

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 h)
LP n. 13/1997, art. 19.11 h)**

Angabe aller notwendigen Informationen hinsichtlich des Standorts der von der Maßnahme betroffenen Fläche
indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento

Juni | giugno 2020



Firmato digitalmente da:
LUNZ MARKUS
Firmato il 2020/06/29 10:22
Seriale Certificato:
64690109627930427538241593484805092570
Valido dal 05/02/2020 al 04/02/2023
ArubaPEC S.p.A. NG CA 3



Firmato digitalmente da:
LEHNIG SYLVIA
Firmato il 2020/06/29 10:37
Seriale Certificato:
56137131335016060242647566774115579123
Valido dal 06/02/2020 al 05/02/2023
ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

INHALT CONTENUTO

PROJEKT / PROGETTO

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

INHALT / CONTENUTO

Angabe aller notwendigen Informationen hinsichtlich des Standorts der von der Maßnahme betroffenen Fläche

Indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento

BAUHERR / COSTRUTTORE

Iniziativa Methab G.M.B.H (proprietario p. ed. 3170) e Habitat AG (proprietario o. ed. 2390)

PROJEKTANT / PROGETTISTI

LUNZ & PARTNER – ARCHITEKTEN

DATUM / DATA

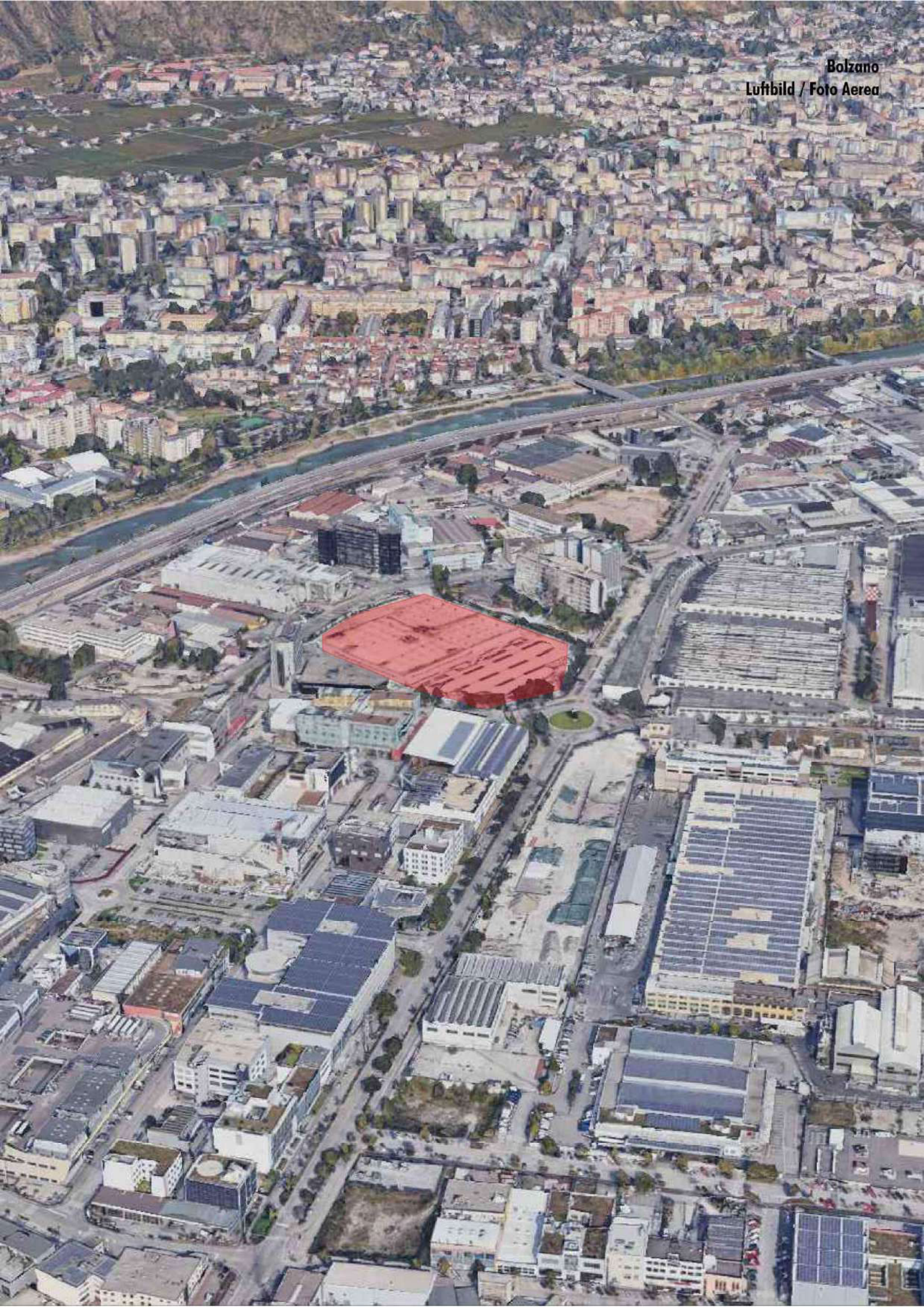
Juni 2020

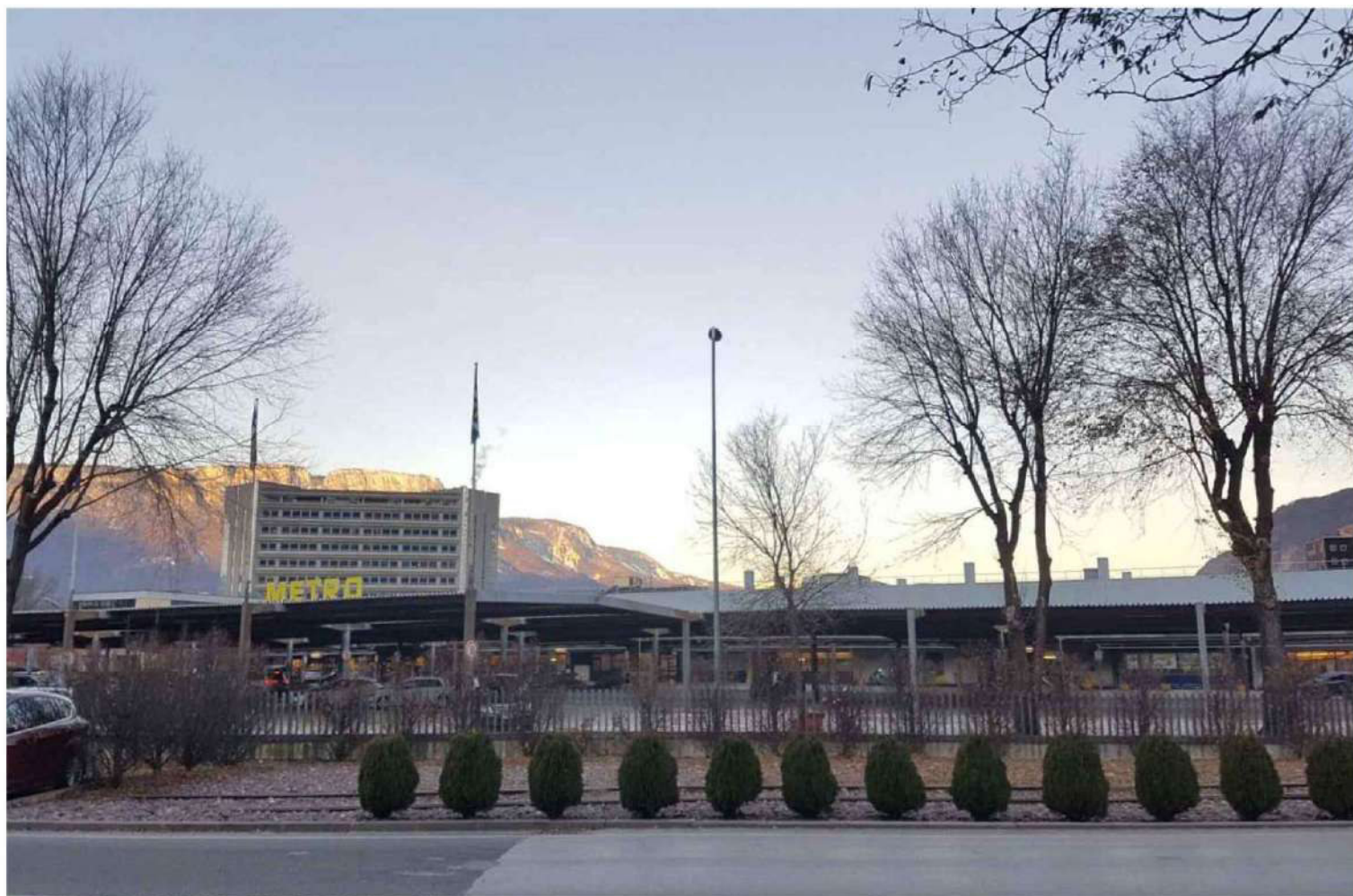
Giugno 2020

INDEX INDICE

ZEICHNUNGEN / TAVOLE

- 01a - Luftbild / Foto aerea
- 01b - Bestandsfoto / Foto esistente
- 01c - Städtebauliches Bebauungskonzept / Concetto urbanistico
- 01d - Katastermappe mit Besitzer / Carta catastale con individuazione edificio
- 01e - Auszug Bauleitplan Bozen / Estratto dal piano regolatore urbano di Bolzano
- 01f - Auszug Rechtsplan Durchführungsplan Gewerbegebiet "Siemenstr. — Pacinottistr. — Voltastr. (Dolomiti Center) / Piano di attuazione zona produttiva "via Simens — Pacinotti — Volta (Dolomiti Center)"
- 02 - Fusswege / Percorsi pedonali
- 03 - Fahrradwege / Percorsi ciclabili
- 04 - Stadibus Haltestellen / Fermate autobus
- 05 - Bahnstrecke mit Bahnhöfen / Stazioni ferroviarie
- 06 - Hauptstraßen — Autobahn / Strade principali — autostrade
- 07a - Gebietslage im Stadtkontext / Area di progetto nel contesto urbano
- 07b - Histor. Stadtzentrum / Centro storico
- 07c - Schulzonen / Scuole
- 07d - Verwaltung / Amministrazioni
- 07e — Krankenhaus / Ospedali





STÄDTEBAULICHES BEBAUUNGSKONZEPT CONCETTO URBANISTICO

BERICHT / RAPPORTO

EINFÜHRUNG / PREMESSA

Gemäß Absatz 11 und folgende des Art. 19 des LROG 13/1997, können einige Flächen in Gewerbegebieten als Einzelhandel im Bauleitplan ausgewiesen werden.

Gegenstand des Antrags ist der Großhandel namens „Metro“, auf der B.P. 3170 und Teile der angrenzenden B.P. 2390, für welche Bezug auf einen möglichen Projektvorschlag mit Zweckbestimmung Handel aufgezeigt wird. Das betroffene Areal ist Teil der Handel- und Dienstleistungszone des Gewerbegebiets – D1 - „Dolomiti Center“ und umgeben der Pacinottistraße, Volta-Straße und Siemens-Straße der Gemeinde Bozen. Der Antrag beinhaltet folgendes:

