



**Gemeinde Bozen  
Durchführungsplan  
„KELLEREI BOZEN“**

Variante II

**Durchführungsbestimmungen**

**Comune di Bolzano  
Piano di attuazione  
“CANTINA PRODUTTORI  
BOLZANO”**

Variante II

**Norme di attuazione**

[genehmigt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 196 vom 06.03.2018](#)  
[approvate con delibera della Giunta Provinciale n. 196 del 06.03.2018](#)

<b>AUTONOME PROVINZ BOZEN</b>  <b>GEMEINDE BOZEN</b>  GEWERBEGEBIET GEMÄSS ART. 107 ABSATZ 3 LANDESRAUMORDNUNGSGESETZ 13/97 KELLEREI BOZEN GEN. LANDW. GES.	<b>PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO</b>  <b>COMUNE DI BOLZANO</b>  ZONA PRODUTTIVA AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 3 LEGGE URBANISTICA PROVINCIALE 13/97 CANTINA PRODUTTORI BOLZANO SOC. AGR. COOP.
<b>DURCHFÜHRUNGSPLAN VARIANTE II</b>	<b>PIANO DI ATTUAZIONE VARIANTE II</b>
<b><u>DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN</u></b>	<b><u>NORME DI ATTUAZIONE</u></b>
<b>ART. 1 ZWECKBESTIMMUNG</b> Das Gewerbegebiet dient ausschließlich als Standort für den Neubau der Kellerei Bozen.	<b>ART. 1 DESTINAZIONE D'USO</b> La zona per insediamenti produttivi è destinata esclusivamente alla nuova sede della Cantina Produttori Bolzano.
<b>ART. 2 RECHTSPLAN</b> Die Angaben des Rechtsplanes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- RECHTSPLAN I: FLÄCHEN, VOLUMEN, KOTEN, - PLAN NR. 3</li> <li>- RECHTSPLAN II: SCHNITTE, - PLAN NR. 4</li> <li>- RECHTSPLAN III: ERSCHLIESSUNGEN - PLAN NR. 5</li> </ul> <p>haben bindenden Charakter.</p> <p>Die Angaben des Bebauungsvorschlages:</p> <p>BEBAUUNGSVORSCHLAG: PLAN NR. 6</p> <p>haben indikativen Charakter und stellen die Möglichkeit der Gebäudeplanung und Außengestaltung dar. Für alle planivolumentrischen Angaben ist der Rechtsplan verbindlich. Im Rechtsplan sind sowohl die wichtigsten Geländekoten als auch die wichtigsten Gebäudekoten angegeben.</p>	<b>ART. 2 PIANO NORMATIVO</b> Le indicazioni del Piano normativo : <ul style="list-style-type: none"> <li>- PIANO NORMATIVO I: SUPERFICI, VOLUMI, QUOTE, - TAVOLA N. 3</li> <li>- PIANO NORMATIVO II: SEZIONI, - TAVOLA N. 4</li> <li>- PIANO NORMATIVO III: INFRASTRUTTURE - PLAN N. 5</li> </ul> <p>hanno carattere vincolante.</p> <p>Le indicazioni della proposta di edificazione:</p> <p>PROPOSTA DI EDIFICAZIONE: TAVOLA N. 6</p> <p>hanno carattere indicativo e rappresentano una possibilità di progettazione degli edifici e della sistemazione esterna. Per tutte le indicazioni planivolumetriche il Piano normativo è vincolante. Nel Piano normativo sono indicate sia le più importanti quote degli edifici sia le più importanti quote del terreno.</p>
<b>ART. 3 ALLGEMEINE DEFINITION DER URBANISTISCHEN UND BAULICHEN INDIZES</b> Für diese gelten die Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes der Gemeinde Bozen in geltender Fassung, sofern in den gegenwärtigen Durchführungsbestimmungen nicht anders definiert.	<b>ART. 3 DEFINIZIONE GENERALE DEGLI INDICI URBANISTICI E EDILIZI</b> Se non diversamente definite dal presente Piano di attuazione, valgono le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Bolzano nella versione in vigore.
<b>ALLGEMEINE BEGRIFFSBESTIMMUNGEN ZUM RECHTSPLAN</b>	<b>DEFINIZIONI GENERALI DEL PIANO NORMATIVO</b>
<b>ART. 4 OBERIRDISCHE BEBAUBARE FLÄCHE</b> Die oberirdische bebaubare Fläche umschreibt jene Fläche, innerhalb welcher oberirdische Gebäude errichtet werden können. Durch die im Rechtsplan I angegebene Bemaßung ist die maximale Ausdehnung der oberirdischen bebaubaren Fläche definiert.	<b>ART. 4 AREA EDIFICABILE FUORI TERRA</b> L'area edificabile fuori terra è quell'area all'interno della quale possono essere costruiti edifici fuori terra. Dalle quote indicate nel Piano normativo I è definita l'estensione massima dell'area edificabile fuori terra.
<b>ART. 5 UNTERIRDISCHE BEBAUBARE FLÄCHE</b> Die unterirdische bebaubare Fläche umschreibt jene	<b>ART. 5 AREA EDIFICABILE SOTTO TERRA</b> L'area edificabile sotto terra è quell'area all'interno della

