



Gemeinde BOZEN

Durchführungsplan für das Gewerbegebiet von Landesinteresse “Handelszone Bozen - Süd“

Variante III

Durchführungsbestimmungen

*Genehmigt mit Beschluss der
Landesregierung Nr. 866 vom 28.07.2015*

Überarbeitung und
Digitalisierung:
BLR Nr. 493 vom 28.03.2011

Variante I: BLR Nr. 89 vom 23.01.2012

Variante II: BLR Nr. 1335 vom 09.09.2013

**La Direttrice d'ufficio
Die Amtsdirektorin
Dr. Virna Bussadori**

Ersetzt den bisherigen Text vollständig

Comune di BOLZANO

Piano di attuazione per la zona per insediamenti produttivi “Zona commerciale Bolzano - Sud“

Variante III

Norme di attuazione

*Approvate con delibera della Giunta
Provinciale n. 866 del 28.07.2015*

Rielaborazione e
digitalizzazione:
DGP n. 493 del 28.03.2011

Variante I: DGP n. 89 del 23.01.2012

Variante II: DGP n. 1335 del 09.09.2013

**Elaborazione tecnica della variante III
Technische Bearbeitung der Variante III
Dr. Arch. Giorgio Gottardi**



Sostituisce per intero il testo precedente



**ART. 1****ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Diese Zone ist, gemäß geltenden Bestimmungen, für die Einrichtungen welche für die Ausübung der jeweiligen betrieblichen Tätigkeiten notwendig sind, vorbehalten. Die Flächen für den Dienstleistungssektor sind im Rechtsplan gekennzeichnet.

Auf den Baulosen B7g, B13e und B16c ist die Unterbringung einer Beherbergungstätigkeit gemäß Artikel 2 des DLH Nr. 32 vom 7. Juli 2008 vorgesehen.

Auf dem Baulos B16c zwei Stockwerke sind für die Handelstätigkeit zu reservieren. Handel und Beherbergung müssen dabei aber getrennt voneinander sein.

ART. 2**RECHTSPLAN**

Die Angaben des Rechtsplanes haben zwingenden Charakter.

ART. 3**BEGRIFFSBESTIMMUNGEN UND
BESONDERE PLANANGABEN****3.1 Baugrenze**

Die Baugrenze umschreibt eine Fläche, innerhalb welcher bauliche Anlagen errichtet werden können. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich, das Überschreiten ist nicht zulässig. Die Baugrenze ist für die einzelnen Baulose im Rechtsplan graphisch dargestellt.

ART. 1**DESTINAZIONE DELLA ZONA**

Questa zona è destinata, ai sensi delle vigenti normative, all'insediamento di impianti ed attrezzature per l'esercizio delle rispettive attività aziendali. Le aree per il settore terziario sono individuate nel piano normativo.

Sui lotti B7g, B13e e B16c è ammessa la realizzazione di un esercizio ricettivo ai sensi dell'articolo 2 del D.P.P. n. 32 del 7 luglio 2008.

Sul lotto B16c due piani dovranno essere riservati all'attività commerciale. Attività commerciale e ricettiva dovranno tuttavia rimanere distinte.

ART. 2**PIANO NORMATIVO**

Le indicazioni del piano normativo hanno carattere vincolante.

ART. 3**DEFINIZIONI E PARTICOLARI
INDICAZIONI DI PIANO****3.1 Limite di edificazione**

Il limite di edificazione definisce l'area entro la quale si possono realizzare gli edifici. È consentito qualsiasi arretramento dal limite di edificazione, mentre non è consentita alcuna edificazione oltre tale limite. Il limite di edificazione dei singoli lotti è indicato graficamente nel piano normativo.



