

**PIANO D'ATTUAZIONE
ZONA PRODUTTIVA "26"**

BOLZANO VIA MACELLO

**01. RELAZIONE
TECNICA
02. NORME
D'ATTUAZIONE**

**ARCH. FABIO ROSSA
VIA ALTMANN 17
39100 BOLZANO**

**DURCHFÜHRUNGSPLAN
GEWERBEZONE "26"**

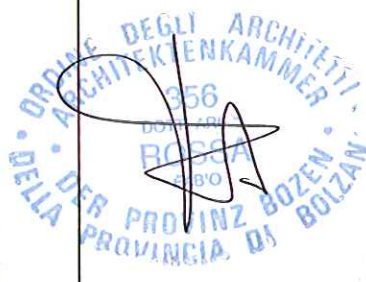
BOZEN SCHLACHTHOFSTR.

PROT NR D.D.

006270 27 GEN 15

**01. TECHNISCHER
BERICHT
02.DURCHFÜHRUNG
BESTIMMUNGEN**

**ARCH. FABIO ROSSA
VIA ALTMANN 17
39100 BOLZANO**



RELAZIONE TECNICA

PREMESSE

La zona di completamento per insediamenti produttivi D 1 è situata ai Piani di Bolzano, compresa tra la via Macello e via Piani di Bolzano, in un contesto urbanistico funzionale misto, comprendente attività produttive e residenziali. Sono già presenti nella zona produttiva alcune attività a carattere prevalentemente terziario quali la sede del Consorzio dei Comuni per l'alto Adige e la sede del Bauernbund, che hanno segnato una vocazione naturale dell'area, in parte data dalla relativa vicinanza al cuore direzionale di terziario pubblico presente al di là del fascio binari, in parte rafforzata dalla realizzazione di un rilevante manufatto nella adiacente zona per Opere ed Impianti Pubblici, destinato ad accogliere i servizi degli Assessorati provinciali alla sanità e Attività Sociali in grado di esercitare una notevole influenza di flussi e presenze.

Committenti

Ai sensi dell'art. 45, comma 2°, della L. P. 13/1997 e successive modificazioni, la predisposizione del piano di attuazione spetta ai proprietari se rappresentano almeno il 75 per cento della superficie della zona. In tal senso l'istanza per la realizzazione del presente Piano d'Attuazione viene assunta dalla totalità dei proprietari delle particelle edificali.

Progettista

L'incarico per la redazione del presente Piano d'Attuazione della zona per insediamenti produttivi d'interesse comunale D 1 è stato conferito dai proprietari al dott. arch. Fabio Rossa, Via Altmann 17, 39100 Bolzano

Elaborati di progetto

Costituiscono elaborazioni di progetto i seguenti elementi grafici e progettuali:

Testi

- 01 – Relazione Tecnica
- Norme d'Attuazione

TECHNISCHER BERICHT

PRÄMISSEN

Die Gewerbeauffüllzone D 1 befindet sich am „Bozner – Boden“, liegt zwischen der Schlachthof- und der Bozner- Bodenstraße und liegt in einem Ortsbereich der gekennzeichnet ist durch eine Mischung von Wohnungen und Produktionsbetrieben. In der Gewerbezone sind bereits Tätigkeiten im Tertiärsektor angesiedelt, wie der Gemeindenverband und der Bauernbund. Der Standort kann als geeignet angesehen werden, wegen der unmittelbaren Nähe zur öffentlichen Dienstleistung, jenseits des Eisenbahnstranges, verstärkt durch die angrenzende Zone für öffentliche Einrichtungen, in welcher die Landesämter für Sanität und soziale Dienste angesiedelt werden und somit diesen Stadtbereich erheblich beleben werden.

Auftraggeber

Im Sinne des Art. 45, Absatz 2, des Landesgesetzes 13/97 in geltender Fassung, kann der Durchführungsplan von den Privaten erstellt werden, falls sie Eigentümer von 75 % der Zonenfläche sind. In diesem Sinne wird der Auftrag von den Eigentümern von alle Bauparzellen in Auftrag gegeben.