<p>Fläche innerhalb welcher unterirdische oder teilweise unterirdische Gebäude errichtet werden können.</p> <p><b>ART.6 OBERIRDISCHE FASSADE DES UNTERIRDISCHEN VOLUMENS</b>  Mit dem Begriff „oberirdische Fassade des unterirdischen Volumens“ werden Fassaden definiert, die unterirdisches Volumen begrenzen, das durch den Aushub des gewachsenen oder veränderten Terrains sichtbar wird. Dieses Volumen wird nicht zur oberirdischen Kubatur gerechnet und unterliegt demnach nicht der Dichtevorschrift. Die im Rechtsplan I, II und III angegebenen Positionen der oberirdischen Fassaden des unterirdischen Volumens können um maximal <math>\pm 5</math> Meter (gemessen senkrecht zur angegebenen Ausgangslinie) verschoben werden, wobei ein Mindestgrenzabstand von 3 Metern eingehalten werden muss.</p> <p><b>ART.7 MÖGLICHE OBERFLÄCHENÖFFNUNGEN – SCHÄCHTE (BELICHTUNG, BELÜFTUNG, KAMINE, FLUCHTWEGE)</b>  Die Angabe der Positionen für mögliche Oberflächenöffnungen im Gelände haben nicht bindenden Charakter und werden von anlagentechnischen, hygienischen, energie- und sicherheitstechnischen Faktoren bestimmt. Aufgrund von nachgewiesenen technischen Notwendigkeiten kann diese Fläche unter Berücksichtigung der architektonischen Eigenheit des Gebäudes auch vergrößert, beziehungsweise verändert werden. Durch die Schaffung von Oberflächenöffnungen im Gelände entsteht keine zusätzliche oberirdische Kubatur. Fluchttreppen können überdacht werden. Diese Überdachung darf eine maximale Höhe von 3 Metern aufweisen. Die Höhe der Überdachung wird ab der, laut Angaben des Durchführungsplanes modifizierten Geländeoberkante gemessen. Lüftungs- und Heizungskamine sowie technische Volumen dürfen ebenfalls eine Höhe von 3 Metern über Geländeoberkante nicht übersteigen und stellen keine Kubaturerhöhung dar.</p> <p><b>ART. 8 NUTZUNGSSCHABLONE</b>  Im Rechtsplan I ist eine Nutzungsschablone mit folgenden Angaben eingefügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1: Baulosnummer;</li> <li>- 2: Fläche des Bauloses (<math>m^2</math>);</li> <li>- 3: maximale überbaubare Fläche (<math>m^2</math>);</li> <li>- 4: maximale überbaubare Fläche unterirdisches Volumen (<math>m^2</math>);</li> <li>- 5: höchstzulässige Baumasse des Bauloses (<math>m^3</math>);</li> <li>- 6: zulässige Dienstleistungsbaumasse der Baumasse des Bauloses (<math>m^3</math>);</li> <li>- 7: zulässige Einzelhandelsbaumasse der Dienstleistungsbaumasse (<math>m^3</math>);</li> <li>- 8: zulässige Beherbergungsbaumasse der Dienstleistungsbaumasse (<math>m^3</math>);</li> <li>- 9: maximale Fläche für Dienstwohnungen</li> <li>- 10: maximale Gebäudehöhe (m);</li> <li>- 11: Mindestwert: BVF-Index</li> </ul> <p><b>ART. 9 GELÄNDE, GELÄNDEKOTEN, MAXIMALE GEBÄUDEHÖHEN, MESSPUNKTE</b>  Als Bezugskote für den Durchführungsplan gilt die Einfahrtskote am Moritzingerweg (246,0=<math>\pm 0,00</math>), die im Rechtsplan I angegeben ist. Alle in den Rechtsplänen I, II</p>	<p>quale possono essere costruiti edifici interrati o seminterrati.