- Bestehende Fläche – soll umgewidmet werden:
 - o von Art. 44 vom LROG 13/1997 in Art. 19.11-14 vom LROG 13/97 15.035,00 m²
- Neue Fläche – als Detailhandel auszuweisen:
 - o gemäß Art. 19.11-14 vom LROG 13 / 1997 5.633,00 m²

Der Antrag um Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel in Gewerbegebieten umfasst Flächen von 15.035,00 m² und 5.633,00 m², also insgesamt 20.668,00 m², gemäß Absatz 11 und folgende des Art. 19 vom LROG 13/1997.

URBANISTIK / URBANISTICA

Das Gebäude befindet sich in einer Zone für Produktionsanlagen von Gemeindeinteresse laut geltendem Durchführungsplan der Gemeinde Bozen „Dolomiti Center, Siemenstr. – Pacinottistr. – Voltastr.“.

Secondo il comma 11 e seguenti dell'Art. 19 della LUP 13/1997, alcune superfici in zone produttive potranno essere destinate nel piano urbanistico comunale al commercio al dettaglio.

Oggetto della richiesta è l'edificio per il commercio all'ingrosso „Metro“ nella p.ed. .3170 e parte della superficie della p.ed. .2390 ad esso confinante, per la quale si fa riferimento a una futura ipotesi progettuale con destinazione commerciale. L'area in oggetto è compresa nel sistema di commercio e servizi della zona per insediamenti produttivi - D1 - „Dolomiti Center“ e circoscritta dalle vie Pacinotti, via Volta e via Siemens, nel comune di Bolzano e dispone di:

- Superficie esistente – da riconvertire:
 - o da Art. 44 della LP 13/97 a Art. 19.11-14 della LP 13/97 15.035,00 m²
- Nuova superficie – da destinare a commercio al dettaglio:
 - o Sec. Art. 19.11-14 della LP 13/97 5.633,00 m²

La domanda per la previsione di aree per il commercio al dettaglio interessa le superfici di 15.035,00 m² e 5.633,00 m², per un totale di 20.668,00 m², secondo il comma 11 e seguenti dell'Art. 19 del LUP 13/1997.

L'edificio si trova in una zona per insediamenti produttivi di interesse comunale secondo l'attuale piano di attuazione del comune di Bolzano „Dolomiti Center, via Siemens – Pacinotti – Volta“.

STÄDTEBAULICHE VERBESSERUNG BEBAUUNGSKONZEPT / CONCETTO DI MIGLIORAMENTO DELLO SVILUPPO URBANO

Der Besitzer der Bauparzellen 3170 e 2390 beabsichtigt eine Änderung der heute bestehenden Zweckbestimmung von gewerblichem Zweck auf Einzelhandel.

Folgende Argumente sprechen für eine angedachte Änderung:

- Das Gebäude ist gesamtheitlich sehr gut erschlossen, die Errichtung von Einzelhandel bietet sich geradezu an;
- Erreichbarkeit mit dem Fahrrad: der Fahrradweg führt direkt daran vorbei;
- Öffentliche Verkehrsmittel: eine Stadtbushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe;
- Bahnhof Bozen Süd befindet sich in Reichweite;
- Anbindung Auto über die Umfahrungsstraße;
- Nähe Industriezone.

