



## GEMEINDE BOZEN

Durchführungsplan  
Gewerbegebiet von Landesinteresse  
**OG ZWÖLFMALGREIEN**  
im Sinne Art. 107, Abs. 3 LROG vom  
11.08.1997, Nr. 13

## DURCHFÜHRUNGS- BESTIMMUNGEN

02

## COMUNE DI BOLZANO

piano di attuazione  
zona produttiva di interesse provinciale  
**COOP. DODICIVILLE**  
ai sensi dell' art. 107, 3° comma, LUP  
dell' 11.08.1997, n. 13

## NORME DI ATTUAZIONE

genehmigt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 1018 vom 09.10.2018  
approve con deliberazione della Giunta provinciale n. 1018 del 09.10.2018

**POHL+**  
**PARTNER**

Hauptstraße 60 via Centrale  
I - 39021 Latsch | Laces (BZ)  
T +39 0473 62 21 95 F +39 0473 62 36 95  
www.pohl-partner.it info@pohl-partner.it

Technischer Leiter | Direttore Tecnico



Dr. Ing. Siegfried Pohl



## DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

### ART. 1

#### Bestandteile des Planes

Der Durchführungsplan des Gewerbegebietes von Landesinteresse "Obstgenossenschaft Zwölfmalgreien" in der Gemeinde Bozen enthält folgende Bestandteile:

##### *Schriftlicher Teil*

- 01 Erläuterender Bericht
- 02 Durchführungsbestimmungen
- 03 Kostenschätzung Infrastrukturen

##### *Graphischer Teil*

- 04 Orthophoto 1:5.000
- 05 Auszug Bauleitplan 1:5.000
- 06 Mappenauszug 1:2.000
- 07 Lageplan Bestand mit Vermessung 1:500
- 08 Rechtsplan 1:500
- 09 Infrastrukturplan 1:500
- 10 Babauungsvorschlag 1:500
- 11 Gebäudeschnitte
- 12 3D-Darstellung / Modell
- 13 Modell
- 14 Fotodokumentation

### ART. 2

#### Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des Artikels 107, Absatz 3 des Landesraumordnungsgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13 (in

## NORME DI ATTUAZIONE

### ART. 1

#### Elementi del piano

Il piano di attuazione per la zona produttiva di interesse provinciale "Cooperativa Frutticoltori Dodiciville" nel Comune di Bolzano è composto dai seguenti elementi:

##### *Testi*

- 01 Relazione tecnica
- 02 Norme di attuazione
- 03 Stima dei costi per le infrastrutture

##### *Parte grafica*

- 04 Ortofoto 1:5.000
- 05 Estratto dal PUC 1:5.000
- 06 Estratto mappa 1:2.000
- 07 Planimetria dell'esistente con rilievo 1:500
- 08 Piano normativo 1:500
- 09 Piano delle infrastrutture 1:500
- 10 Proposta di edificazione 1:500
- 11 Sezioni dell'edificio
- 12 Visualizzazione 3D e modello
- 13 Modello
- 14 Fotodocumentazione

### ART. 2

#### Destinazione della zona

L'utilizzo della zona è regolato ai sensi dell'articolo 107, 3° comma, legge urbanistica provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13 (in seguito LP 13/1997).



der Folge LG 13/1997).

Sofern der Durchführungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Bozen in geltender Fassung.

Verboten sind Betriebe, die schädliche Emissionen verursachen.

### **ART. 3 Rechtsplan**

Die Angaben des Rechtsplanes haben bindenden Charakter.

Geländekoten an den Zufahrten dürfen maximal +50/-50cm variieren.

### **ART. 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung Abstände und Höhen**

#### a) Baugrenze und Gebäudeabstand

Die Baugrenze umschreibt die überbaubare Fläche, innerhalb welcher die überbaute Fläche vorgesehen werden kann. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich, das Überschreiten ist nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden die Gebäudeteile gemäß Artikel 1, Buchstabe b) der

Fatto salvo che il piano di attuazione non disponga diversamente si applicano le norme di attuazione al Piano Urbanistico Comunale di Bolzano comunque in vigore.