</p> <p><b>ART.6 FACCIATA FUORI TERRA DEL VOLUME SOTTERRANEO</b>  Con il termine “facciata fuori terra del volume sotterraneo” vengono definite facciate che delimitano un volume interrato che diventa visibile dallo scavo del terreno naturale o modificato. Questo volume non viene conteggiato come volume fuori terra e dunque non è soggetto alla prescrizione riguardante la densità. Le posizioni delle facciate fuori terra del volume sotterraneo indicate nei Piani Normativi I, II e III possono essere spostati di <math>\pm 5</math> metri (misurati perpendicolarmente alla linea di riferimento indicata), mantenendo comunque una distanza minima dal confine di 3 metri.</p> <p><b>ART.7 POSSIBILI APERTURE IN SUPERFICIE DEL TERRENO – CAVEDI (ILLUMINAZIONE, AREAZIONE, CAMINI, VIE DI FUGA)</b>  Le indicazioni relative alla posizione delle possibili aperture in superficie nel terreno non hanno carattere vincolante e sono determinate da fattori impiantistici, igienici, energetici e di sicurezza. Mantenendo salva la particolarità architettonica dell'edificio, queste superfici possono essere ingrandite o modificate in base alle necessità tecniche dimostrate. Attraverso la realizzazione delle aperture in superficie al terreno non si crea cubatura aggiuntiva fuori terra.</p> <p>Le scale di fuga possono essere dotate di copertura con altezza massima di 3 metri, misurata dall'estradosso del terreno modificato secondo le indicazioni del Piano di attuazione. Camini di areazione, degli impianti di riscaldamento e volumi tecnici non possono superare l'altezza di 3 metri a partire dall'estradosso del terreno e non costituiscono cubatura.</p> <p><b>ART. 8 SCHEMA DI UTILIZZO</b>  All'interno del Piano normativo I nello schema di utilizzo sono inserite le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1: numero identificativo del lotto;</li> <li>- 2: superficie lotto (<math>m^2</math>);</li> <li>- 3: superficie coperta massima (<math>m^2</math>);</li> <li>- 4: superficie massima edificabile volume interrato (<math>m^2</math>);</li> <li>- 5: cubatura massima ammissibile del lotto (<math>m^3</math>);</li> <li>- 6: cubatura massima per attività servizi della cubatura del lotto (<math>m^3</math>);</li> <li>- 7: cubatura massima per commercio al dettaglio della cubatura di attività servizi (<math>m^3</math>);</li> <li>- 8: cubatura massima per strutture ricettive della cubatura di attività di servizi (<math>m^3</math>);</li> <li>- 9: superficie massima abitazioni di servizio</li> <li>- 10: altezza massima del fabbricato (m)</li> <li>- 11: indice minimo di R.I.E.</li> </ul> <p><b>ART. 9 TERRENO, QUOTE DEL TERRENO, ALTEZZA EDIFICIO, PUNTI DI RIFERIMENTO</b>  La quota di riferimento per il Piano di attuazione indicata nel Piano normativo I è la quota dell'accesso all'area, da Via S. Maurizio (246,00=<math>\pm 0,00</math>). Tutte le quote indicate nel</p>
	3