Il proprietario dei terreni edificabili 3170 e 2390 intende cambiare l'attuale destinazione d'uso da commerciale a vendita al dettaglio.

Le argomentazioni che seguono sono a favore di un cambiamento previsto:

- Poiché l'edificio nel suo complesso è molto ben sviluppato, la costruzione di negozi al dettaglio è quasi una possibilità;
- Accessibilità in bicicletta: la pista ciclabile la attraversa direttamente;
- Mezzi di trasporto pubblico: una fermata di autobus urbano è nelle immediate vicinanze;
- La stazione di Bolzano Sud è facilmente raggiungibile;
- Collegamento in auto attraverso la tangenziale;
- Vicino alla zona industriale.

INFRASTRUKTUREN / INFRASTRUTTURE

Alle notwendigen Infrastrukturen sind bereits vorhanden.

Tutte le infrastrutture necessarie sono già in funzione.

URBANISTISCHE DATEN / DATI URBANISTICI

ZONE / ZONA :

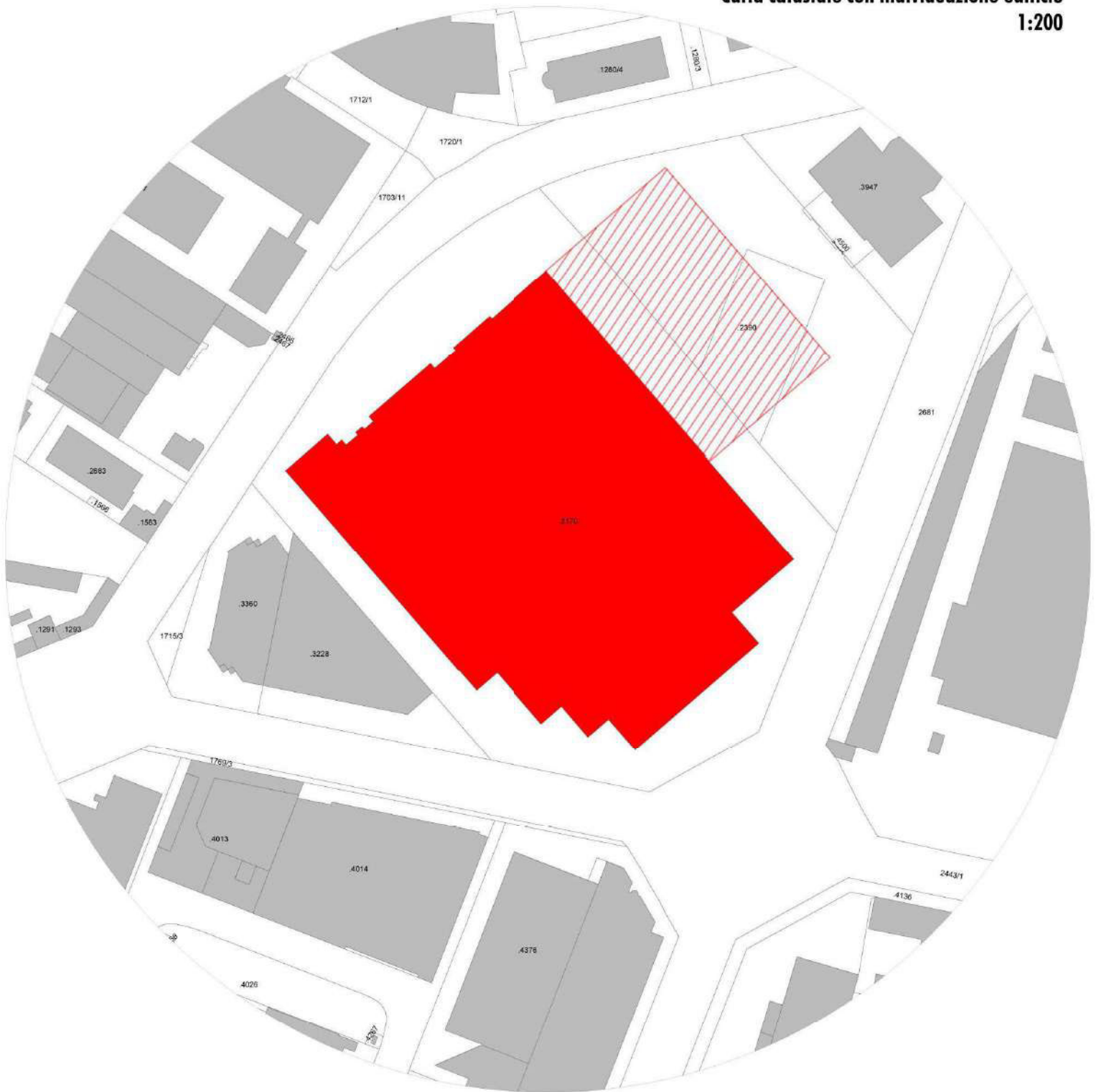
Gewerbegebiet / Zona industriale : "Dolomiti Center, Siemenstr. – Pacinotistr. – Voltastr." / "Dolomiti Center, via Siemens – Pacinotti – Volta".

Gesamtfläche der Zone / Superficie totale della zona: 32'150 m²

Max. Urbanistische Kubatur / Max. cubatura urbana: 44'180 m³

Max. Kubatur Gewerbliche Zwecke / Max. cubatura con finalità commerciali: 356'000 m³

Max. Gebäudehöhe / Max. altezza fabbricato: da 9.00 a 41.00 m



50 m



Paesaggio naturale

- Zona di verde agricolo
- Bosco
- Acque

Insediamenti

- Zona residenziale C3 (zona di espansione)
- Zona per insediamenti produttivi - D3
- Zona militare
- Zona residenziale B7 (zona di completamento)
- Zona per attrezzature collettive - amministrazione e servizi pubblici
- Zona per insediamenti produttivi - D1
- Zona per attrezzature collettive - impianti sportivi
- Zona per insediamenti produttivi - D1
- Zona per attrezzature collettive - amministrazione e servizi pubblici

Zona per attrezzature collettive sovracomunali

- Zona militare
- Zona residenziale B5 (zona di completamento)
- Parcheggio pubblico
- Zona per attrezzature collettive - istruzione
- Zona residenziale C6 (zona di espansione)
- Zona per insediamenti produttivi - D2
- Zona residenziale B2 (zona di completamento)
- Zona per insediamenti produttivi di interesse provinciale
- Zona residenziale B2 (zona di completamento)
- Zona residenziale B3 (zona di completamento)
- Zona residenziale C2 (zona di espansione)

Aree verdi ed impianti ricreativi

- Impianti per il tempo libero
- Parco giochi per bambini
- Zona di verde pubblico

Aree per la viabilità

- Strada comunale tipo E
- Zona ferroviaria
- Strada comunale tipo B
- Strada comunale tipo D
- Parcheggio pubblico
- Pista ciclabile
- Isola stradale
- Strada statale
- Strada comunale tipo A
- Galleria
- Strada provinciale

