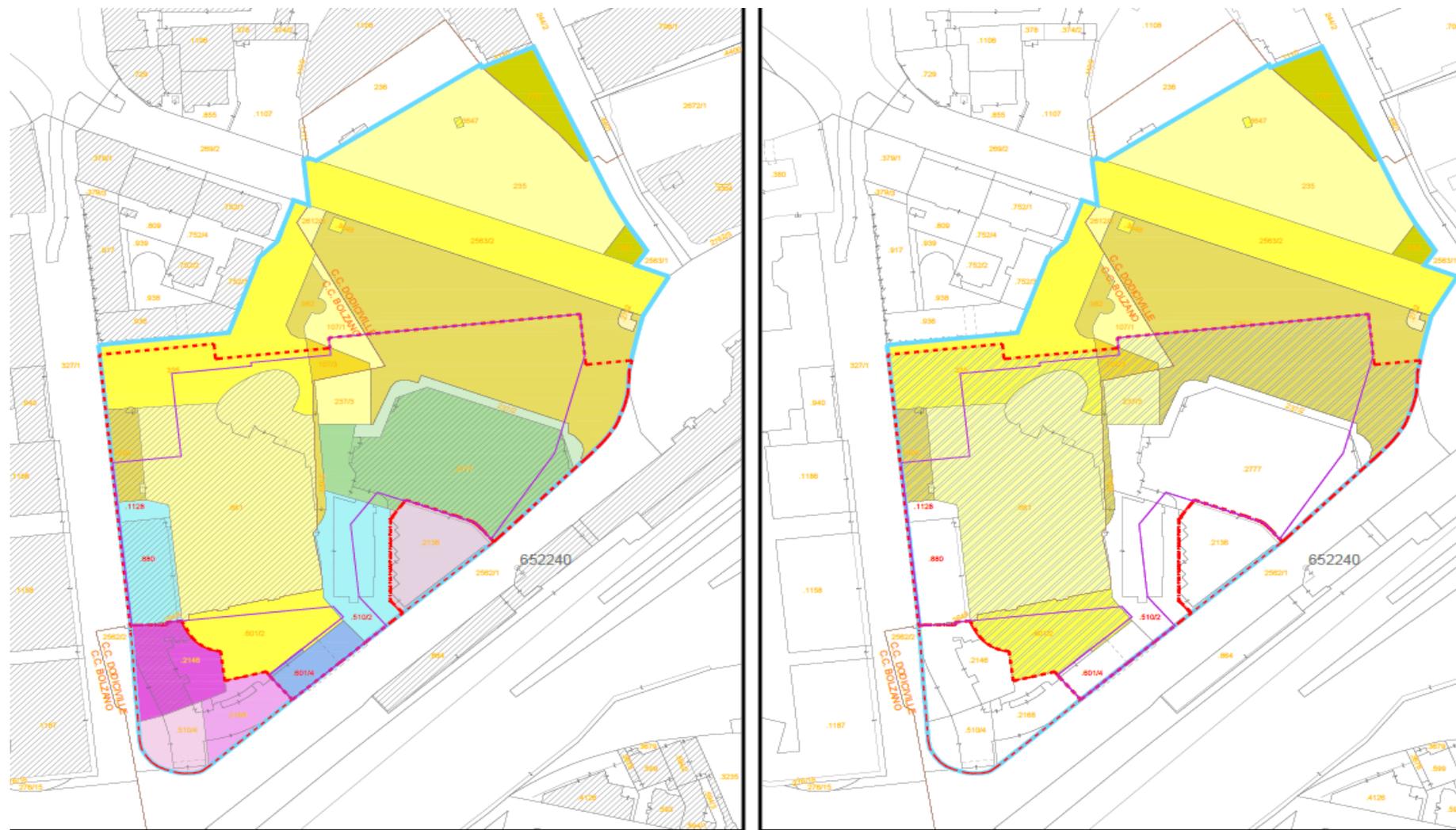
Dalla modifica di PUC:

“L’areale compreso tra le vie Perathoner, Alto Adige, viale Stazione e via Garibaldi è già inserito nel Masterplan, quale area privilegiata di intervento di riqualificazione urbanistica.”

*Il Comune di Bolzano è proprietario di una parte consistente dell’area, costituita principalmente dall’areale della **stazione delle autocorriere e dal parco pubblico.***

Le destinazioni precedenti delle aree erano **ZONA PER OPERE ED IMPIANTI PUBBLICI**, **ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B2** e **ZONA A VERDE PUBBLICO**. La zona B2 è quella privata.





