

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

Beschreibung der Planungsmerkmale
descrizione delle caratteristiche progettuali

Juni | giugno 2020

BERICHT zum LG Nr. 13 vom 11.08.1997, Art. 19.11 g)

AUSWEISUNG VON FLÄCHEN FÜR DEN EINZELHANDEL IN GEWERBEGEBIETEN GEMÄß ART. 19.11-14 VOM LROG 13/1997

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. Letzteres soll, umgeben von der Siemens-, Pacinotti- und Voltastraße in der K.G. Zwölfmalgreien, im Zuge der Detaillierung bei Erstellung des Durchführungsplanes zwei Geschosse außer Erde aufweisen. Die betroffene Zone ist Teil des Handels- und Dienstleistungssystems der Gewerbezone – D1 – „Dolomiti Center“. Der Antrag beinhaltet folgendes:

- Bestehende Fläche – soll umgewidmet werden:
 - 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:
 - 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.

Der bestehende Gebäudekomplex der Firma Metro steht als unabhängiges Element da, kann jedoch in Bezug auf den gültigen Durchführungsplan „Dolomiti Center“, welcher in zukünftigen Realisierungsphasen Gebäude mit Zweckbestimmung Grosshandel vorsieht, in zusätzlich vorgesehenen Gebäudevolumen integrieren.

Aus urbanistischer Sicht ist die Verteilung der bestehenden Gebäudevolumen und die Orientierung der Gebäude von der Längsachse geprägten Ausrichtung, aufgrund der Wertigkeit der Grundstücke, geprägt.

Im Gebäude erfolgt die betriebsinterne Tätigkeit des Großhandels mit Produkten aus der verarbeitenden Tätigkeit und Lebensmitteln: hier erfolgen keine Arbeiten, sondern nur Lagertätigkeiten, Ausstellung und Warenentnahme (frische und haltbare Lebensmittel und Nicht-Lebensmittel), Warenentnahme, welche momentan direkt von befugten Personen gemäß den gültigen Verkaufsnormen erfolgt und diese direkt für den Transport und das Aufladen auf die eigenen Fahrzeuge vorsehen.

Das Gebäude besteht aus einer Halle, realisiert mit vorgefertigten Strukturen, teilweise mit einem Geschoss mit Lebensmittellagern und teilweise mit zwei Geschossen für Nicht-Lebensmittel gegliedert; teilweise sind auch Zwischengeschosse für technische Dienstleistungen vorhanden: die Verkaufsflächen weisen eine Raumhöhe von 6,50m auf, 3,60m im Erdgeschoss und 3,00m im Zwischengeschoss. Die Fläche des Zwischengeschosses weist ca. 15.000m² auf und das Gebäude 84.100m³.

Die Halle kann in folgende Bereiche gegliedert werden:

- a) Bereich der Warenannahme und -kontrolle mittels dem LKW-platz mit Zu- und Ausfahrt in die Siemensstraße: das Abladen der Waren erfolgt in einem überdachten Bereich mittels Hebebühnen mittels einem aus Sicherheitsgründen mit einem Metallzaun abgetrennten Bereich
- b) Bereich für das Lager, die Ausstellung und die Entnahme von Produkten der verarbeitenden Industrie. Dieser Bereich ist auf zwei Geschosse aufgeteilt, das Erdgeschoss und das Zwischengeschoss mittels Rollrampe verbunden
- c) Bereich im Zwischengeschoss für Büros, Personal, Archiv sowie Mensa/Bar auch für Kunden geöffnet
- d) Bereich für das Lager, die Ausstellung und die Entnahme von Produkten der Lebensmittelindustrie
- e) Technische Räumlichkeiten (Werkstatt, Elektrokabine, Zentrale für die Sprinklergeneratoren, Heiz- und Kühlraum, usw.
- f) Kühlbereich mit Tiefkühlzellen, positive und negative Kühlzellen für Obst und Gemüse, Fleisch, Kühltheken für die Ausstellung und Entnahme
- g) Außenplatz Richtung Pacinottistraße, bestimmt für das Warenaufladen der Kunden auf die eigenen Fahrzeuge: dieser Bereich ist teilweise überdacht
- h) Der Außenbereich des Gebäudekomplexes Richtung Pacinottistraße ist für das Aufladen der Waren für die Kunden in die eigenen Fahrzeuge vorgesehen: dieser Bereich ist teilweise mit einer Überdachung mit verzinkter Stahlstruktur und Metaldach versehen, um eine geeignete Umgebung für das Aufladen der frischen Waren in den Sommermonaten zu gewährleisten.