Autostrada

- Pista ciclabile

Aree di rispetto e vincoli particolari

- Area di rispetto cimiteriale
- Zona di rischio aeroportuale
- Area di tutela dell'acqua potabile con specifico piano di tutela e zona III
- Fonte per l'approvvigionamento idropotabile pubblico
- Zona di iniziativa privata (Art. 16 LUP n. 13/1997)
- Tutela degli insiemi
- Piano d'attuazione
- Area di tutela dell'acqua potabile senza piano di tutela
- Area di tutela dell'acqua potabile con specifico piano di tutela e zona II
- Edificio sottoposto a tutela monumentale

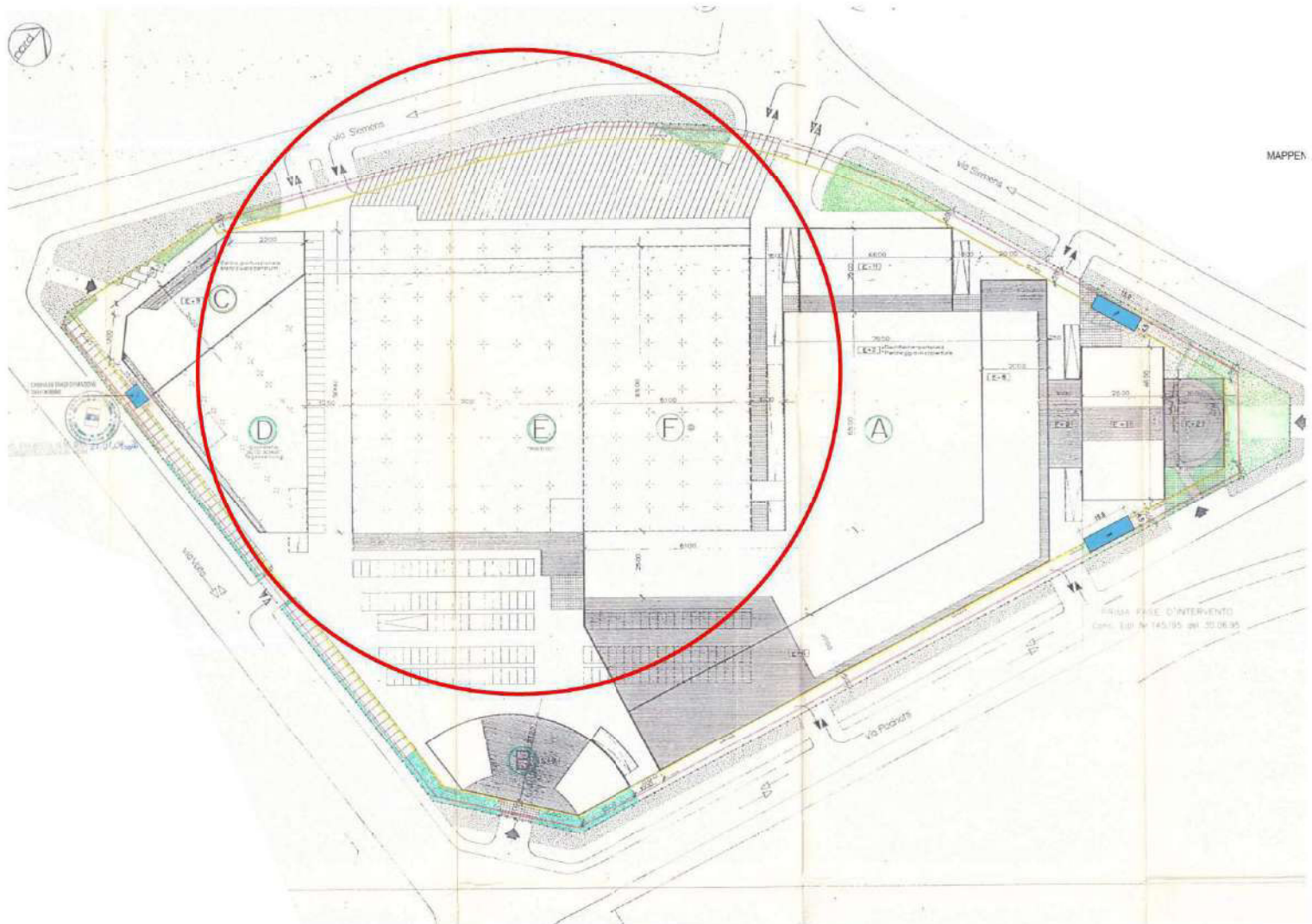
Zona di rispetto per le belle arti

- Piano di recupero
- Zone con particolare vincolo paesaggistico

100 m

Auszug Rechtsplan Durchführungsplan Gewerbegebiet "Siemenstr. - Pacinottistr. - Voltastr. (Dolomiti Center) / Piano di attuazione zona produttiva "via Simens - Pacinotti - Volta (Dolomiti Center)"

1:500



MAPPEN

Legenda Legende

- Zonengrenze, Grenze der Zone
 ——— Bestehende Baulinie, Baulinie der bestehenden Gebäude
 ——— Abgrenzung der Projektbereiche, Abgrenzung der Projektbereiche
 ——— Aufstockung mit zwei Parkgeschossen, Aufstockung mit zwei Parkgeschossen
 ——— Überführung, Überführung
 ——— Fußgängerweg (nicht bindend), Fußgängerweg (nicht bindend)
 ——— Laubengang im Erdgeschoss (nicht bindend), Laubengang im Erdgeschoss (nicht bindend)
 ——— Baugrenze unterirdischer Baukörper, Baugrenze unterirdischer Baukörper
 ——— Parkplatz im Erdgeschoss (nicht bindend), Parkplatz im Erdgeschoss (nicht bindend)
 ——— Grünfläche bis zur Durchführungszone, Grünfläche bis zur Durchführungszone
 ——— Auf- und Abstellbereich, Auf- und Abstellbereich
 ——— Fußgängerzugänge (nicht bindend), Fußgängerzugänge (nicht bindend)
 ——— Zufahrten (nicht bindend), Zufahrten (nicht bindend)
 ——— Betriebliche Zufahrtstrassen (nicht bindend), Betriebliche Zufahrtstrassen (nicht bindend)
- COMPARTO (A) - PRIMA FASE D'INTERVENTO
 SUPERFICIE A VERDE mq 1009
 COMPARTO (A) - SECONDA FASE
 SUPERFICIE A VERDE mq 357
 COMPARTO (E)
 SUPERFICIE A VERDE mq 138
 COMPARTO (C)
 SUPERFICIE A VERDE mq 201
 COMPARTO (D)
 SUPERFICIE A VERDE mq 70
 COMPARTO (B)
 SUPERFICIE A VERDE mq 400

PIANO NORMATIVO RECHTSPLAN

COMPARTO ANTEIL	PIANO IN STÖCKE	ALTEZZA MAX HÖHE	SUPERFICIE MAX FLÄCHE	VOLUME MAX KUBATUR
A	E=2	m. 13,00		
	E=6	m. 25,50	m ² 500	m ³ 261.000
	E=11	m. 41,00		
B	E=3	m. 32,00	m ² 1.350	m ³ 36.000
C	E=3	m. 32,00	m ² 1.250	m ³ 26.500
D	ESISTENTE BESTEHEND	m. 12,00	m ² 2.150	m ³ 23.200
E	ESISTENTE BESTEHEND	m. 5,00	m ² 11.900	m ³ 95.000
F	SOPRAELEVAZIONE DI N.3 Piani di parcheggio ÜBERBAUUNG MIT 3 PARKGESCHOSSSEN	m. 12,00		
		SUPERFICIE EDIFICABILE MAX BAUBARE FLÄCHE		VOLUME REALIZZABILE MAX REALISIERBARE BAUVOLUMEN
TOTALE		m ² 32.150		m ³ 441.800
		ANTEFLÄCHEN NICHT BAUEND		