EMA PROPRIETA' - STATO DI FATTO

SCHEMA PROPRIETA' - SUPERFICI IN CESSIONE DA PARTE DEL COMUNE DI BOLZANO

Le superfici esistenti sono state suddivise per le nuove proprietà:

un calcolo sommario ci dice che :

ridefinizione proprietà	mq	residenza	pubbliche	cubatura con i=9,50	cubatura pubblica	parco suddiviso	strade	parco intero	totale str+parco
Superfici comunali previste in cessione	11.250,18		11.250,18		106.876,71	2.760,00	1.671,74	2.760,00	
Superfici residuo comune di Bolzano	11.709,82		11.709,82			2.892,00	7.341,82	6.918,00	
Promotore PRU	2.624,00	2.624,00		24.928,00					
Provincia	3.860,00		3.860,00		36.670,00				
miste	3.226,00	3.226,00		30.647,00					
totale	32.670,00	5.850,00	26.820,00	55.575,00	143.546,71	5.652,00	9.013,56	9.678,00	
percentuale sulla sup. totale		17,91%	82,09%			17,30%	27,59%	29,62%	57,21%

**Parte del Comparto, ricade sotto la disciplina della “tutela insieme”
così come esplicitato nelle schede descrittive nr. 29 e 30”.**

G4

29

Viale della Stazione /
Bahnhofsallee



A. ELEMENTI COSTITUTIVI

- stazione ferroviaria
- piazza della Stazione
- via Garibaldi (in parte)
- via Renon (in parte)
- viale della Stazione
- via Laurino
- parco pubblico e giardini privati a lato di viale della Stazione e via Laurino
- edifici al termine ovest di viale della Stazione
- Parkhotel "Laurin"

G5

30

Via Perathoner /
Perathonerstrasse



A. ELEMENTI COSTITUTIVI

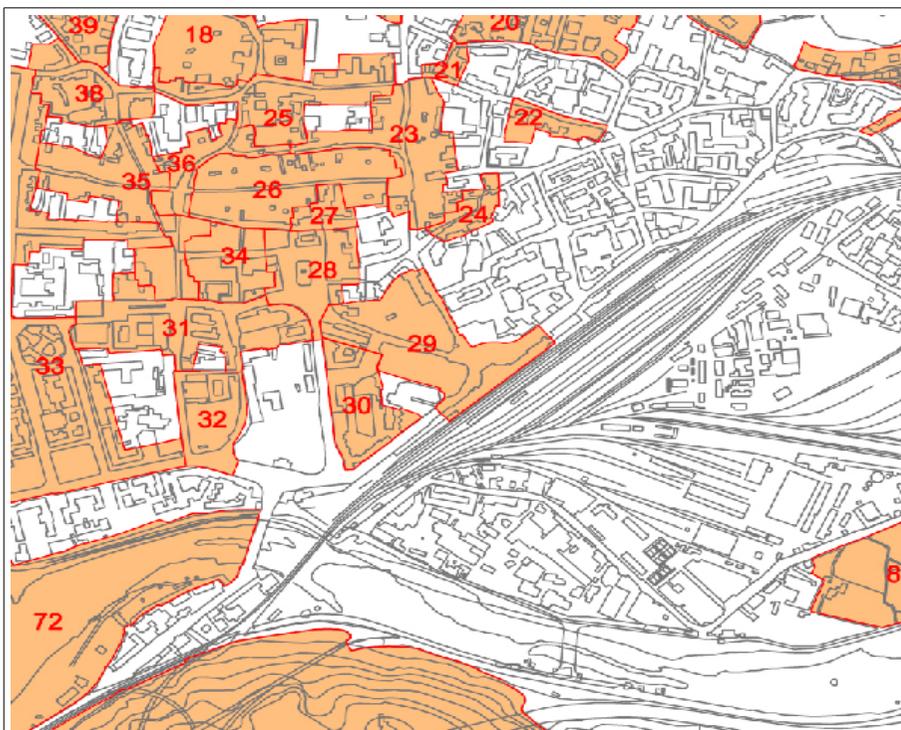
- complesso "Perathoner"
- stazione delle autocorriere
- hotel Alpi
- edificio ad angolo tra via Alto Adige e via Garibaldi
- alcuni edifici attestati su via Garibaldi

Indicazioni specifiche per la tutela degli elementi valoriali caratterizzanti l'insieme

- 1) L'assetto dell'area, che rispecchia tuttora quello definito alla fine dell'ottocento sulla base del primo progetto di ammodernamento della città e che è improntato soprattutto alla monumentalità, va salvaguardato nel suo complesso mediante una serie articolata di provvedimenti.
- 2) Non sono consentite nuove costruzioni.
- 3) Per tutti gli edifici e gli altri elementi soggetti ai vincoli speciali monumentali e/o paesaggistici è prescritta la conservazione secondo i dettami dei rispettivi enti preposti al vincolo.
- 4) Devono essere comunque salvaguardate le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti in generale, esclusi gli ampliamenti dell'ultimo periodo postbellico.
- 5) La configurazione generale della superficie per la viabilità deve rimanere inalterata, anche nel caso in cui essa subisca in tutto o in parte un cambiamento di destinazione d'uso (da carrabile a pedonale o viceversa).
- 6) Le alberature esistenti in fregio al viale della Stazione devono essere conservate rispettivamente sostituite con alberature nuove di analoga appariscenza.
- 7) Il parco pubblico deve essere conservato come tale.
- 8) Eventuali nuove attrezzature per il gioco dei bambini devono essere removibili e sono da sistemare prescindendo da sostanziali modificazioni del terreno e da ogni ulteriore impermeabilizzazione del suolo.
- 9) Le recinzioni dei giardini privati, qualora rinnovate, devono garantire il massimo della continuità visiva con l'adiacente parco pubblico.