Sono vietati insediamenti che diano luogo ad emissioni di sostanze nocive.

### **ART. 3 Piano normativo**

Le indicazioni del piano normativo hanno carattere vincolante.

Le quote del terreno in corrispondenza degli accessi possono variare fino a un massimo di +50/-50cm.

### **ART. 4 Limiti per l'utilizzazione edificiale Distanze ed altezze**

#### a) Limite di edificabilità e distanza tra edifici

Il limite di edificabilità definisce l'area edificabile entro la quale si può prevedere la superficie coperta. È consentito qualsiasi arretramento dal limite di edificabilità mentre non è consentita alcuna edificazione oltre tale limite, ad eccezione di quanto indicato all'articolo 1, lettera b) delle norme di



Durchführungsbestimmungen zum Gemeindebauleitplan.

Der Mindestabstand zwischen Baulosen und Baugrenze muss mindestens 5m und der Gebäudeabstand zu Gebäuden auf Nachbargrundstücken mindestens 10m betragen.

Der Abstand der Gebäude von der Zonengrenze darf nicht weniger als die Hälfte der Gebäudehöhe sein, und zwar bezogen auf jeden Punkt der jeweiligen Fassade. Dies gilt nicht für den Abstand zu öffentlichen Flächen. Auf einem im Rechtsplan eigens dargestellten Bereich (in der Legende: Gebäudeteile mit  $H_{max}=40,00m$ ) ist dieser Abstand auch zu den öffentlichen Flächen (Waltraud Gebert Deeg-Straße) einzuhalten.

Zwischen Fassaden mit Aussichtsfenstern muss ein Abstand von mindestens 10m und zwischen Fassaden ohne Aussichtsfenstern von mindestens 3m eingehalten werden.

Aufgrund einer möglichen Verlängerung der Stichstraße südlich des bestehenden Kreisverkehrs in ferner Zukunft besteht auf dem Baulos 2 (G.P. 2042 und 2043/3) ein Bauverbot. Von diesen Parzellen muss die Baugrenze mindestens 5m Abstand halten.

b) Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 18,00m. Eine Überschreitung der

attuazione del piano urbanistico comunale.

La distanza minima dai confini di lotto al limite di edificazione è di 5m, mentre la distanza minima tra edifici su lotti confinanti è di 10m.

La distanza degli edifici dal confine di zona non deve essere inferiore alla metà della loro altezza, misurata su ogni punto della rispettiva facciata. Questa norma non si applica per le distanze verso aree pubbliche. Il piano normativo riporta un'area (in legenda: parte edificio con  $H_{max}=40,00m$ ) per la quale tale distanza è da rispettare anche verso le aree pubbliche (via Waltraud Gebert Deeg).

Tra facciate con vedute la distanza non deve essere inferiore a 10m e non inferiore a 3m in caso di facciate senza vedute.

In considerazione di un possibile prolungamento futuro della strada a sud della rotatoria esistente sul lotto 2 (pp.ff. 2042 e 2043/3) vige un divieto di edificazione. Da queste particelle il limite di edificazione deve mantenere una distanza minima di 5m.

b) Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici è di 18,00m. In caso di comprovate esigenze



Gebäudehöhe kann bei nachgewiesener Notwendigkeit für technische Aufbauten (Silos, Lifte, Antennen, Kamine, Kräne, Geländer, usw.) zugelassen werden.

Im gekennzeichneten Bereich (siehe Rechtsplan) ist die Errichtung eines Hochregallagers mit einer Gebäudehöhe von 40,00m zulässig.

Das Gelände (aktuelle 0-Kote) der Obstgenossenschaft liegt auf einer Höhe von +239,65m. Addiert man nun die Gebäudehöhe des Hochregallagers von 40m dazu, so erreicht man eine absolute Höhe von 279,65m.