LE DESTINAZIONI D'USO SONO
QUELLE PREVISTE DALLA
NORMATIVA DI P.U.C. IN VOIGRE
DIE ZWECKBESTIMMUNGEN
ENTSPRECHEN JENEN, DIE IM
BEZUGENDE BAUEPLAN VORGESEHEN SIND

CABINA DI TRASFORMAZIONE
TRAFKABINE

SUPERFICIE EDIFICABILE
MAX BAUBARE FLÄCHE
m² 30.476
VOLUME REALIZZABILE
MAX REALISIERBARE BAUVOLUMEN
m³ 441.800

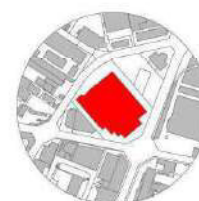


Fusswege
Percorsi pedonali
1:2000

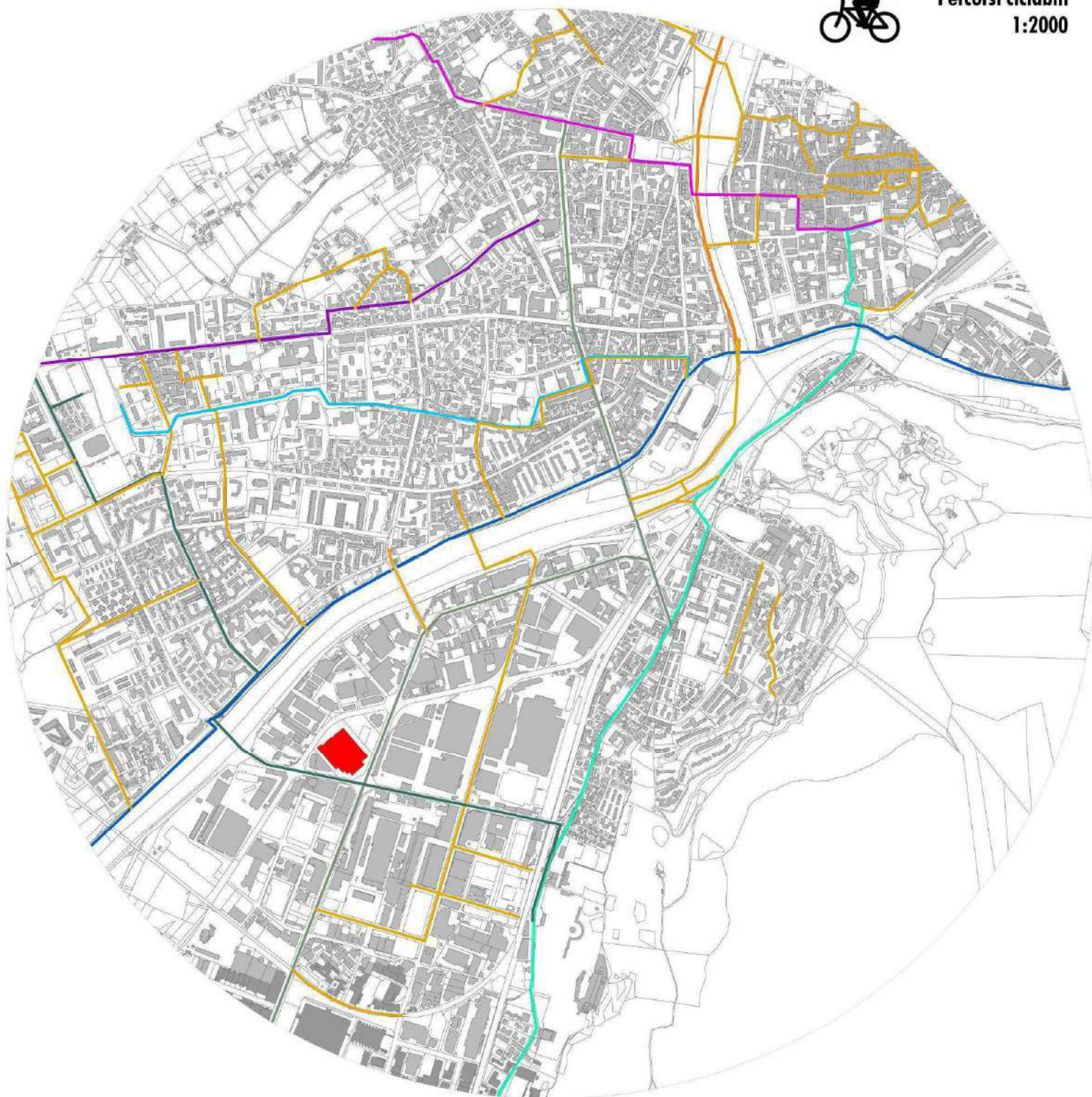


 Percorsi pedonali
Fusswege

1000 m



Metro



1000 m

-  R1 - Centro storico - Ospedale
Altstadt - Krankenhaus
-  R2 - Tribunale - Via Castel Firmiano
Gericht - Sigmundskroner Straße
-  R3 - Lido - Palasport
Lido - Stadthalle
-  R4 - Cardano - Bivio Casanova
Kardaun - Abzweigung Kaiserau

-  R5 - Centro storico - Oltrisarco - S. Giacomo
Altstadt - Oberau - St. Jakob
-  R6 - Ospedale - Maso della Pieve - S. Giacomo
Krankenhauas - Pfarrhof - St. Jakob
-  R7 - Gries - Fiera - Bolzano sud
Gries - Messe - Bozen Süd
-  R8 - Accademia Europea - Castel Roncolo
Europ. Akademie - Schloss Runkelstein