Die Halle besteht aus Stahlbeton-Fertigteilen: die Außenmauern bestehen aus Beton und Leca-Fertigelementen, teilweise auf Sicht, gemalt oder mit Metall-Sandwichpaneelen versehen. Der ausreichend abgedichtete und gedämmte Dachaufbau ist mit Metall-Sandwichpaneelen eingedeckt. Die Außenabschlüsse bestehen aus eloxiertem Aluminium und Doppelverglasung als Schiebe- oder Drehelementen: die Außenabschlüsse im Erdgeschoss hingegen aus lackiertem Stahl und Sicherheitsgläsern.

Die Innenabschlüsse sind größtenteils Industrieoberflächen. Während in den Ausstellungsbereichen der verschiedenen Verkaufsprodukten Steingutböden vorhanden sind, sind andere Oberflächen in Sicht bzw. gemalt: in den Bereichen mit frischen Lebensmitteln sind die Wände gefliest.

Die Büros sind mit Klimaanlage ausgestattet, die mobilen Trennwände aus Holz oder Aluminium und Glas, die PVC-Böden, die Beleuchtung mit 1/10 vorgesehen.

Alle Bereiche (Obst, IBM, Mensa, Büros, usw.) sind gekühlt und / oder geheizt mittels Dach-Gegengeräten: die Sanitäräumlichkeiten weisen eine autonome Belüftung übers Dach, mit sechsmal einem Luftaustausch die Stunde.

Nachdem im Gebäude keiner produzierenden Tätigkeit nachgegangen wird, ist die Lärmbelastung gering. Auch das Regenwasser, kann somit in das öffentliche Abwassersystem geführt werden, gemeinsam mit dem Abwasser von naheliegenden 300 Bewohnern.

Die Mülltrennung erfolgt in dafür geeigneten Containern, mit geeignetem Platz in einer Müllsammelstelle: auch die Mülltrennung der Menso wird in eigenen Containern im Erdgeschoss gesammelt, welches mit waschbaren Fliesen an Böden und Wänden, vorteilhaft für die Reinigung derselben.

Die Flächen und die Ausstattung für das Personal entsprechen den gültigen Normen zur Arbeitssicherheit – und Hygienebestimmungen. Es kann präzisiert werden, dass das Mensa-Personal über eigene W.C.s und Duschen verfügt, abgetrennt von denen des Magazinpersonals. Diese sind mit Einbau-Wasserhähnen und Fußpedalen ausgestattet.

Für die Kunden sind zwei Sanitäreanlagen getrennt nach Geschlechtern vorgesehen. Eines direkt angrenzend an den Kundeneingang und Kontrolle, das andere im Zwischengeschoss neben dem Mensa- und Barbetriebes. Diese sind mit Armaturen mit Ellebogenbedienung ausgestattet.

Die Gebäudeinstallationen (Elektro, Blitzschutz Faraday, Regenwasser, Heizung, Kühlung, Lüftung, Kühlzentralen usw.) sind gemäß gültigen Normen zur Arbeitssicherheit und Hygiene ausgeführt.

Bozen, Juni 2020

RELAZIONE su LP Nr. 13 dell' 11.08.1997, Art. 19.11 g)

DOMANDA PER LA PREVISIONE DI AREE PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN ZONE PRODUTTIVE SECONDO ART. 19.11-14 DAL LUP 13/1997

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 (una piastra di due piani f.t.) come completamento della fase attuativa del Piano di attuazione della zona compresa tra le vie Siemens – Pacinotti – Volta, nel C.C. Dodiciville, Bolzano.

L'area in oggetto è compresa nel sistema di commercio e servizi della zona per insediamenti produttivi - D1 - "Dolomiti Center" e dispone di:

- Superficie esistente – da riconvertire:
 - 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:
 - 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.

Il complesso Metro attualmente si presenta come elemento autonomo ma, secondo il piano di attuazione in vigore "Dolomiti Center", che prevede la realizzazione in fasi successive di un complesso attrezzato per attività di commercio all'ingrosso, potrà integrarsi con i volumi previsti nelle successive fasi di intervento.

Sotto l'aspetto urbanistico, la distribuzione del volume esistente e l'orientamento planimetrico è caratterizzato dall'esigenza dello sfruttamento longitudinale dell'area, dalla valorizzazione delle superfici.

Nel fabbricato svolge la propria attività una ditta grossista di prodotti dell'industria manifatturiera e alimentare: in tale fabbricato non hanno luogo lavorazioni ma solo il deposito, l'esposizione e il prelievo delle merci (alimentari freschi e secchi e merci non alimentari), prelievo che attualmente viene fatto direttamente dalle persone autorizzate secondo le norme vigenti all'acquisto che provvedono inoltre direttamente al trasporto e al carico delle merci sui loro automezzi.