Innerhalb eines Bauloses bzw. zwischen Baulosen, wo es eigens gekennzeichnet ist, ist ein Anbau möglich. Ist dies nicht der Fall, darf der Abstand zwischen den Gebäuden nicht geringer als 10m sein. Dieser Abstand kann bis auf 3m reduziert werden, wenn die Fassaden von gegenüber stehenden Gebäuden keine Aussichts Fenster im Sinne des Artikels 900 des Zivilgesetzbuches aufweisen.

An der Südseite des Bauloses B14a darf, innerhalb der im Rechtsplan graphisch dargestellten Fläche, eine Überführung als Verbindung zu einem bestehenden Gebäude, welches sich an der Südseite der Einsteinstrasse befindet, errichtet werden. Für die Berechnung der urbanistischen Kubatur muss als Bezug die Mittellinie der Einsteinstrasse in Betracht gezogen werden. Maximale Breite und maximale Höhe der Überführung: 6,5m bzw. 4,5m.

3.2 Maximale überbaubare Fläche

Sie ist im Rechtsplan durch die Darstellung der Baugrenze definiert. In der Nutzungsschablone sind die quantitativen Angaben der maximal überbaubaren Flächen der einzelnen Baulose enthalten.

3.3 Bruttogeschossfläche

Die zulässige Bruttogeschossfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen über Erde ermittelt.

3.4 Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 24m mit Ausnahme der Beschränkungen, welche durch die Einflugschneise zum Bozner Flughafen be-

All'interno di un lotto o tra lotti che specificamente lo prevedono è consentito costruire in aderenza, in caso contrario la distanza tra edifici non potrà essere inferiore a 10m; tale distanza può essere ridotta fino a 3m nel caso in cui le facciate prospicienti non presentino le vedute definite all'articolo 900 del Codice Civile.

Sul lato sud del lotto B14a è possibile realizzare, sull'area delimitata graficamente nel piano normativo, un sovrappasso di collegamento con un edificio esistente oltre via Einstein. Il relativo volume urbanistico deve essere computato fino alla linea di mezzera di via Einstein.

Il sovrappasso non può presentare una larghezza superiore a 6,5m e un'altezza superiore a 4,5m.

3.2 Superficie edificabile massima

È quella definita dal limite di edificazione riportato nel piano normativo. Lo schema di utilizzo quantifica le superfici massime edificabili sui singoli lotti.

3.3 Superficie lorda di piano

La superficie lorda di piano ammissibile corrisponde alla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra dell'edificio al lordo dei muri esterni

3.4 Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici è di 24m fatta eccezione per le maggiori limitazioni esistenti dovute al cono di atterraggio dell'aeroporto di



stehen.

Auf den Baulosen B10d und B10e beträgt das Aufstockungslimit 277m ü.N.N. technologische Anlagen inbegriffen. Auf keinen Fall ist eine Überschreitung des IHS zugelassen (Inner Horizontal Surface 280m ü.N.N.).

Außerhalb der Einflugschneise werden bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt:

- Rampen samt entsprechenden Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen, falls der sichtbare Fassadenanteil dieser Einfahrten 25m² nicht überschreitet;
- Geländer, Brüstungen, technische Aufbauten oberhalb der Dacheindeckung bis zu einer Höhe von 1,50m;
- Notausgänge von technischen Anlagen;
- Dachböden bis zu 2m Höhe gemessen bis zur Firstoberkante.

Die Einflugschneise und die entsprechenden Höhenbeschränkungen sind im Rechtsplan dargestellt. Für jedes im Bereich der Einflugschneise zu projektierende Bauwerk ist das Gutachten von der zuständigen Luftfahrtsbehörde einzuholen.

3.5 Aussichtsfenster

Sie sind im Artikel 900 des Zivilgesetzbuches definiert.

3.6 Hauptfassadenrichtungen

Sie definieren die Entwicklung der Gebäude innerhalb der Baufläche.

Bolzano.

Sui lotti B10d e B10e non potrà essere superata la quota di 277m s.l.m. compresi gli impianti tecnologici. In nessun caso è ammesso lo sfioramento dell'IHS (Inner Horizontal Surface 280m s.l.m.).