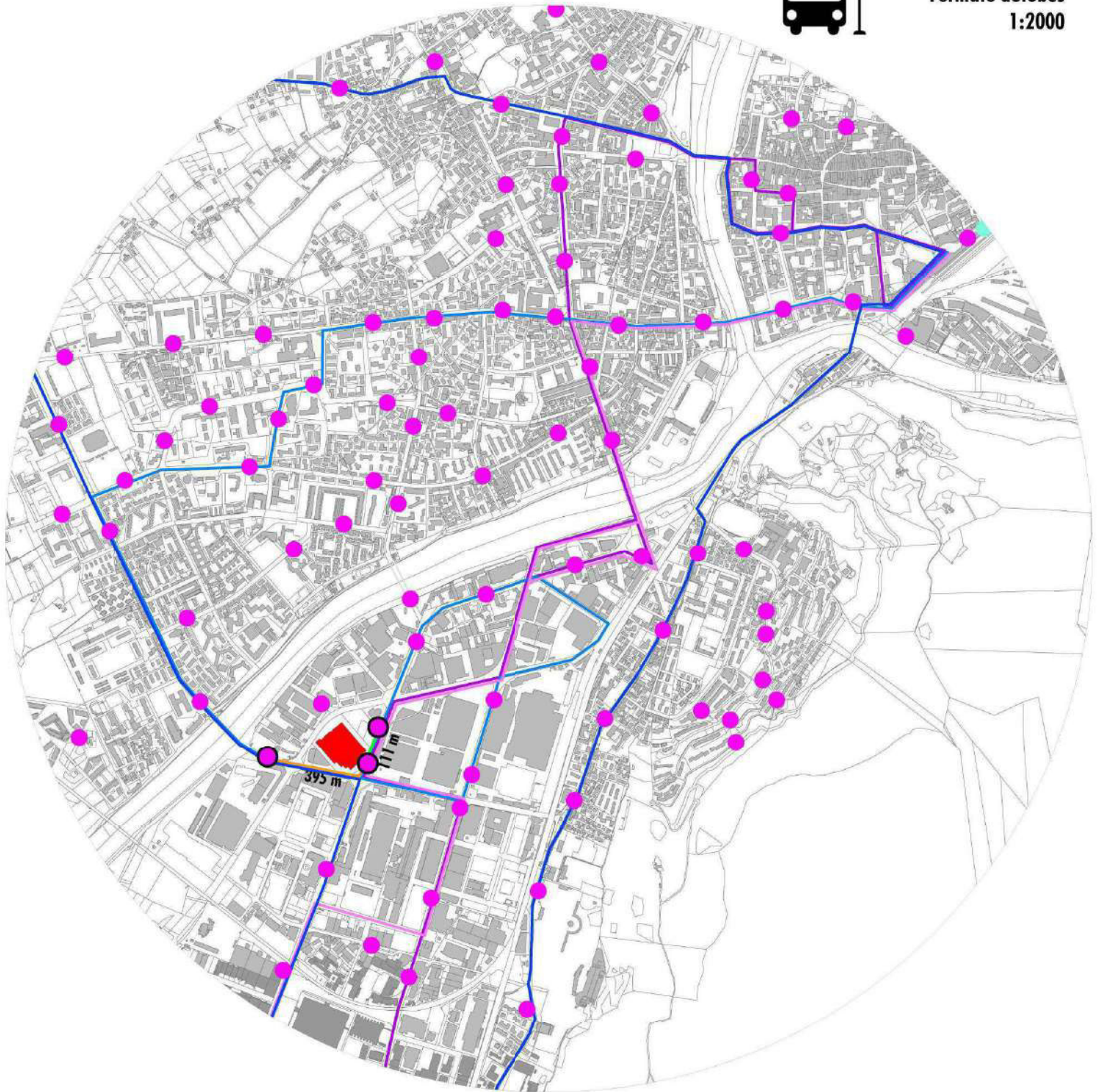
-  Percorsi secondari
Nebenfahrradwege



Metro



Stadtbus Haltestellen
Fermate autobus
1:2000



Fermata Autobus
Bushaltestelle



Stazione Autobus
Busbahnhof

1000 m



Fermata Autobus
Bushaltestelle



111 - Stazione - Laives - Zona industriale Laives
Bahnhof - Leifers - Industriezone Leifers



6 - Funivia del Colle - Stazione - Don Bosco -
Via Lancia
Seilbahn Kohlern - Bahnhof - Don Bosco -
Lanciastr.



18 - Stazione - Eurac - Noi - Salewa
Bahnhof - Eurac - Noi - Salewa



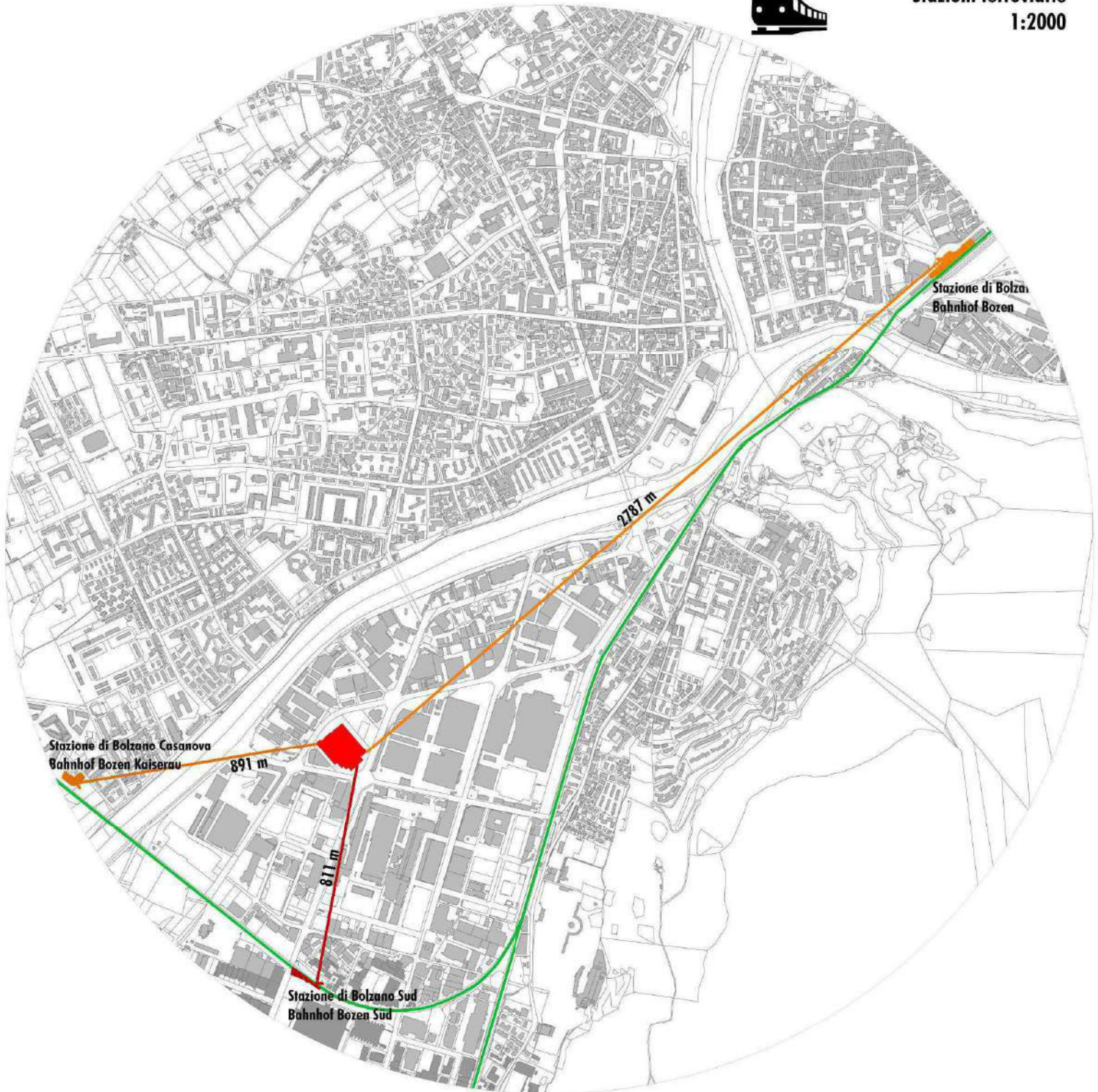
10A/B - Ospedale - Zona industriale - Stazione -
Ospedale
Krankenhaus - Industriezone - Bahnhof -
Krankenhaus



