

Gemeinde
Bozen Comune
di Bolzano

AUSWEISUNG VON FLÄCHEN FÜR DEN EINZELHANDEL IN GEWERBEGEBIETEN GEMÄß ART. 19.11-14 VOM LROG 13/1997
DOMANDA PER LA PREVISIONE DI AREE PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN ZONE PRODUTTIVE SECONDO ART. 19.11-14 DAL LUP 13/1997

LG Nr. 13/1997, Art. 19.11 e)
LP n. 13/1997, art. 19.11 e)

Studie über die Auswirkungen auf das bestehende Handelsnetz und auf das soziale Umfeld

studio dell'impatto sulla rete commerciale esistente e sul contesto sociale;

Juni | giugno 2020

Technisches Büro | Ufficio tecnico

Geom. Dietmar Niederkofler

Galileo Galilei 6 | 39031 Bruneck - Brunico
Tel. +39 **0474 410 400** | Fax +39 0474 411 189
dietmar.niederkofler@geopec.it
MwSt. Nr. **00596760215** P. IVA
St. Nr. **NDR DMR 57D23 B220K** C. F.
REA-Nummer **BZ-87376** Numero REA

Premesso che:
- con l'art. 8 della legge provinciale n. 22 del 20 dicembre 2017 sono tati effettuati delle variazioni della legge provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13 (legge urbanistica provinciale) secondo la quale all'articolo 19, comma 10 della legge provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13 sono stati aggiunti i paragrafi 11, 12, 13 e 14,
- secondo il comma 11 dell'art. 19 legge provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13 alcune superfici in zone commerciali potranno essere destinate nel piano di attuazione al commercio al dettaglio,
- il centro commerciale Centrum - p.ed 4144, 4394 e 4395 tutte CC. Dodiciville-, il quale si trova nella zona commerciale di Bolzano, ha una superficie commerciale estistente di 9.518 mq. Detta superficie resta invariata,
- il centro commerciale Centrum ha una superficie commerciale estistente di 2.964 mq, la quale doverbbe essere riconvertita in commercio al dettaglio secondo LP n. 13/1997, art. 19.11-14,
- il centro commerciale Centrum ha una ulteriore superficie terziaria esistente di 730 mq, la quale doverbbe essere destinata a commercio al dettaglio secondo LP n. 13/1997, art. 19.11-14,

il sottoscritto tecnico Geom. Dietmar Niederkofler, nato il 23 aprile 1957 a Brunico, con sede legale a Brunico, Via Galileo Galilei n. 6, iscritto all'albo dei Geometri al n. 782, in riferimento alla legge provinciale 13/1997, art. 19 comma 11, lettera e) – ***studio dell'impatto sulla rete commerciale esistente e sul contesto sociale*** – accerta quanto segue:

I negozi commercio al dettaglio si trovano nella zona industriale di Bolzano in via Galvani n. 3 tra la Via A. Volta e Via Pietro Gobetti. Del centro commerciale Centrum usufruiscono solo coloro che lo conoscono e quindi vanno li di proposito. I parcheggi si trovano sulla strada antistante e nel centro commerciale al primo e secondo piano interrato.

Nelle dirette vicinanze c'è l'autosalone „Autocity", e nella stessa strada il Thuniversum. Le filiali di Interspar, Centro mobili Avanti, negozio fai da te Obi e il centro commerciale Twenty si trovano nelle prossime vicinanze.

Le superfici soggette alla riclassificazione al pianoterra, primo e secondo piano e sugli altri negozi non ha alcuna influenza sull'attuale commercio.

Ökosteuer entrichtet falls geschuldet. Contributo conai assolto se dovuto.

Nel centro di Bolzano è quasi impossibile trovare delle superfici con più di 500 mq per il commercio al dettaglio nel quale ci sarebbe la possibilità di offrire una vasta esposizione di merci che possano soddisfare le esigenze odierne.
Nel centro di Bolzano non esistono rilievi per le aree di commercio al dettaglio. Il HDS (unione commercio turismo servizi Alto Adige) sta cercando di fare tali rilevazioni per potere accertare le aree di vendita al dettaglio e le superfici medie di detta attività.
Sta di fatto che a Bolzano si trovano tantissime attività di commercio al dettaglio di piccole dimensioni.
Un'approvazione di riconversione di 2.964 mq di superficie commerciale esistente e di una nuova superficie di 730,00 mq delle p.ed. 4144, 4394 e 4395 C.C. Dodiciville non ha alcuna influenza sull'attuale commercio.
La domanda per la previsione di aree per il commercio al dettaglio per una superficie di 2.964 mq e di 730,00 mq (Superficie suolo lorda) delle p.ed. 4144, 4394 e 4395 C.C. Dodiciville ha uno scarso impatto sull'ambiente sociale perchè richiama un'altro tipo di cliente, vuol dire la gente del posto e gli ospiti continueranno a frequentare il centro di Bolzano.
La struttura commerciale con un totale di 13.212,00 mq delle p.ed. 4144, 4394 e 4395 tutte C.C. Dodiciville non comporta un'alternativa al centro storico della città vecchia di Bolzano.
Inoltre l'espansione del centro commerciale Centrum non necessita cubature in più, perchè il volume è già esistente e il problema dei parcheggi è regolata tramite una buona infrastruttura (2 piani di parcheggi).