Nelle zone non interessate dal cono di atterraggio ai fini del calcolo delle altezze degli edifici non si considerano:

- rampe e relativi ingressi ad autorimesse o parcheggi interrati quando la parte visibile di facciata corrispondente a tali accessi non eccede i 25m²;
- ringhiere, parapetti e volumi tecnici esterni alla copertura fino ad un'altezza di 1,50m;
- ingressi di sicurezza dei locali tecnologici;
- sottotetti con altezze fino a 2m misurati all'estradosso del colmo.

I coni di atterraggio e le relative limitazioni all'edificabilità sono indicati nel piano normativo. Per ogni edificio progettato nella zona interessata dal cono di atterraggio dovrà essere richiesta specifica autorizzazione all'autorità aeronautica competente.

3.5 Vedute

Sono definite all'articolo 900 del Codice Civile.

3.6 Orientamento delle facciate principali

Definisce lo sviluppo degli edifici all'interno dell'area edificabile.



3.7 Unterirdische Gebäudeteile

Sie müssen zu den Grundstücksgrenzen und den zoneninternen Verkehrsflächen keinen Abstand einhalten.

3.8 Für die der „ex-Vives“ vorbehaltene Fläche gelten folgende Bestimmungen:

3.8.1

Überbaubare Fläche

Die Überbaubare Fläche beträgt 70 % der Nettoparzellenfläche.

3.9 Für die der „Messe Bozen“ vorbehaltene Fläche gelten folgende Bestimmungen:

Allgemeine Service-Einrichtungen, sowie die Verwirklichung von Sozial-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind zulässig. Die für die Erschließung eventueller Parkebenen im Obergeschoß erforderlichen Rampen dürfen auch außerhalb der Baufläche errichtet werden. Es ist zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche kein Abstand einzuhalten. Auf der im Rechtsplan gekennzeichneten unterirdischen Baurechtsfläche ist auch die Errichtung von unterirdischen Lagerräumen für die öffentliche Hand erlaubt.

3.10 Für die dem „Palaonda“ vorbehaltene Fläche gelten folgende Bestimmungen:

Es sind allgemeine Service Einrichtungen, sowie die Verwirklichung von Sozial-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen zulässig, unter Einhaltung der Vorschriften des geltenden Gefahrenzonenplanes für den Flughafen Bozen.

3.7 Costruzioni interrato

Possono essere realizzate in aderenza ai confini di lotto ed alle aree comuni.

3.8 Per le aree riservate alla „ex-Vives“ valgono le seguenti norme specifiche:

3.8.1

Superficie coperta

La superficie coperta massima è pari al 70% della superficie netta della particella.

3.9 Per le aree riservate alla „Fiera Bolzano“ valgono le seguenti norme specifiche:

Sono ammessi servizi collettivi nonché la realizzazione di strutture per attività sociali, culturali, sportive e ricreative. Le rampe di accesso alle superfici di parcheggio al piano superiore possono essere costruite all'esterno dell'area edificabile. Non deve essere rispettata alcuna distanza minima dalla superficie di traffico pubblico confinante. Nell'area di edificazione sotterranea indicata nel piano normativo è ammessa anche la realizzazione di magazzini sotterranei ad uso pubblico.

3.10 Per le aree riservate al „Palaonda“ valgono le seguenti norme specifiche:

Sono ammessi servizi collettivi nonché la realizzazione di strutture per attività sociali, culturali, sportive e ricreative nel rispetto di quanto previsto dal vigente Piano di rischio per l'Aeroporto di Bolzano.



3.11 Servitut

3.11.1

Öffentliche unterirdische Parkplätze

Auf der Fläche Gem. 1, welche zum Teil als Verkehrsfläche und zum Teil als öffentlicher Parkplatz vorgesehen ist, ist ein Servitut für öffentliche unterirdische Parkplätze vorgesehen.