La costruzione è costituita da un capannone realizzato con strutture prefabbricate, distribuita parzialmente su di un unico piano per la zona magazzini alimentari e su due piani per le merceologie extra alimentari; è in parte soppalcato e alcune appendici sono destinate ai servizi tecnici: le altezze interne, nell'area vendita, sono rispettivamente di 6,50 m e 3,60 m al piano terreno e di 3,00 m sul soppalco. La superficie di calpestio è di circa 15.000 m² e il volume edificato è di 84.100 m³.

Nel capannone sono individuabili i seguenti settori:

- a) Settore ricevimento e controllo delle merci attestato verso il piazzale autocarri con entrata ed uscita da via Siemens: lo scarico delle merci avviene al coperto sotto ad una pensilina per mezzo di piattaforme mobili installate su una ribalta chiusa per motivi di sicurezza con rete metallica.
- b) Settore destinato al deposito, esposizione e prelievo di prodotto dell'industria manifatturiera. Tale settore si sviluppa su due livelli e cioè al piano terreno e sul soppalco collegati da marciapiedi mobili.
- c) Settore sul soppalco destinato agli uffici e servizi del personale, agli archivi e al bar mensa aperta anche ai clienti.
- d) Settore di deposito, esposizione e prelievo dei prodotti dell'industria alimentare.
- e) Locali tecnici e cioè: officina, cabina elettrica, gruppo elettrogeno centrale Sprinkler, centrale termica, centrale del freddo, ecc.
- f) Settore del freddo con celle surgelanti, celle positive e negative per ortofrutta e carni, banchi frigo nella zona di esposizione e presa.
- g) Piazzale esterno sul fronte del fabbricato verso via Pacinotti riservato al carico delle merci da parte dei clienti sui propri automezzi: tale piazzale è parzialmente coperto con tettoie con struttura portante in acciaio zincato e copertura in metallo: tali tettoie hanno lo scopo di evitare nel periodo estivo il deterioramento delle merci fresche durante il carico.

Il capannone è realizzato con strutture in cemento armato prefabbricate: le pareti perimetrali sono in pannelli di cemento e Leca, pure prefabbricati, lasciati a vista e tinteggiati oppure i pannelli sandwich in lamiera grecata. Il solaio di copertura è realizzato con elementi di lamiera grecata opportunamente coibentata e impermeabilizzata. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato e vetrocamera del tipo a scorrere o a bilico verticale: i serramenti a piano terreno sono in acciaio verniciato e cristalli di sicurezza. Le finiture interne sono di tipo industriale e cioè nei settori di esposizione e presa dei vari prodotti, i pavimenti sono in gres, mentre tutte le strutture sono lasciate a vista e tinteggiate: nei settori destinati agli alimentari freschi le pareti hanno rivestimenti in piastrelle.

Gli uffici dotati di proprio impianto di condizionamento sono realizzati con pareti mobili in legno o alluminio e vetri: pavimenti in PVC rapporto illuminazione 1/10.

Tutti gli ambienti sono condizionati o termoventilati con impianto roof-top distinti per ogni settore (frutta, IBM, mensa, uffici, ecc.): i servizi igienici hanno impianti di ventilazione propri, tali da assicurare sei ricambi ambiente ora con espulsione dal tetto.

Poiché nel fabbricato non si effettuano lavorazioni è esclusa la produzione di odori nocivi o rumori. Anche per tale motivo le acque provenienti dal fabbricato sono assimilabili a quelle domestiche provenienti da un complesso di 300 abitanti e sono pertanto immesse nella fognatura pubblica.

I rifiuti del deposito sono raccolti in idonei containers attestati sulla ribalta e quindi inviati ai luoghi di raccolta: anche i rifiuti della mensa sono raccolti in bidoni siti in locale proprio a piano terreno con pareti e pavimenti lavabili.

Il dimensionamento, le finiture e gli impianti dei servizi del personale sono conformi alle norme vigenti sull'igiene del lavoro. Si precisa che il personale destinato alla mensa dispone di propri W.C. e docce separate situate sul soppalco nella zona destinata ai servizi di tutto il personale del magazzino.

Si precisa inoltre che tali servizi sono dotati di rubinetterie incassate a pavimento a pedale.

Al pubblico sono destinati due gruppi di servizi divisi per uomini e donne, uno di essi è realizzato di fianco all'ingresso e controllo dei clienti, mentre il secondo gruppo è sul soppalco a servizio dei clienti del bar e della mensa. In questi gruppi di servizi le rubinetterie sono previste con comando a gomito.

Gli impianti del fabbricato (elettronico, parafulmine a gabbia di Faraday, impianto di spegnimento a pioggia, gruppi termoventilati e di condizionamento, centrali frigo, ecc.) sono realizzati osservando strettamente le norme vigenti sulla sicurezza e igiene del lavoro.

Bolzano, giugno 2020