Die ENAC-Bestimmungen und der Gefahrenzonenplan für den Flughafen Bozen stellen den Bezug zur Bestimmung der maximalen Höhe dar. Insbesondere sehen die ENAC-Bestimmungen eine Fläche zum Schutze des Flugverkehrs (IHS) bei einer Höhe von 280,00m ü.d.M. vor, über welche für die Bautätigkeit eine besondere ENAC-Genehmigung eingeholt werden muss.

#### **ART. 5**

##### **Unterirdische Bauten**

Unterirdische Bauten müssen zu den Grundstücksgrenzen keinen Abstand einhalten. Die Decken dieser Bauteile müssen so gebaut werden, dass Schwerfahrzeuge für Noteinsätze alle

sind ammesse größere Höhen für strukturelle technische (silos, ascensori, antenne, ciminiere, ponti di servizio, ringhiere, ecc.).

Nel tratto evidenziato nel piano normativo è ammessa la costruzione di un magazzino automatico con un'altezza massima di 40,00m.

Il terreno (attuale quota 0) della cooperativa si trova ad un'altitudine di +239,65m. Se si aggiunge l'altezza dell'edificio del magazzino automatico di 40 metri l'altezza assoluta corrisponde a 279,65 m.

I riferimenti per la definizione dell'altezza massima sono le indicazioni previste dall'ENAC e dal piano di rischio delle attività aeronautiche per l'Aeroporto di Bolzano. In particolare le disposizioni ENAC indicano una superficie a tutela della navigazione aerea (IHS), corrispondente alla quota di 280,00m s.l.m., al di sopra della quale l'attività edilizia deve essere preventivamente autorizzata dall'ENAC.

#### **ART. 5**

##### **Costruzioni sotterranee**

Le costruzioni interrato possono essere realizzate in aderenza ai confini dei lotti. I relativi solai dovranno essere costruiti in modo tale da supportare il passaggio di mezzi pesanti affinché questi possano



wichtigen Gebäudeteile erreichen können. Artikel 1, Buchstabe f) der Durchführungsbestimmungen zum Gemeindebauleitplan regelt die unterirdischen Bauten.

#### **ART. 6**

##### **Zufahrten und Abgrenzungen**

Für das Baulos sind vier Zufahrten vorgesehen:

Die bestehende Zufahrt im Osten (Gruzzenweg) wird von den Traktoren im Herbst für die Anlieferung der Ernte benützt.

Die bestehende Zufahrt im Nordosten (Waltraud Gebert Deeg-Straße) steht den Mitgliedern bei der Anlieferung der Ernte mit LKWs zur Verfügung.

Die bestehende Zufahrt im Nordwesten ist für die PKWs der Besucher und Angestellten vorgesehen.

Im Nordwesten wird eine neue Einfahrt in der Fortsetzung der bestehenden Stichtrasse für LKWs vorgesehen, welche die verpackten Waren abholen oder Verpackungsmaterialien anliefern.

Für die Abgrenzung des Bauloses zu öffentlichen Bereichen und Gehwegen sind Zäune und Einfriedungen prinzipiell zulässig.

raggiungere tutte le parti importanti degli edifici in caso d'emergenza. L'articolo 1, lettera f) delle norme di attuazione del piano urbanistico comunale regola le costruzioni sotterranee.

#### **ART. 6**

##### **Accessi e recinzioni**

Sono previsti quattro accessi al lotto:

L'accesso esistente sul lato est (via Agruzzo) viene frequentato dai trattori in autunno per la consegna della raccolta.

L'accesso esistente sul lato nord-est (via Waltraud Gebert Deeg) è disponibile ai soci per la consegna della raccolta mediante mezzi pesanti.

L'accesso esistente sul lato nord-ovest è destinato per le autovetture dei visitatori e dei dipendenti.

Nel lato nord-ovest è previsto un nuovo accesso per i mezzi pesanti come proseguimento della strada attuale, che caricano i prodotti confezionati o consegnano i materiali di imballaggio.