<p>und III angegebenen Koten beziehen sich auf diese Kote. Der Infrastrukturenullpunkt wird im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung (Gemeindetechniker) festgelegt. Alle Geländeänderungen müssen im Einreichplan, bezogen auf die, vom Durchführungsplan angegebenen Bezugspunkte und –koten ausgewiesen werden. Aufgrund von technischen Notwendigkeiten können die im Durchführungsplan angegebenen Koten um maximal <math>\pm 1,0</math> Meter verändert werden. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 20 Meter festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe bezeichnet den maximal zugelassenen Höhenunterschied zwischen der Bezugskote des Durchführungsplanes und der Oberkante des Gebäudes (fertige Außenkante der letzten Decke).</p> <p><b>ART. 10 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE</b> Die Abstände der Gebäude zu den Grundstücks- und Zonengrenzen sind im Rechtsplan I angegeben.</p> <p><b>ART. 11 PRIMÄRE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN</b> Die Festlegungen im Infrastrukturplan (Rechtsplan III) sind verbindlich. Diese können aber den Erfordernissen der Gebäudeplanung angepasst werden. Abweichungen von den verbindlich festgelegten Angaben des Infrastrukturplanes sind nur dann zulässig, wenn sie eine technische Notwendigkeit und eine nachweisbare Verbesserung gegenüber dem Durchführungsplan darstellen und das architektonische Gesamtkonzept des Durchführungsplanes unangetastet lassen.</p> <p><b>ART. 12 VERKEHRSFLÄCHE</b> Die Verkehrsflächen sind im Rechtsplan angegeben. Abweichungen <math>\pm 2</math> Meter von den verbindlich festgelegten Angaben des Rechtsplanes sind zulässig. Die Hoffläche muss mit ortsüblichem Stein gepflastert oder mit Steinplattenbelag ausgeführt werden. Als Straßenbeläge können ortsübliche Pflastersteine, Asphaltbeläge oder befestigte Kiesoberflächen verwendet werden. Die landwirtschaftlichen Zufahrten und Zufahrtswege für die Bearbeitung der Grünflächen und für die Instandhaltung der Schutzdämme unterliegen keiner speziellen Vorschrift und können nach der realen Notwendigkeit errichtet werden.</p> <p><b>ART. 13 AUTOABSTELLPLÄTZE IN DER TIEFGARAGE</b> Für Besucher und Mitarbeiter müssen in einer Tiefgarage mindestens 15 Parkplätze errichtet werden.</p> <p><b>ART. 14 GRÜNFLÄCHEN</b> Die nicht verbauten Flächen werden vorrangig mit Rebanlagen begrünt. Als nicht verbaute Flächen gelten alle Flächen mit Ausnahme der Verkehrsflächen, der oberirdisch verbauten Flächen und der Flächen für Oberflächenöffnungen und Schächte (Belichtung und Belüftung etc. Die Stärke der Erdschicht über den unterirdischen Gebäudeteilen muss für die vorgesehene Art der Begrünung geeignet und darf nicht geringer als 50 Zentimeter sein. Zufahrten für die Instandhaltung der Schutzdämme sind hier zulässig.