Indicazioni specifiche per la tutela degli elementi valoriali caratterizzanti l'insieme

- 1) L'assetto dell'area, che è stato definito in occasione della ricostruzione postbellica negli scorsi anni cinquanta e mediante la sua configurazione tendente all'isolato con edificazione perimetrale ha contribuito a strutturare una vasta superficie adiacente al centro storico, va sostanzialmente salvaguardato.
- 2) Pertanto gli interventi edilizi ammissibili devono prioritariamente tendere a confermare l'edificazione a cortina lungo via Alto Adige e via Garibaldi.
- 3) Devono inoltre essere salvaguardati i caratteri stilistici di alcuni edifici (edificio angolo via Alto Adige / via Perathoner, Hotel Alpi, edificio angolo via Alto Adige / via Garibaldi, condominio "Centrale"), che in modo esemplare hanno dato corpo al progetto urbanistico originario.



**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
ZONA PERATHONER – VIA ALTO ADIGE BOLZANO**
ai sensi dell'art. 55, quinquies, L.P. 13/1997 e ss.mm.
**UMSTRUKTURIERUNGSPPLAN
AREAL PERATHONERSTRASSE / SÜDTIROLSTRASSE
BOZEN**
im sinne von art. 55 quinquies des L.G. 13/1997 I.G.F.

Ridefinizione Ambiti nr. 29 e 30

Considerazioni su progetto e la procedura

“La generazione di un nuovo nucleo multifunzionale e tipologicamente complesso diviene inoltre un fattore fortemente attrattivo, data la vocazione turistica e commerciale della città. Una nuova disposizione dei flussi di traffico permetterà altresì un miglioramento della mobilità complessiva nella zona, offrendo la possibilità di fruire del parco cosiddetto della Stazione in modo nuovo.

....Il potenziamento della frequentazione di un luogo infatti ne accresce la valenza sociale ed aggregativa.

al fine di dare attuazione al riassetto urbano dell'intero comparto assoggettato a PRU, ivi comprese le opere necessarie all'adeguamento delle infrastrutture e delle urbanizzazioni presenti. “

Se necessario, il Comune di Bolzano, potrà stipulare convenzioni urbanistiche, ai sensi dell'art. 40 bis della Legge provinciale dell' 11 agosto 1997, nr. 13 e successive modificazioni, con privati o enti pubblici al fine di rendere possibile l'attuazione di tali interventi previsti nel piano urbanistico comunale.

Viene introdotto nelle Norme di Attuazione al P.U.C. di Bolzano il nuovo art. 49 il quale definisce le “Zone di riqualificazione urbanistica”, ai sensi dell'art. 55 bis/ter/quarter e quinquies della L.U.P. nr. 13.

Viene inoltre introdotta una modifica all'art.31 "zone Ferroviarie" delle Norme di Attuazione al P.U.C. di Bolzano.

Art. 31 Art. 31

Zone ferroviarie Eisenbahngebiete

Questa zona comprende le aree riservate ai binari, alle stazioni ferroviarie ed alle strutture intermodali, ai fabbricati nonché agli impianti ferroviari.

Art. 49

Zona di riqualificazione urbanistica

Questa zona comprende aree ove per necessità di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale si renda necessario nell'interesse pubblico un intervento organico ed unitario con il possibile concorso di risorse pubbliche e private e devono seguire le procedure e quanto previsto dagli art.55/bis/ter/quater/quinqes.

Nel caso di procedura di cui all'art. 55/quinqes quanto previsto dall'art.55/bis comma 4 verrà definito nel relativo Piano di Riqualificazione Urbanistica (PRU).

L'articolo così definito definisce tempi ridottissimi per prendere decisioni condivise anche dalla partecipazione cittadina e non permette un'adeguata valutazione e programmazione al Comune , soprattutto in casi in cui la pianificazione comunale non prevedeva già questa nuova modalità di progetto.

Parametri tecnici-urbanistici da conseguire Technisch-urbanistische Parameter, die berücksichtigt werden müssen

destinazioni ammesse PRU / Im PSU zulässige Zweckbestimmungen Comparto 1 / Zone 1	max superfici amm. maximal zulässige Oberflächen	minimo superfici amm. mindestens zulässige Oberflächen
Commercio / Handel	22.000 mq./m ²	15.000 mq./m ²
terziario e direzionale / Dienstleistung	15.000 mq./m ²	2.000 mq./m ²
ricettività turistica / Hotellerie	10.000 mq./m ²	esistente/laut Bestand
Residenziale / Wohnen	15.000 mq./m ² Oltre zusätzlich Bestand	3.000 mq. oltre esistente/m ² zusätzlich zum Bestand
servizi pubblici / Öffentliche Dienste	10.000 mq./m ²	Esistente (ex Cam.Comm.) laut Bestand (ehem. Handelskammer)
servizi per la collettività / Gemeinnützige Dienste	8.000 mq./m ²	1.000 mq./m ²
verde pubblico / Öffentliches Grün	13.000 mq./m ²	11.413 mq./m ²
superfici e spazi pubblici (aree per la mobilità veicolare e pedociclabile piazze) Öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Fußgänger- und Fahrradwege, Plätze)	Esistente/laut Bestand	2.500 mq./m ²

L'area era prevista nel Masterplan, ma era già dotata di pianificazione comunale e di tutela che poi è stata modificata.