3.11.2

Unterirdische Baurechtsfläche

Südlich der Fläche Gem. 1 im Bereich des Einganges der Messe gilt ein Servitut für eine unterirdische Bebauung vorgesehen.

3.11.3

Öffentliches Durchfahrtsrecht im Erdgeschoss

Südlich des Bauloses B21 gilt ein Servitut für das öffentliche Durchfahrtsrecht vorgesehen. Es kann sowohl in der Breite als auch in der Länge im Zuge der Objektplanung verändert werden, wobei eine Mindestbreite von 6m nicht unterschritten werden darf.

3.11.4

Leitungsführungen mit Bauverbot

Südwestlich des Bauloses B21 und innerhalb des Bauloses B12 sind Flächen gekennzeichnet, welche nicht überbaubar sind. Die Errichtung von Bauwerken kann ausschließlich ab +5m über dem Gelände erfolgen. Das Bauverbot auf dem Baulos B12 kann im Falle einer Verlegung der bestehenden Infrastrukturen im Rahmen des

3.11 Servitù

3.11.1

Parcheggi pubblici sotterranei

In corrispondenza dell'area Gem. 1, destinata in parte a superficie di transito ed in parte a parcheggio pubblico, vi è una servitù per la creazione di parcheggi sotterranei.

3.11.2

Edificazione sotterranea

A sud dell'area Gem. 1 nei pressi dell'accesso al palazzo della Fiera vige una servitù per l'edificazione sotterranea.

3.11.3

Transito pubblico al piano terra

Sul lato sud del lotto B21 vige una servitù di transito pubblico che può essere modificata nel senso dell'ampiezza come in quello della lunghezza in fase di progettazione, con il limite di una larghezza minima non inferiore a 6m.

3.11.4

Infrastrutture a rete con divieto di edificazione

Nella fascia a sud-ovest del lotto B21 e all'interno del lotto B12 sono indicate delle aree inedificabili destinate alla posa di opere di urbanizzazione. L'edificazione è ammessa esclusivamente a partire da + 5m dalla quota di campagna. Sul lotto B12 il divieto di edificazione può essere eliminato nel caso in cui lo spostamento delle infrastrutture



Bebauungsprojektes auf Kosten des Antragsstellers sowie auf Grund eines positiven Gutachtens der zuständigen Ämter aufgehoben werden.

3.11.5

Regenrückhaltebecken

Auf der Fläche Gem. 2, welche als öffentlicher Parkplatz gekennzeichnet ist, gilt ein Servitut für die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

3.11.6

Leitungsführung

Nördlich des Bauloses B13b gilt ein Servitut für Leitungsführung vorgesehen. Die Fläche muss begrünt werden.

3.12 Beschränkung der Baumöglichkeiten in den Flughafen-Schutzgebieten im Sinne des Gefahrenzonenplanes für den Flughafen Bozen

Innerhalb der im Rechtsplan dargestellten Abgrenzungen (Schutzgebiete "A" bzw. "B") gelten, zusätzlich zu den im Rechtsplan und in diesen Durchführungsbestimmungen enthaltenen Normen, die Bestimmungen für die Schutzgebiete, welche im Rahmen des Gefahrenzonenplanes für den Flughafen Bozen festgelegt werden.

3.13 Tankstelle

Auf der Fläche Gem. 2 und auf den Parzellen B13d-B13e-B13f, ist die Errichtung einer Tankstelle mit den unbedingt erforderlichen Betriebsräumen gestattet. Letztere können auch in Abweichung von der im Artikel 3.1 vorgesehenen Baugrenze errichtet werden;

presenti sia integrato nel progetto di edificazione, previo parere positivo degli uffici competenti ed a spese del proponente proprietario del lotto stesso.

3.11.5

Vasca di contenimento

In corrispondenza dell'area Gem. 2, destinata a parcheggio pubblico, vige una servitù per la realizzazione di una vasca sotterranea di contenimento delle acque pluviali.