</p>	<p>Piano normativo I, II e III si riferiscono a questa quota. La quota zero per le infrastrutture viene fissata in accordo con l'amministrazione comunale (tecnico comunale). Nel progetto definitivo tutte le modifiche del terreno devono essere riferite ai punti e alle quote di riferimento indicate nel Piano di attuazione. In base a esigenze tecniche le quote indicate nel Piano di attuazione possono essere modificate al massimo di <math>\pm 1,0</math> metro. L'altezza massima dell'edificio viene fissata con 20 metri. L'altezza massima dell'edificio definisce il massimo dislivello realizzabile tra la quota di riferimento del piano di attuazione e la quota finita dell'estradosso dell'ultimo solaio.</p> <p><b>ART. 10 DISTANZE DAL CONFINE E TRA EDIFICI</b> Le distanze degli edifici dai confini di proprietà e di zona sono indicate nel Piano normativo I.</p> <p><b>ART. 11 INFRASTRUTTURE PRIMARIE</b> Le indicazioni del piano delle infrastrutture (Piano normativo III) sono vincolanti. Queste possono essere adeguate alle esigenze della progettazione degli edifici. Varianti rispetto le indicazioni vincolanti del Piano normativo sono possibili soltanto se sono dovute ad esigenze tecniche, se rappresentano un miglioramento rispetto alle indicazioni del Piano di attuazione e se non stravolgono l'approccio progettuale complessivo del Piano di attuazione.</p> <p><b>ART. 12 AREE DI MANOVRA</b> Le aree di manovra sono indicate nel Piano normativo. Rispetto le indicazioni vincolanti del Piano normativo sono possibili scostamenti di <math>\pm 2</math> metri. La superficie del cortile deve essere pavimentata con cubetti di pietra tipica della zona o eseguita con lastre di pietra. Le superfici delle strade possono essere pavimentate con cubetti di pietra tipica della zona, asfaltate o finite con ghiaio su sottofondo stabilizzato. Gli accessi e tracciati agricoli per la lavorazione delle superfici verdi e per la manutenzione dei argini e valli non sono sottoposti a specifici vincoli e possono essere realizzati secondo le necessità reali.</p> <p><b>ART. 13 POSTI MACCHINA NEL GARAGE SOTTERRANEO</b> In un garage sotterraneo devono essere realizzati almeno 15 posti macchina per visitatori e collaboratori.</p> <p><b>ART. 14 SUPERFICI A VERDE</b> Le aree non edificate verranno sistemate prevalentemente a vigneto. Le aree non edificate sono tutte le aree ad eccezione delle aree di manovra, le aree edificate fuori terra e le aree per aperture in superficie, cavedi (illuminazione, areazione ecc. Lo spessore del terreno sopra le parti di edificio sotterranei deve essere adeguato al tipo di coltivazione e non essere comunque inferiore a 50 centimetri. Sulle superfici a verde sono ammessi percorsi di accesso per la manutenzione dei valli paramassi.</p>
	4