La città dell'abitare e la città pubblica

Una città per i cittadini e una città per competere deve essere una città in grado di offrire qualità urbana, case adeguate, articolate opportunità di lavoro, spostamenti confortevoli, servizi ricreativi,



culturali e commerciali accessibili.

Il Masterplan intende diventare lo strumento per attrezzare la città e rispondere alla *crisi di urbanità*, derivata da un modello che per rispondere alla domanda di casa ha prodotto, in molti quartieri, soprattutto dove l'intervento residenziale pubblico è stato dominante, una condizione di *assenza di città*, intesa come polifunzionalità e centralità.

La sfida positiva che il Masterplan intende darsi è quella di diffondere la qualità urbana costruendo centralità intese come luoghi che ospitano servizi per un vasto bacino di utenza.

<p>2.3 Le città del progetto</p> <p>La città densa Città densa significa valorizzare la qualità della città compatta e multifunzionale superando i rischi di sottoutilizzo e degrado; irrazionale incrementalità puntuale; densificazione per intasamento interstiziale.</p> <p>La città sostenibile Città sostenibile significa contenere e mitigare la pressione delle attività antropiche sull'ambiente, agendo in primo luogo sulle sorgenti delle emissioni inquinanti di suolo, acqua e atmosfera. Significa anche tutelare gli spazi naturali, per mantenere, rafforzare, ripristinare gli ecosistemi e la biodiversità, creando reti ecologiche che innervano anche la città, riducendo la dispersione degli insediamenti.</p> <p>La città sociale L'imperativo categorico è: deperifericizzare, cioè "rigenerare città", attivando processi generalizzati di "inclusione urbana" e implementando (puntualmente e diffusamente, luogo per luogo) i processi socio-culturali di formazione identitaria. L'urbanistica in questa direzione deve tornare a lavorare sugli spazi pubblici, sugli spazi di relazione, sui vuoti urbani, sui simboli della centralità, sulle icone dell'identità locale.</p>	<p>La città del verde Città del verde significa rafforzare la dimensione e la qualità del verde. Bolzano ha una consistente dotazione di verde pubblico, che costituisce una peculiare condizione di qualità urbana. Il verde pubblico esistente può e deve essere incrementato per la sua insostituibile funzione per la qualità della vita. Ma soprattutto deve essere ricondotto "a sistema", attraverso interventi sistematici di connessione con l'obiettivo di mettere in rete i tutti i brani (piccoli e grandi) del verde puntuale con il grande sistema del parco lineare già oggi consolidato sulle rive del Talvera e dell'Isarco e con il sistema delle passeggiate di pendio.</p> <p>La città delle opportunità Perché sia interessante abitare a Bolzano è necessario mettere in campo una serie di azioni tese a rendere attrattiva la città sotto il profilo ambientale, della mobilità, dell'accessibilità alla casa e ai servizi, alla convivenza. Opportunità significa anche condizioni di lavoro per ceti professionali emergenti e per i giovani.</p> <p>Il cuore della città Il risultato della storia moderna di Bolzano ha portato alla situazione contemporanea dove il ponte Talvera forma l'elemento centrale dell'identità della città. Perciò vale la pena di riprogettare la zona insieme a tutte le aree circostanti con lo scopo di farlo diventare un unico luogo di identificazione e di riflessione di grande valore per la città e i suoi abitanti.</p>

2.4 La partecipazione come progetto di scelta e condivisione

L'informazione e la partecipazione devono diventare l'elemento qualificante del nuovo PUC.

Si tratta di un percorso (già avviato) che, non pone più la partecipazione come atto finale (le osservazioni al piano) per legittimare, anche democraticamente, le scelte, ma che prevede invece il coinvolgimento in tutte le fasi di elaborazione del Piano. Intendiamo affermare che deve essere superata la vecchia idea di piano vincolante in cui c'è già scritto esattamente cosa si può e cosa non si può fare in tutte le aree. I cittadini e le loro associazioni devono poter esprimersi e partecipare alla costruzione delle decisioni.

La città pubblica e le nuove centralità

La sfida positiva che il Masterplan intende darsi è quella di diffondere la qualità urbana costruendo centralità, funzionali e simboliche, anche al di fuori dei luoghi naturalmente riconosciuti attrattivi in quanto ricchi di funzioni rare.

Se con il termine di centralità urbana si intendono quei luoghi che ospitano funzioni e servizi desti-



nati ad un vasto bacino di utenza, l'obiettivo del piano è rappresentato dalla individuazione di più luoghi centrali, dalle diverse gerarchie che questi assumono e dalla definizione delle modalità con le quali devono essere progettati, rafforzati e interconnessi. Ne consegue che questi luoghi devono essere caratterizzati da un livello di accessibilità e localizzazione adeguato al ruolo che gli si vuole attribuire.

I quartieri, i luoghi della residenza e delle varie identità della città, saranno arricchiti da alcune nuove strutture pubbliche di livello urbano destinate ad affiancarsi ai ser-

vizi pubblici di vicinato oggi presenti. Questi progetti da accompagnare ad una forte riduzione del traffico automobilistico con un potenziamento del trasporto pubblico e con un incremento delle pedonalizzazioni, nonché una valorizzazione delle alberature e degli spazi verdi, si dovranno intrecciare con i percorsi del commercio, del lavoro, della cultura e del tempo libero.