Metro



Bahnstrecke mit Bahnhöfen
Stazioni ferroviarie
1:2000



1000 m

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Stazione di Bolzano
Bahnhof Bozen | | Ferrovia con stazioni ferroviarie
Bahnstrecke mit Bahnhöfen |
| | Stazione di Bolzano Sud
Bahnhof Bozen Süd | | Stazione di Bolzano Casanova
Bahnhof Bozen Kaiserau |

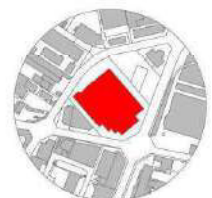


Metro



1000 m

- Autostrada del Brennero
Brenner Autobahn
- S.S. 12 - dell'Abetone e del Brennero
Via Statale 12-Via Innsbruck
- Strade principali
Hauptstraßen



Metro



Planungsgebiet/Area di pianificazione

1000 m



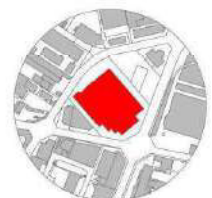
Metro



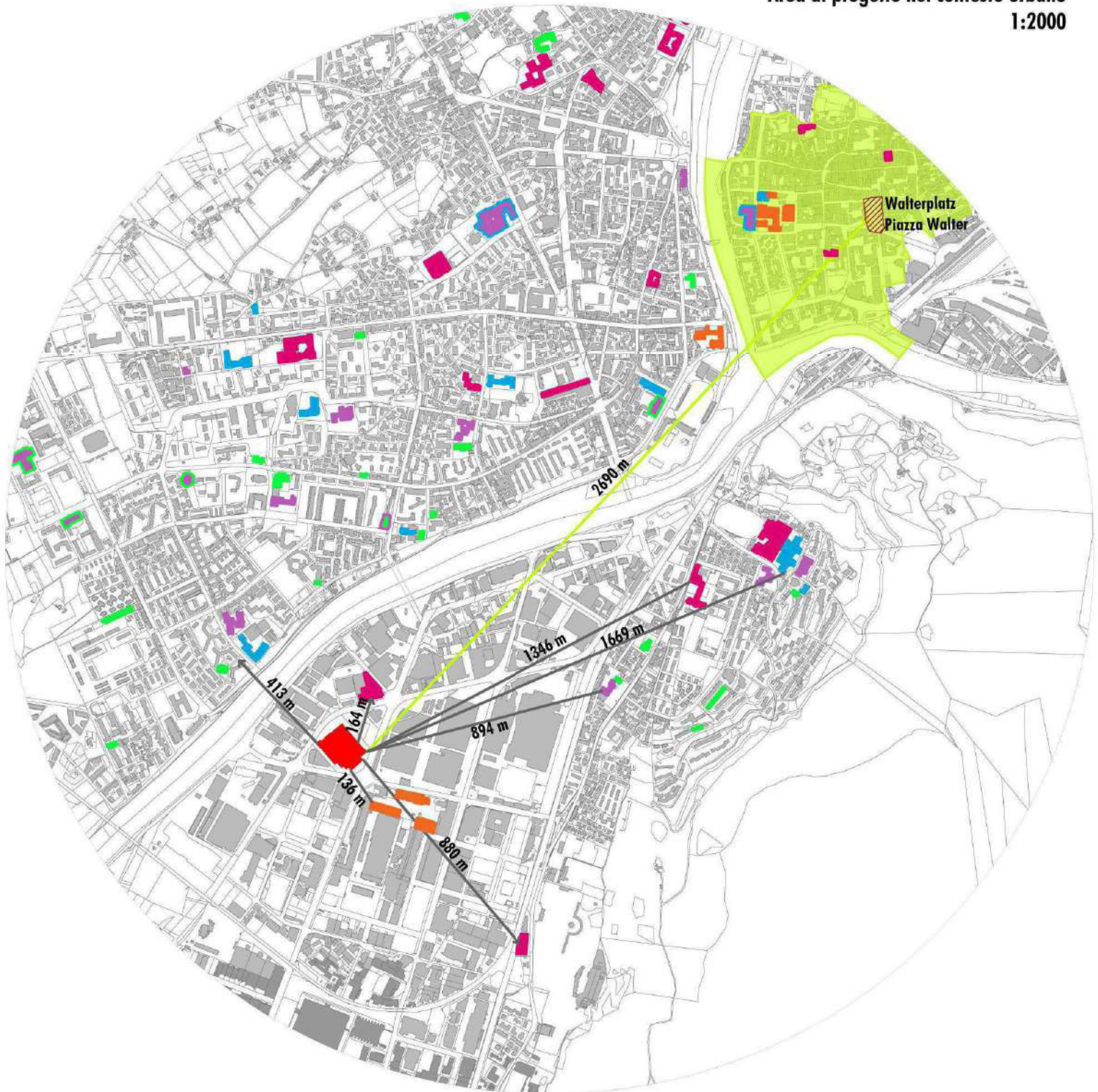
Histor. Stadtzentrum / Centro storico

1000 m

Centro storico
Histor. Stadtzentrum



Metro



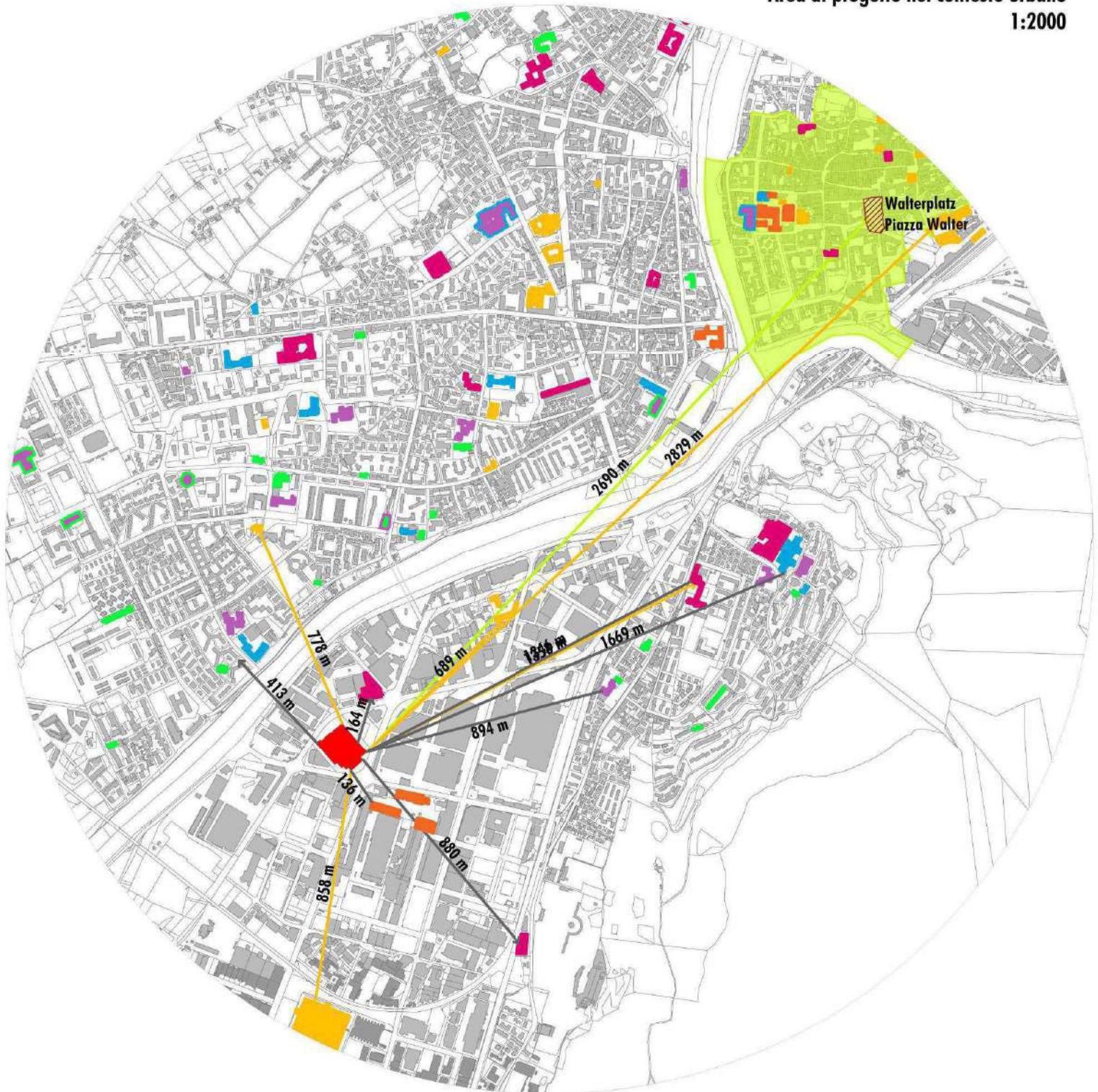
Histor. Stadtzentrum / Centro storico
Schulzonen / Scuole