Per delimitare il lotto verso le zone pubbliche e verso i marciapiedi sono consentite le recinzioni.

**ART. 7****Stellflächen und Garagen für  
Kraftfahrzeuge**

Die Anzahl der privaten Stellflächen und Garagen für Kraftfahrzeuge ist bei Vorlage des Einreichprojektes im folgenden Verhältnis nachzuweisen: mindestens 1 Stellplatz je 100m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche für Büros, Dienstleistungstätigkeiten und Detailhandel und mindestens 1 Stellplatz je 500m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche für Produktions- oder Lagerräume und Großhandel. Abweichungen von diesen Angaben müssen angemessen begründet werden.

Für die Wohnkubatur gilt Artikel 123 vom LG 13/1997.

Stellplätze im Freien, die nicht auf Geschosßdecken gebaut werden, sind als teils unversiegelte Flächen vorzusehen.

Alle Rangier- und Parktätigkeiten, sowie all die Tätigkeiten, die für die Betriebe notwendig sind, müssen innerhalb der Baulosflächen stattfinden.

**ART. 8****Grünflächen****ART. 7****Parcheggi e garage  
per autoveicoli**

Il numero di parcheggi e garage privati per gli autoveicoli deve essere dimostrato, alla presentazione del progetto definitivo, rispettando i seguenti rapporti: non meno di 1 posteggio per 100m<sup>2</sup> di superficie lorda di piano destinata ad uffici, attività terziaria e commercio al dettaglio e non meno di 1 posteggio per 500m<sup>2</sup> di superficie lorda di piano destinata ad attività produttiva, stoccaggio e commercio all'ingrosso. Scostamenti in difetto del numero minimo di parcheggi devono essere adeguatamente motivati.

Per la destinazione residenziale vale quanto previsto dall'articolo 123 della LP 13/1997.

Le superfici dei parcheggi esterni che non sono realizzati su piani rialzati devono essere semipermeabili.

Tutte le attività di manovra e di parcheggio nonché le altre attività necessarie alle aziende devono avvenire all'interno dei lotti.

**ART. 8****Aree a verde**



Die privaten Grünflächen dienen der Präsentation, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Versickerung.

Das Grün ist als zusammenhängende Grünfläche („Firmenhaine“) gekoppelt an den Eingangsbereich der Baulose zu realisieren. Im Rechtsplan ist der kleinstmögliche Flächenanteil der Baulose angegeben, der zusammenhängend begrünt werden muss. Versickerungsoffene Bodenflächen ohne Unterbauung und Bepflanzung mit Bäumen oder Großsträuchern der 3. Kategorie (4-12m Höhe) sind zu gewährleisten.

Mindestens 50% der vorgesehenen Grünfläche des "Firmenhains" müssen bei der Nord-West Einfahrt im Bereich der Waltraud Gebert Deeg-Straße errichtet werden. Die restliche Fläche muss als zusammenhängende Grünfläche im Bereich der bestehenden Wohnanlage vorgesehen werden.

Es wird festgehalten, dass der Versickerungsgraben nicht für die Berechnung der als konzentriertes Grün bestimmten Fläche herangezogen wird.

## **ART. 9**

### **Architektonische Gestaltung**

#### *Bebauung*

Die Planung und die architektonische Gestaltung der einzelnen Bauwerke haben

Il verde privato serve alla presentazione dell'azienda, al miglioramento del microclima come anche alla dispersione delle acque nel sottosuolo.

Il verde è da realizzarsi come superficie continua ("boschetto identificativo") che interessi la zona di accesso al lotto. Il piano normativo indica la superficie minima di verde concentrato prevista per il lotto. Sono da garantire superfici permeabili senza fondo o basamento così come l'allestimento con alberi di 3° ordine (altezza 4-12m).

Almeno il 50% della superficie a verde corrispondente al "boschetto identificativo" è da realizzarsi nei pressi dell'entrata sul lato nord-ovest lungo la via Waltraud Gebert Deeg.