Migliorare l'efficienza energetica della città e promuovere i progetti sull'energia rinnovabile

Il consumo di energia è in costante aumento nelle città e ad oggi, a livello europeo, tale consumo è responsabile di oltre il 50% delle emissioni di gas serra causate, direttamente o indirettamente, dall'uso dell'energia da parte dell'uomo.



Bolzano, assieme ad altre 200 città europee ha recentemente firmato a Bruxelles il “Patto dei Sindaci” con il quale si impegnano a ridurre le emissioni di CO₂ delle proprie città oltre quanto stabilito dal Piano dell'UE.

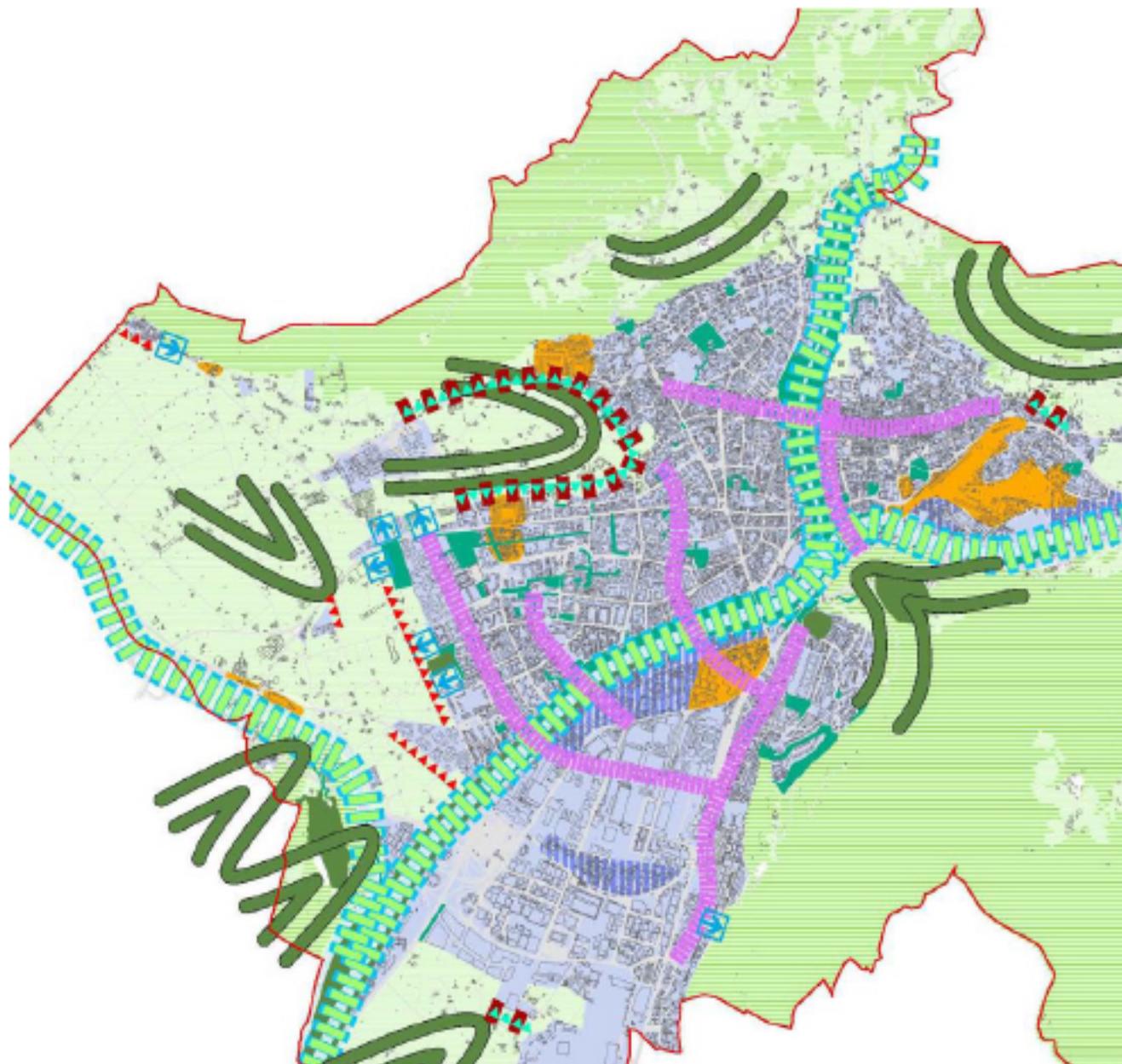
L'iniziativa, su base volontaria, impegna la città di Bolzano a predisporre un Piano di Azione per l'Energia Sostenibile, vincolante, con l'obiettivo di ridurre le emissioni di CO₂ di oltre il 20% attraverso politiche e misure locali che aumentino il ricorso alle fonti di energia rinnovabile, che migliorino l'efficienza energetica e attuino programmi ad hoc sul risparmio energetico e l'uso razionale dell'energia.

Il percorso proposto prevede:

- riduzione dei consumi energetici;
- il risanamento delle preesistenze edilizie;
- la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- la riduzione dei consumi nella mobilità.

Il Masterplan assume questo impegno articolandolo nelle linee di progetto di cui si compone.