3.11.6

Infrastrutture a rete

A nord del lotto B13b vige una servitù per opere di urbanizzazione. L'area deve essere rinverdata.

3.12 Limiti di edificazione in zone di tutela aeroportuale ai sensi del piano di rischio per l'Aeroporto di Bolzano

All'interno delle delimitazioni indicate nel piano normativo (zone di tutela "A" e "B") vigono, oltre a quanto previsto esplicitamente dal piano normativo stesso e dalle presenti norme, le prescrizioni relative alle zone di tutela definite nel piano di rischio connesso alle attività aeronautiche dell'Aeroporto di Bolzano.

3.13 Distributore di carburante

Sulla particella Gem. 2 e sulle particelle B13d-B13e-B13f è prevista la costruzione di un distributore di carburante con i relativi edifici di servizio strettamente necessari. Tali costruzioni potranno essere realizzate anche in deroga al limite di edificazione di cui all'articolo 3.1.



ART. 4
ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG,
PROJEKTBEREICH

Die Planung und die architektonische Gestaltung der einzelnen Bauwerke sowie der aneinander gereihten Bauwerke auf den zusammenhängenden Bauflächen haben nach einheitlichen Maßstäben zu erfolgen. Bei Vorlage eines Einreichprojektes an die Gemeinde muss dasselbe die Planung jeweils eines gesamten Projektbereiches vorsehen. Die Bebauung kann unabhängig davon in beliebig großen Teilabschnitten erfolgen. Die Umzäunung von Parzellen muss einheitlich erfolgen und die Eigentümer müssen ein gemeinsames Projekt vorlegen.

ART. 5
STELLFLÄCHEN UND GARAGEN FÜR
KRAFTFAHRZEUGE

Die öffentlichen Stellflächen für Kraftfahrzeuge sind auf den Gemeinschaftsflächen Gem. 1 und Gem. 2 zu errichten.

Die Unterkellerung der Gemeinschaftsflächen für die Realisierung von Tiefgaragen ist zulässig.

Die Anzahl der privaten Stellflächen und Garagen für Kraftfahrzeuge ist im Verhältnis zur Zahl der Beschäftigten und in Übereinstimmung mit den spezifischen Bedürfnissen der Betriebe festzulegen und jeweils für den gesamten Projektbereich nachzuweisen.

ART. 6
EISENBAHNHALTESTELLE

Auf der Gemeinschaftsfläche Gem. 1 kann im Bereich der Eisenbahnlinie eine Haltestelle mit

ART. 4
ASPETTO ARCHITETTONICO,
AMBITO DI PROGETTO

La progettazione e l'aspetto architettonico dei singoli edifici nonché di quelli da realizzarsi in aderenza nei lotti attigui devono garantire unitarietà di stile. La documentazione di progetto da presentarsi in Comune deve comprendere un'idea progettuale di tutto l'ambito oggetto di intervento. L'edificazione può essere realizzata indipendentemente da ciò per parti di qualsiasi ordine di grandezza. La recinzione dei singoli lotti deve avere un aspetto unitario ed i proprietari sono obbligati a presentare un progetto comune.

ART. 5
PARCHEGGI E
AUTORIMESSE

I parcheggi pubblici per gli autoveicoli devono essere realizzati sulle particelle comuni Gem. 1 e Gem. 2.

È ammessa la realizzazione di autorimesse interrate sotto le aree comuni.

Il numero di parcheggi e autorimesse privati deve definirsi in rapporto al numero di addetti ed alle esigenze specifiche delle singole imprese dell'intero ambito di progettazione.

ART. 6
FERMATA FERROVIARIA

Sull'area comune Gem. 1 può essere realizzata nei pressi della ferrovia una fermata con neces-



den erforderlichen Treppen- und Aufzugsanlagen sowie den unbedingt erforderlichen Betriebsräumen errichtet werden.