Brunico, il 06.06.2020

Geom. Dietmar Niederkofler

COLLEGIO DEI GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI BOLZANO
Geometra
DIETMAR NIEDERKOFLER
Geometer
782
KOLLEGIUM DER GEOMETER UND
AKADEMISCH AUSGEBILDETEN GEOMETER
DER PROVINZ BOZEN

Technisches Büro | Ufficio tecnico

Geom. Dietmar Niederkofler

Galileo Galilei 6 | 39031 Bruneck - Brunico
Tel. +39 **0474 410 400** | Fax +39 0474 411 189
dietmar.niederkofler@geopec.it
MwSt. Nr. **00596760215** P. IVA
St. Nr. **NDR DMR 57D23 B220K** C. F.
REA-Nummer **BZ-87376** Numero REA

Vorausgeschickt,
- dass mit Art. 8 des Landesgesetzes Nr. 22 vom 20. Dezember 2017 Änderungen zum Landesgesetz vom 11. August 1997, Nr. 13 (Landesraumordnungsgesetz) vorgenommen wurden und zwar werden nach dem Artikel 19 Absatz 10 des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13 in geltender Fassung die Absätze 11, 12, 13 und 14 hinzugefügt;
- dass laut Absatz 11 des Art. 19 des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13 bestimmte Flächen in Gewerbegebieten für die Ausübung des Einzelhandels bestimmt und im Bauleitplan ausgewiesen werden können,
- dass das Einkaufszentrum Centrum - Bp.en 4144, 4394 und 4395, alle K.G. Zwölfmalgreien -, welches sich im Gewerbegebiet in Bozen befindet, über eine bestehende Gewerbefläche von 9.518 m² verfügt und diese unverändert bleiben soll;
- dass das Einkaufszentrum Centrum über 2.964 m² bestehende Gewerbefläche verfügt, welche laut LG Nr. 13/1997, Art. 19.11-14 in Detailhandel umgewidmet werden soll,
- dass das Einkaufszentrum Centrum eine zusätzlich bestehende Dienstleistungfläche von 730 m² laut LG Nr. 13/1997, Art. 19.11-14 als Detailhandelsfläche ausweisen lassen möchte,

stellt der gefertigte Techniker, Geom. Dietmar Niederkofler, geboren am 23.04.1957 in Bruneck, mit Büro in Bruneck, Galileo-Galilei-Str. Nr. 6, eingetragen im Kollegium der Geometer unter Nr. 782, in Bezug auf das L.G. 13/1997, Art. 19, Absatz 11, Buchstabe e) – ***„Studie über die Auswirkungen auf das bestehende Handelsnetz und auf das soziale Umfeld"*** - folgendes fest:

Die Detailhandelsgeschäfte befinden sich in Bozen in der Industriezone, Galvanistraße Nr. 3, zwischen den Straßen A. Volta Straße und Pietro Gobetti Straße. Vom Einkaufzentrum Centrum machen nur jene Kunden Gebrauch, welche es konkret kennen und gezielt dort hinfahren. Parkplätze sind auf der gegenüberliegenden Seite des Einkaufzentrums und im 1. und 2. Kellergeschoss des Einkaufszentrums vorhanden.

Direkt daneben befindet sich das Autohaus „Autocity". In derselben Strasse befindet sich das Thuniversum. Die Niederlassungen von Interspar, Möbelmarkt Avanti, Baumarkt OBI und das Einkaufzentrum Twenty befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die umzuwidmenden Flächen im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, sowie die bereits bestehenden Geschäfte haben keine Auswirkung auf das herkömmliche Handelsgefüge.
Im Zentrum von Bozen sind so gut wie keine Flächen von über 500 m² für den Einzelhandel vorhanden, in welchen sich ein ausreichendes Warenangebot nach heutigen Anforderungen anbieten ließe.
In Bozen gibt es zur Gesamtverkaufsfläche keine Erhebung. Der HDS (Handels- und Dienstleistungsverband Südtirol) ist dabei Erhebungen durchzuführen, um die Gesamtverkaufsflächen, sowie die durchschnittlichen Verkaufsflächen von Betrieben zu ermitteln.
Fakt ist, dass in Bozen sehr viele kleinstrukturierte Einzelhandelsbetriebe sind.
Die Genehmigung zur Umwidmung von 2.964 m² bereits bestehender Gewerbefläche, sowie von zusätzlichen 730,00 m² neuer Gewerbefläche der Bp.en 4144, 4394 und 4395, K.G. Zwölfmalgreien würde keine negative Auswirkung auf das bestehende Handelsnetz und auf das soziale Umfeld zur Folge haben.
Auf das soziale Umfeld hat die Umwidmung von 2.964 m² bereits bestehender Gewerbefläche , sowie die Ausweisung von zusätzlichen 730,00 m² (Bruttobodenfläche) der Bp.en 4144, 4394 und 4395, K.G. Zwölfmalgreien nur einen geringen Einfluss, da ein ganz anderer Kundentyp angesprochen wird d.h. Einheimische und Gäste werden sich trotzdem immer im Zentrum aufhalten und dort einkaufen. Die Handelsstruktur von 13.212,00 m² der Bp.en 4144, 4394 und 4395, K.G. Zwölfmalgreien ist keine Alternative zum historisch gewachsenen Zentrum der Altstadt.
Des Weiteren sei angemerkt, dass die Erweiterung des Einkaufszentrum „Centrum" keinerlei neuer Kubaturen benötigt, da die Volumen bereits vorhanden sind, ebenso ist das Problem des Parkens der An- und Abreise durch die gute Verkehrsanbindung geregelt (2 Parkgeschosse).

Bruneck, am 06.06.2020

Geom. Dietmar Niederkofler

COLLEGIO DEI GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI BOLZANO
Geometra
DIETMAR NIEDERKOFLER
Geometer
782
KOLLEGIUM DER GEOMETER UND
AKADEMISCH AUSGEBILDETEN GEOMETER
DER PROVINZ BOZEN