<p><b>ART. 15 STÜTZ- UND SCHUTZMAUERN, ABSTURZSICHERUNGEN</b></p> <p>Die Ausbildung des Stütz- und Schutzmauerwerks ist für die gesamte Zone einheitlich in ortsüblichem Natursteinmauerwerk auszuführen. Wenn der Einsatz von qualitativem in der Farbe der ortsüblichen Natursteine eingefärbtem Sichtbeton oder gehämmertem Beton technisch und ästhetisch begründet ist, kann auch dieses Mauerwerk ausgeführt werden. Erlaubt ist auch der Einsatz von Steinmauern in Drahtkörben. Das Stütz- und Schutzmauerwerk kann von örtlichen Kletterpflanzen bewachsen sein. Sollten das Stütz- und Schutzmauerwerk, flächendeckend mit immergrünen Kletterpflanzen bewachsen sein gelten keine speziellen Vorschriften für die zu verwendenden Materialien an der Oberfläche der Mauern. Position und technische Ausführung von Stütz- und Schutzmauern sowie von Absturzsicherungen werden von konstruktiven, geologischen und sicherheitstechnischen Erfordernissen bestimmt.</p> <p>Untersagt ist die Verwendung von Betonfertigteilsystemen (Löffelsteine, Krainerwände und Ähnliches).</p> <p>Absturzsicherungen werden in leichteren Draht- oder Metallkonstruktionen ausgeführt. Grelle Farben sind zu vermeiden.</p> <p><b>ART. 16 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG</b></p> <p>Generell sollen die Gebäude und Anlagen nach einheitlichen Maßstäben und Gestaltungskriterien geplant und ausgeführt werden. Der Einsatz einer beschränkten Anzahl von Materialien für die Fassaden ist wünschenswert. Die verwendeten Baumaterialien sollen unter dem ökologischen Gesichtspunkt unbedenklich sein. Antennenanlagen und Ähnliches müssen mit Sorgfalt in die Flachdächer integriert werden.</p> <p>Die Photovoltaikanlagen müssen in die Dachlandschaft integriert werden. Auf eine regelmäßige, der Geometrie des Gebäudes harmonisch entsprechende Anordnung und Integration der Photovoltaikanlagen ist besonders zu achten.</p> <p>Abweichungen von diesen Angaben des Durchführungsplanes sind nur dann zulässig, wenn sie eine technische Notwendigkeit und eine nachweisbare Verbesserung in der des architektonischen Gesamtkonzeptes darstellen.</p> <p>Die Planer</p> <p>Arch. Sylvia Dell'Agnolo</p> <p>Ing. Egon Kelderer</p> <p>Bozen, am 23.10.17</p>	<p><b>ART. 15 MURI DI SOSTEGNO E DI PROTEZIONE, PROTEZIONI CONTRO LA CADUTA</b></p> <p>I muri di sostegno e di protezione devono essere eseguiti unitariamente con muratura in pietra naturale della zona. Se esiste una giustificazione tecnica ed estetica, può essere utilizzato anche muratura in cemento faccia a visto o bocciardato di alta qualità, nel colore delle pietre del posto. Inoltre è anche permesso l'utilizzo di muratura in pietra realizzata con l'ausilio di gabbie di filo di ferro. Le murature di sostegno e di protezione possono essere coperte da rampicanti tipici del posto. Se le murature di sostegno e di protezione sono ricoperte completamente da rampicanti sempreverdi, non valgono prescrizioni particolari per i materiali delle superfici dei muri. Posizione ed esecuzione tecnica della muratura di sostegno e di protezione nonché delle protezioni anticaduta sono determinate da fattori costruttivi, geologici e di sicurezza.</p> <p>È vietato l'utilizzo di sistemi prefabbricati in cemento armato (elementi a cucchiaio, pareti „Krainer“ e simili). Protezioni contro la caduta dovranno essere eseguite come strutture leggere in filo di ferro o metalliche. Devono essere evitati colori vivi.</p> <p><b>ART. 16 COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA</b></p> <p>Gli edifici e gli impianti in generale devono essere progettati ed eseguiti secondo criteri e concetti compositivi unitari. È auspicabile l'utilizzo di un numero limitato di materiali nelle facciate. I materiali costruttivi utilizzati devono essere ineccepibili dal punto di vista ecologico.</p> <p>Antenne e simili devono essere integrati con cura nei tetti piani.</p> <p>Gli impianti fotovoltaici devono essere integrati nel paesaggio dei tetti. La collocazione e l'integrazione di tali elementi deve rispettare le geometrie degli edifici ed essere tale da integrarsi armonicamente.</p> <p>Variazioni rispetto a queste indicazioni sono possibili soltanto se sono dovute a necessità tecniche e se rappresentano miglioramenti dimostrabili del concetto architettonico complessivo.</p> <p>I progettisti</p> <p>Arch. Sylvia Dell'Agnolo</p> <p>Ing. Egon Kelderer</p> <p>Bolzano, il 23.10.17</p>
--	---