1000 m

- | | |
|---|---|
|  Centro storico
Histor. Stadtzentrum |  Scuole medie
Mittelschulen |
|  Scuole materne
Kindergärten |  Scuole superiori
Oberschulen |
|  Scuole elementari
Grundschulen |  Università / Ricerca
Universität / Forschung |



Metro



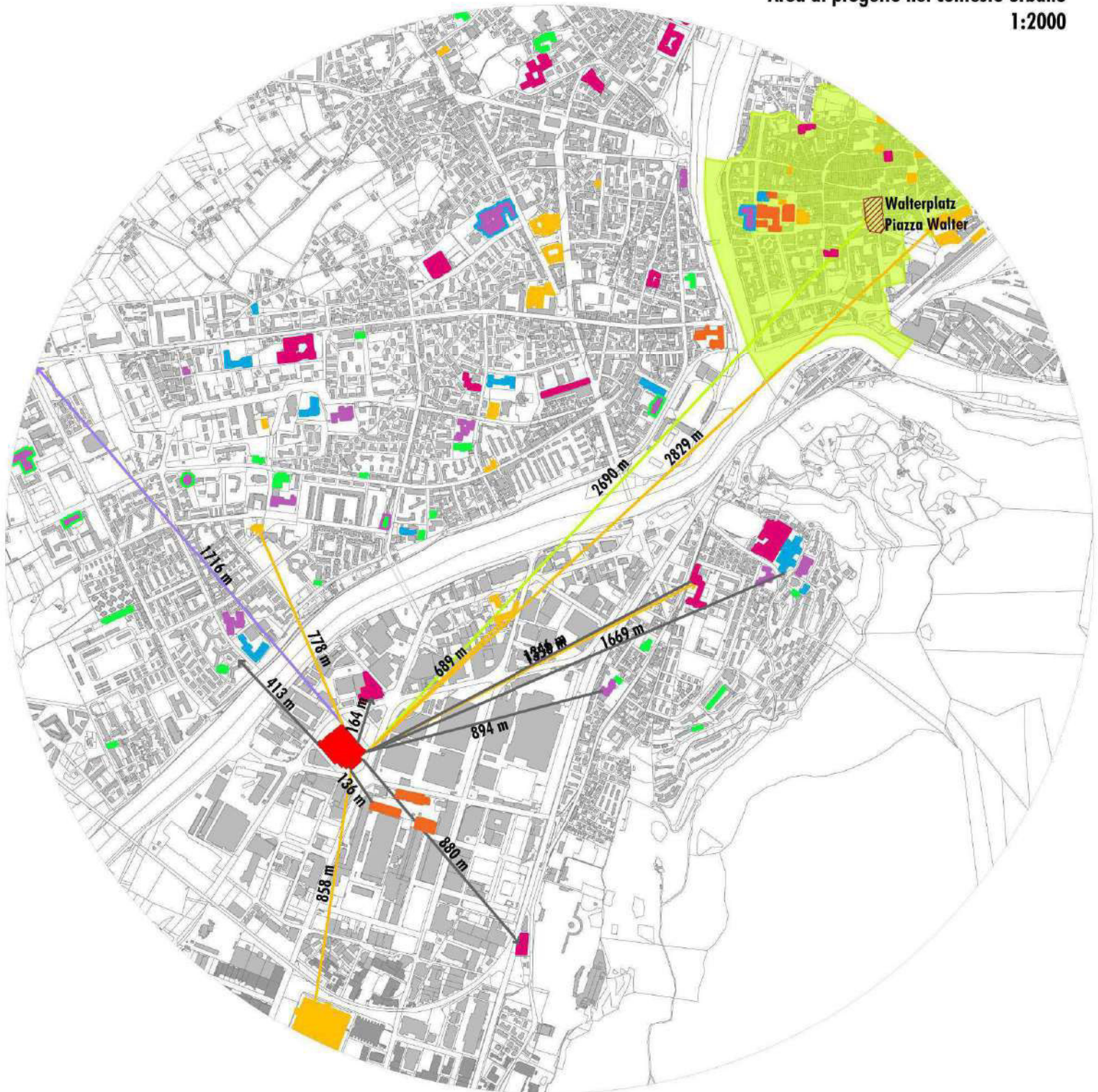
Histor. Stadtzentrum / Centro storico
Schulzonen / Scuole
Verwaltung / Amministrazioni

1000 m

- | | | |
|--|--|--|
| — Centro storico
Histor. Stadtzentrum | — Scuole medie
Mittelschulen | — Amministrazioni / Servizi
Verwaltung / Dienstleistungen |
| — Scuole materne
Kindergärten | — Scuole superiori
Oberschulen | |
| — Scuole elementari
Grundschulen | — Università / Ricerca
Universität / Forschung | |



Metro



Histor. Stadtzentrum / Centro storico
Schulzonen / Scuole
Verwaltung / Amministrazioni
Krankenhaus / Ospedali

1000 m

- | | | |
|--|---|--|
| — Centro storico
Histor. Stadtzentrum | — Scuole medie
Mittelschulen | — Amministrazioni / Servizi
Verwaltung / Dienstleistungen |
| — Scuole materne
Kindergärten | — Scuole superiori
Oberschulen | — Ospedale
Krankenhaus |
| — Scuole elementari
Grundschulen | — Università / Ricerca
Universität / Forschung | |



Metro