Il disegno strutturale e strategico della città



Sistema delle centralità

Il sistema delle nuove centralità sviluppato nel Masterplan attraverso studi e progetti esplorativi di recupero e riqualificazione urbana, sarà affiancato da proposte di progettazione della componente verde. Il verde dovrà rappresentare un importante elemento di orientamento all'interno del quartiere a cui è legata la centralità individuata. Per ognuna delle centralità dovranno essere scelte determinate specie, che distingueranno un quartiere dall'altro, donando un'individualità propria al quartiere.



Laschiando tempi ridottissimi alle decisioni, qualunque privato dotato di ingenti risorse finanziarie potrà proporre e richiedere di costruire modificando la normativa e programmazione esistente e mettendo sotto pressione la **Pubblica amministrazione che non ha diritto di decidere da sola.**

I temi che risultano un po' carenti nella documentazione:

- volumetrie con destinazioni non chiare: si raddoppia la superficie di vendita attualmente esistente in tutta la zona, ma anche quella residenziale.
- si cancella una parte di città consolidata e storicamente determinatasi,
- il verde di qualità presente nell'area viene ridotto di 1/4,
- Non sono chiare le misure di coordinamento con il progetto del vicinissimo areale ferroviario,
- Sarebbe importante fare una seria analisi di impatto sulla struttura socioeconomica della città intera,
- l'interesse pubblico dell'intervento non può essere definito solo con la convenzione e vendita delle aree.

La conferenza di servizi esprimerà un parere esaustivo a proposito?



Progetto con il parco lato sud dimezzato.



Ognuno di noi si è posto certamente questa domanda:

Bolzano ha bisogno di tutta questa volumetria privata in centro?

Abbiamo ancora una certa quantità di alloggi/commerciale/terziario esistente sfritto o non occupato, l'incremento potrebbe creare squilibri socioeconomici sulle proprietà locali esistenti già oggi in difficoltà.

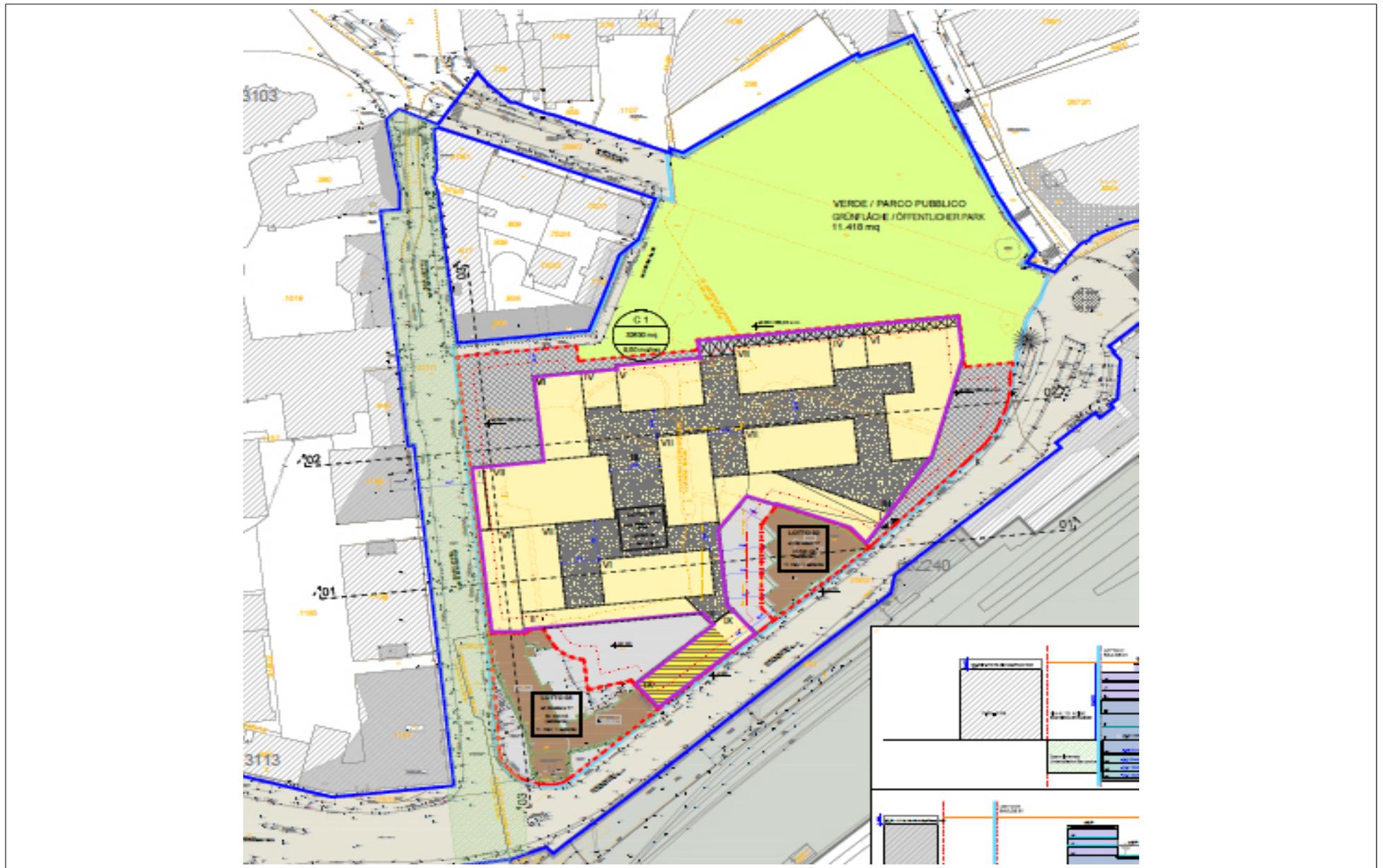
Si continua ad intervenire nel centro storico (il bonus casaclima è uno stimolo nelle aree pregiate) con le cosiddette funzioni valorizzanti tralasciando gli altri quartieri residenziali che continuano a svuotarsi delle funzioni necessarie e qualificanti pubbliche e private.