L'area rimanente deve essere realizzata come verde concentrato nei pressi degli alloggi esistenti.

Si specifica che l'incavo di dispersione non concorre al computo della superficie da destinare a verde concentrato.

## **ART. 9**

### **Assetto architettonico**

#### *Edificazione*

La progettazione e l'assetto architettonico dei singoli edifici devono





nach einheitlichen Maßstäben zu erfolgen. Die Bebauung kann unabhängig davon in beliebig großen Teilabschnitten realisiert werden, wenn das Teilprojekt eine nach ästhetischen und hygienischen Gesichtspunkten befriedigende Zwischenlösung darstellt.

Zusammenhängende Bauwerke müssen ein architektonisches Gesamtkonzept vorlegen.

#### *Dachform*

Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10 Grad zulässig. Ausnahmen dazu bilden Sheddächer, die zur rationelleren Belichtung von Firmenhallen zulässig sind.

#### *Einfriedungen*

Einfriedungen im Bereich des grünen Versickerungstreifens (in Richtung öffentliche Flächen) und längs der Einstein-Straße (ab Kreisverkehr bei der Kepler-Straße in Richtung Osten) sind an der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

#### *Werbeanlagen*

Im Gebiet sind einheitliche Werbeträger (Stelen) geplant, die in Zusammenhang mit Grünelementen (siehe Artikel 10) der Firmenpräsentation dienen. Die Errichtung von Werbeanlagen auf dem Dach, sowie an den Außenwänden über den

seguire concetti unitari. L'edificazione può avvenire in più fasi distinte, fermo restando che il singolo progetto presenti una soluzione soddisfacente dal punto di vista estetico ed igienico.

Edifici contigui devono presentare un concetto architettonico unitario.

#### *Forma del tetto*

Sono ammessi esclusivamente tetti piani o tetti con pendenze minime e tetti inclinati con un'inclinazione massima di 10 gradi. Fanno eccezione i tetti a shed in quanto garantiscono un'illuminazione razionale dei capannoni aziendali.

#### *Recinzioni*

Non sono ammesse recinzioni lungo gli incavi di dispersione (verso le aree pubbliche) e lungo la via Einstein (dalla rotatoria di via Keplero in poi in direzione est) in coincidenza con il confine del fondo.

#### *Impianti pubblicitari*

Sono previste nella zona colonnine pubblicitarie (steli) che insieme agli elementi del verde (vedi articolo 10) servono come oggetti di rappresentanza per le aziende. La realizzazione di impianti pubblicitari sul tetto o sulle



Dachkanten hinaus ist unzulässig. Die Werbebereiche entlang der Einstein-Straße auf öffentlichen Flächen werden an interessierte Firmen mit festgelegten Gestaltungsangaben vermietet.

### **ART. 10**

#### **Infrastrukturplan**

Im Rahmen des Ausführungsprojektes der Infrastrukturen können die im Infrastrukturplan vorgesehenen Maßnahmen abgeändert werden, soweit diese eine nachweisliche Verbesserung beinhalten.

Lage und Ausmaß von Transformator-kabinen werden in Absprache mit dem E-Werk und mit der Gemeinde Bozen festgelegt.

Die Verwirklichung der Lärmschutzmaßnahmen auf Baulos Nr. 2 geht zu Lasten der Eigentümer.

### **ART. 11**

#### **Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung muss laut Beschluss der Landesregierung vom 30. September 2014, Nr. 1130, Artikel 8, Absatz 4 erfolgen, welcher sich mit den

facciate esterne che sporgono oltre la linea di gronda non è ammessa. Gli impianti pubblicitari lungo la via Einstein ubicati sul suolo pubblico saranno dati in locazione ad aziende interessate e sottostanno a dei criteri di allestimento.

### **ART. 10**

#### **Piano delle infrastrutture**

Nell'ambito del progetto esecutivo delle infrastrutture possono essere modificate le indicazioni del piano delle infrastrutture, se queste modifiche comportano comprovate migliorie tecniche.