ART. 7 HOFKELLERDECKEN

Die zulässige Belastung auf die (horizontalen und vertikalen) Bauteile, die potentiell von Notfahrzeugen in Anspruch genommen werden, ist entsprechend der Aushaltung der Straßenlasten für die Brücken erster Kategorie gemäß MD 14. Januar 2008 "Neue technische Vorschriften für Bauten" zu dimensionieren.

ART. 8 GRÜNFLÄCHEN

8.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind auf den Gemeinschaftsflächen Gem. 1 und Gem. 2 durchzuführen. Ihre Gestaltung erfolgt mit Ausführungsprojekt zu den primären Erschließungsanlagen.

8.2 Private Grünflächen

Sämtliche Flächen, die nicht verbaut bzw. für Verkehrs- oder Lagerzwecke genutzt werden, müssen begrünt werden.

ART. 9 NEUE PARZELLENSTRUKTUR

Eine Unterteilung der im Rechtsplan gebildeten Parzellen ist unter Berücksichtigung der festgelegten Einschränkungen zulässig.

sarie scale ed ascensori nonché con i locali necessari al suo funzionamento.

ART. 7 SOLAI AL PIANO TERRA

Il carico ammissibile sulle strutture (orizzontali e verticali) interessate potenzialmente dalla presenza di mezzi di emergenza è da dimensionare in modo tale da sopportare i carichi stradali per ponti di prima categoria di cui al DM 14 gennaio 2008 "norme tecniche per le costruzioni".

ART. 8 AREE A VERDE

8.1 Aree a verde pubblico

Le aree a verde pubblico devono essere realizzate sulle particelle comuni Gem. 1 e Gem. 2. Esse saranno definite con progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

8.2 Aree a verde privato

Tutte le aree che non saranno utilizzate per l'edificazione, il traffico di movimento e stazionamento o il deposito dovranno essere trattate a verde.

ART. 9 NUOVA STRUTTURA PARTICELLARE

Il frazionamento delle particelle indicate nel piano normativo è ammesso nel rispetto dei vincoli stabiliti.



ART. 10
DIENSTWOHNUNGEN

Im Rahmen der im Artikel 44/quater L.G. Nr. 13 vom 11. August 1997 in gültiger Fassung und in der dazugehörigen Durchführungsverordnung enthaltenen Bestimmungen, ist die Errichtung von 50 Dienstwohnungen zulässig.

ART. 11
TRAFOKABINEN UND
TELEFON-UNTERSTATION

Das im Rechtsplan vorgesehene Servitut für die Errichtung von Trafokabinen und von der Telefon-Unterstation hat indikativen Charakter. Sowohl Lage als auch Ausmaß können bei Ausführung in Absprache mit den jeweiligen Betreibern verändert werden. Nicht eingehalten werden muss bei der Errichtung der Kabinen der Abstand zu den Straßen. Die Trafokabinen können, sofern unterirdisch, auch auf den im Rechtsplan gekennzeichneten Freiflächen „F“ errichtet werden.

ART. 10
ALLOGGI DI SERVIZIO

Nei limiti di quanto previsto all'articolo 44/quater della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, nonché del relativo regolamento di esecuzione, è ammessa la realizzazione nell'intera zona produttiva di 50 alloggi di servizio.

ART. 11
CABINE DI TRASFORMAZIONE E
SOTTOSTAZIONE TELEFONICA

La servitù prevista nel piano normativo per le cabine di trasformazione e sottostazione telefonica ha carattere indicativo. Sia la localizzazione sia il dimensionamento possono modificarsi in sede esecutiva in accordo con i relativi gestori. In fase di realizzazione è concessa la deroga dal rispetto delle distanze dalle strade. Le cabine di trasformazione, purché sotterranee, possono essere realizzate anche sulle particelle classificate nel piano normativo come area libera „F“.