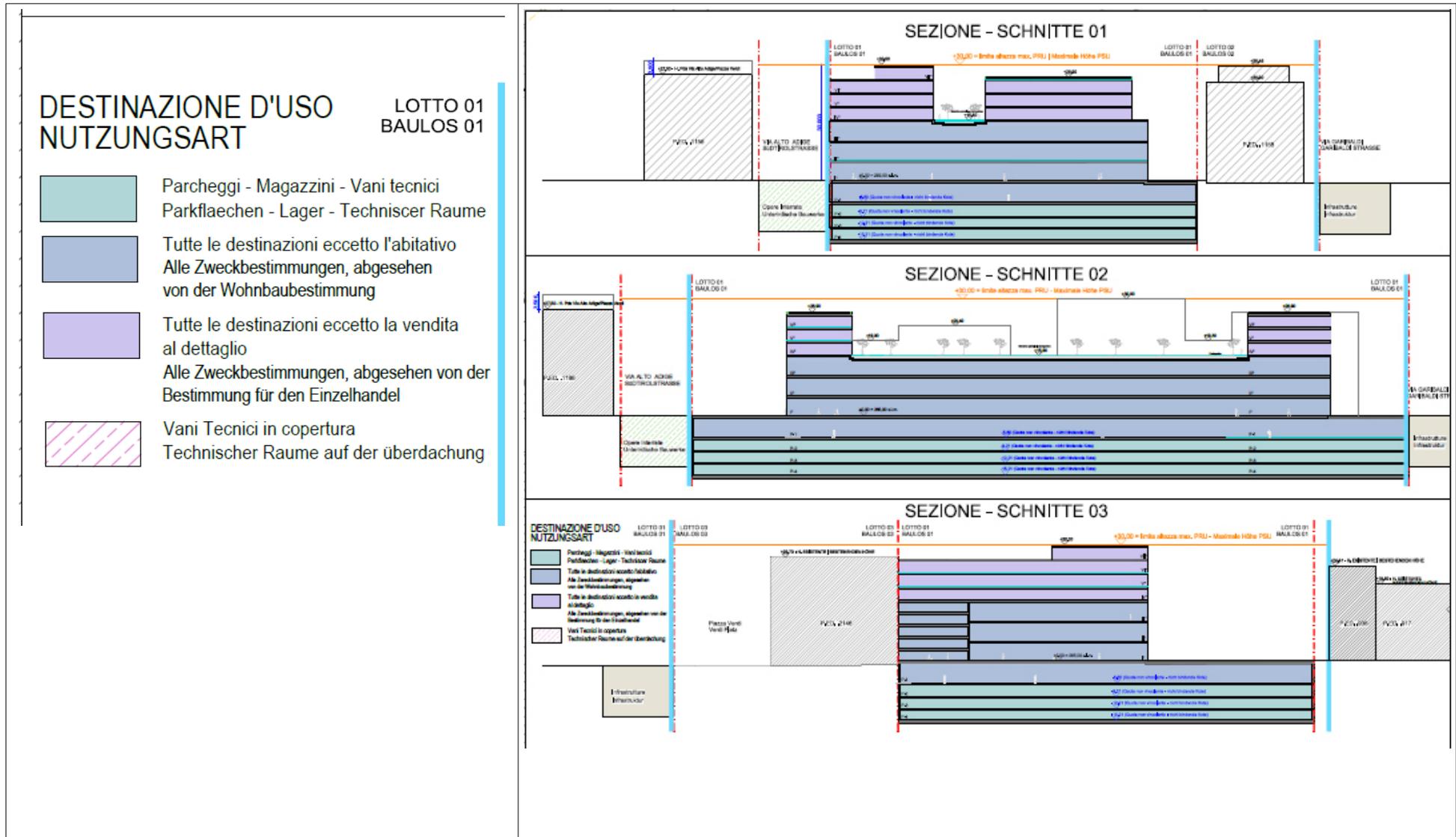
La città consolidata e periferica oltre il centro storico tenderà a diventare come i quartieri dormitorio della città degli anni 70-80?

Il parco di Piazza stazione viene ridotto nella sua superficie a favore di quale utilità pubblica?

La creazione di infrastrutture sotterranee e il restiling del parco e di una nuova strada commerciale (dove?), pubblica o privata? Che si arricchisce di negozi, uffici ed hotel ed edilizia residenziale di lusso, il parcheggio interrato a tre piani che si sostituisce al parcheggio comunale Mayr Nusser decentrandolo ancora di più e rendendolo marginale, con quali conseguenze per le casse del Comune?