Localizzazione e dimensione delle cabine di trasformazione saranno definite d'intesa con il gestore ed il Comune di Bolzano.

La realizzazione delle misure di contenimento del rumore sul lotto n. 2 è a carico dei proprietari.

### **ART. 11**

#### **Smaltimento delle acque meteoriche**

Lo smaltimento delle acque meteoriche si attiene alla delibera della giunta provinciale del 30 settembre 2014, n. 1130, articolo 8, 4° comma, che riguarda



"Qualitätsstandards für die Planung der Gewerbegebiete" befasst.

gli "standard qualitativi per la pianificazione delle zone produttive".

## **ART. 12**

### **Ökologische Maßnahmen**

Die Gasleitung kann nur für Produktionszwecke und nicht für Heizzwecke verwendet werden, da hierfür das Fernheiznetz zur Verfügung steht.

Die Grünflächen werden mit dem B.V.F. Verfahren laut Beschluss der Landesregierung vom 30. September 2014, Nr. 1130 "Qualitätsstandards für die Planung der Gewerbegebiete", Artikel 8, Absatz 2 geregelt.

Es ist der in der Gemeindebauordnung von Bozen festgesetzte Beschränkungsindex der versiegelten Flächen (B.V.F.-Index) von 1,5 einzuhalten.

Dächer von Neubauten müssen als Gründächer geplant werden. Dies trifft bei Dachteilen, die für die Anbringung von technischen Anlagen und für Lichtöffnungen vorgesehen sind, nicht zu.

Entlang der Waltraud Gebert Deeg-Straße ist ein Versickerungsgraben anzulegen, welcher der Entwässerung, der Verbesserung des Mikroklimas und der Grenzbildung dient. Eine Unterbauung (Versiegelung) des Versickerungsgrabens ist nicht zulässig. Eine Unterbrechung ist

## **ART. 12**

### **Provvedimenti ecologici**

La rete di distribuzione del gas può essere utilizzata esclusivamente ai fini produttivi; per il riscaldamento è da utilizzare la rete del teleriscaldamento.

L'area verde viene regolata con l'impatto edilizio R.I.E. secondo la delibera della Giunta provinciale del 30 settembre 2014, n. 1130, articolo 8, 2° comma, che riguarda gli "standard qualitativi per la pianificazione delle zone produttive".

È da rispettare l'indice R.I.E. (riduzione dell'impatto edilizio) pari a 1.5 stabilito dal regolamento edilizio comunale di Bolzano.

Le coperture dei tetti delle nuove costruzioni, ad eccezione delle parti di copertura funzionali agli impianti tecnici e alle aperture per l'illuminazione, devono essere realizzate a verde.

Lungo la via Waltraud Gebert Deeg va realizzato un incavo di dispersione che serve allo smaltimento delle acque, al miglioramento del microclima e alla delimitazione del lotto. L'impermeabilizzazione degli incavi di dispersione non è permessa. Interruzioni sono ammesse



nur durch die Regelzufahrten und die "Firmenhaine" zulässig.

Der Versickerungsgraben reicht vom "Firmenhain" bis hin zur Einfahrt im Nordosten.

Die Funktionalität muss auf Dauer gewährleistet werden.

### **ART. 13**

#### **Dienstwohnungen**

Im Rahmen der im Artikel 44/quater des LG 13/1997 und in der dazugehörenden Durchführungsverordnung enthaltenen Bestimmungen ist die Errichtung von zwei Dienstwohnungen zulässig.

solo in favore degli accessi ai lotti e ai "boschetti identificativi".

L'incavo di dispersione si estende dal "boschetto identificativo" fino all'accesso esistente sul lato nord-est.

La funzionalità deve essere garantita a lungo termine.

### **ART. 13**

#### **Alloggi di servizio**

Nei limiti di quanto previsto all'articolo 44/quater della LP 13/1997 nonché del relativo regolamento di esecuzione, è ammessa la realizzazione di due alloggi di servizio.