Il Comune dovrà comunque gestire e finanziare le fontane ad ugelli ed il pattinaggio, nonché la pulizia del travertino e degli spazi verdi, presidiati da funzioni private di uso pubblico (bar -ristorante- hotel).





Queste destinazioni esistono già, sicuramente un po' obsolete e mal distribuite, senza un disegno urbanistico globale e poco attraenti, ma si sposta solo la stazione autolinee.

Le superfici private si estendono su quelle pubbliche conquistandone indici e volumetrie.

Si dirigono ulteriori auto in centro collegando i vari parcheggi privati interrati con una viabilità ipogea (comunale?) che certo non sembra risolvere i problemi generali della viabilità. Anzi, vista la situazione attuale di Bolzano, aggraveranno nelle vie di accesso gli attuali problemi di congestione.

Non è ancora chiaro il bilancio economico ed energetico dell'operazione e la tempistica degli interventi progettati e gli obblighi da parte dei privati operatori verso la Pubblica amministrazione che tali privati agevola in cambio di opere di interesse pubblico evidenti e necessarie.

Da non dimenticare gli aspetti sociali gravi che ne possono conseguire sul resto della città:

- 1) i cittadini regolari che attualmente vivono nella zona si sposteranno in zone più periferiche di disinteresse pubblico e privato, deregolarizzate come quella di partenza? Zone in cui le deboli attività commerciali, turistiche ed imprenditoriali sono già in estinzione.
- 2) I cittadini irregolari si sposteranno in altre aree limitrofe deboli che dall'operazione avranno un'ulteriore dismissione delle attività (compreso l'areale se non attuato a breve) .
- 3) Incremento sul mercato di tante abitazioni libere di pregio? Aumenta un mercato sommerso degli affitti e non risolve il problema delle abitazioni a canone ridotto o agevolato tanto necessarie con l'attuale crisi, se non è ben controllato da leggi appropriate e sanzioni.
- 4) Si deve considerare che esiste un enorme numero di abitanti, quotidianamente in crescita, che fa parte di un ceto intermedio, che non ha sostegno diretto, non è tutelata dalle attuali leggi, sia per l'edilizia sociale o per il ceto medio, e oggi nemmeno calcolato nella sua consistenza, che non ha un reddito sufficiente a sostenere gli affitti privati molto alti del comune di Bolzano e dintorni.

Bolzano non è una città grande con una grande capacità di espansione commerciale e produttiva e le attività introdotte non aggiungeranno nuovi posti di lavoro, che verranno semplicemente spostati dai quartieri esterni al centro e forse anche ridotti nella qualità.

Questo fenomeno, già in atto, verrebbe incrementato danneggiando ulteriormente, al di fuori del centro storico, il tessuto sociale connettivo costituito da rapporti di vicinato e frammistione delle attività lavorative, ludiche ed associative.

Bolzano tuttavia regge meglio invece con il proprio patrimonio edilizio nel centro storico la discesa irrefrenabile dei valori immobiliari e quindi diventa appetibile per investitori con grande liquidità. Investitori esteri ai quali poco importa dello sviluppo futuro della città, salvo mantenere in vigore i propri capitali fermi ed evitare la loro perdita di valore.

I valori immobiliari OMI di oggi del centro storico di Bolzano nuovo di €3.900-5.300 al mq sono alla stregua delle grandi città nei quartieri storici centrali (in edifici civili) ad es. Milano porta Venezia €4.300-5.900 oppure Roma testaccio €4.200-5.600.

cito per concludere la **Convenzione europea del paesaggio**

L. 9 gennaio 2006, n. 14 (1). Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000.

Gli Stati membri del Consiglio d'Europa, firmatari della presente Convenzione ,....

Constatando che il paesaggio svolge importanti funzioni di interesse generale, sul piano culturale, ecologico, ambientale e sociale e costituisce una risorsa favorevole all'attività economica e che salvaguardato, gestito e pianificato in modo adeguato, può contribuire alla creazione di posti di lavoro;

Riconoscendo che il paesaggio é in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni nelle area urbane e nelle campagne, nei territori degradati, come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali, come in quelle della vita quotidiana;

Persuasi che il paesaggio rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, e che la sua salvaguardia, la sua gestione e la sua pianificazione comportano diritti e responsabilità per ciascun individuo;

Ai fini della presente Convenzione:

c) «**Obiettivo di qualità paesaggistica**» designa la formulazione da parte delle autorità pubbliche competenti, per un determinato paesaggio, delle aspirazioni delle popolazioni per quanto riguarda le caratteristiche paesaggistiche del loro contesto di vita;

d) «**Salvaguardia dei paesaggi**» indica le azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici di un paesaggio, giustificate dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo d'intervento umano;

ARTICOLO 5 MISURE GENERALI.

c) avviare procedure di partecipazione del pubblico, delle autorità locali e regionali e degli altri soggetti coinvolti nella definizione e nella realizzazione delle politiche paesaggistiche menzionate al precedente capoverso b);

ARTICOLO 6 MISURE SPECIFICHE.

D) **Obiettivi di qualità paesaggistica** Ogni Parte si impegna a stabilire degli obiettivi di qualità paesaggistica riguardanti i paesaggi individuati e valutati, previa consultazione pubblica, conformemente all'articolo 5.c.