Projektant

Der Auftrag für die Ausarbeitung des Durchführungsplanes für die Gewerbezone von Gemeindeinteresse D1 wurde von den Eigentümern an den Arch. Dr. Fabio Rossa, Altmannstraße 17, 39100 Bozen erteilt.

Bestandteile des Planes

Der Durchführungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

Normativer Teil

- 01 - Technischer Bericht
- Durchführungsbestimmungen

RELAZIONE TECNICA

PREMESSE

La zona di completamento per insediamenti produttivi D 1 è situata ai Piani di Bolzano, compresa tra la via Macello e via Piani di Bolzano, in un contesto urbanistico funzionale misto, comprendente attività produttive e residenziali. Sono già presenti nella zona produttiva alcune attività a carattere prevalentemente terziario quali la sede del Consorzio dei Comuni per l'alto Adige e la sede del Bauernbund, che hanno segnato una vocazione naturale dell'area, in parte data dalla relativa vicinanza al cuore direzionale di terziario pubblico presente al di là del fascio binari, in parte rafforzata dalla realizzazione di un rilevante manufatto nella adiacente zona per Opere ed Impianti Pubblici, destinato ad accogliere i servizi degli Assessorati provinciali alla sanità e Attività Sociali in grado di esercitare una notevole influenza di flussi e presenze.

Committenti

Ai sensi dell'art. 45, comma 2°, della L. P. 13/1997 e successive modificazioni, la predisposizione del piano di attuazione spetta ai proprietari se rappresentano almeno il 75 per cento della superficie della zona. In tal senso l'istanza per la realizzazione del presente Piano d'Attuazione viene assunta dalla totalità dei proprietari delle particelle edificali.

Progettista

L'incarico per la redazione del presente Piano d'Attuazione della zona per insediamenti produttivi d'interesse comunale D 1 è stato conferito dai proprietari al dott. arch. Fabio Rossa, Via Altmann 17, 39100 Bolzano

Elaborati di progetto

Costituiscono elaborazioni di progetto i seguenti elementi grafici e progettuali:

Testi

- 01 – Relazione Tecnica
- Norme d'Attuazione

TECHNISCHER BERICHT

PRÄMISSEN

Die Gewerbeauffüllzone D 1 befindet sich am „Bozner – Boden“, liegt zwischen der Schlachthof- und der Bozner- Bodenstraße und liegt in einem Ortsbereich der gekennzeichnet ist durch eine Mischung von Wohnungen und Produktionsbetrieben. In der Gewerbezone sind bereits Tätigkeiten im Tertiärsektor angesiedelt, wie der Gemeindenverband und der Bauernbund. Der Standort kann als geeignet angesehen werden, wegen der unmittelbaren Nähe zur öffentlichen Dienstleistung, jenseits des Eisenbahnstranges, verstärkt durch die angrenzende Zone für öffentliche Einrichtungen, in welcher die Landesämter für Sanität und soziale Dienste angesiedelt werden und somit diesen Stadtbereich erheblich beleben werden.

Auftraggeber

Im Sinne des Art. 45, Absatz 2, des Landesgesetzes 13/97 in geltender Fassung, kann der Durchführungsplan von den Privaten erstellt werden, falls sie Eigentümer von 75 % der Zonenfläche sind. In diesem Sinne wird der Auftrag von den Eigentümern von alle Bauparzellen in Auftrag gegeben.

Projektant

Der Auftrag für die Ausarbeitung des Durchführungsplanes für die Gewerbezone von Gemeindeinteresse D1 wurde von den Eigentümern an den Arch. Dr. Fabio Rossa, Altmannstraße 17, 39100 Bozen erteilt.

Bestandteile des Planes

Der Durchführungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

Normativer Teil

- 01 - Technischer Bericht
- Durchführungsbestimmungen

Parte grafica

- 01 – Piano Normativo 1/500
- 02 – Corografia d'insieme e viabilità 1/5.000
 - Estratto di PUC 1/5.000
 - Estratto Mappa catastale 1/...
- 03 – Rilievo dell'esistente 1/ 500
- 04 – Piano delle infrastrutture 1/500
- 05 – Proposta di edificazione 1/500

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area si colloca nella zona Piani di Bolzano immediatamente compresa tra il fascio binari e la zona per opere ed impianti pubblici di via Macello. Nell'area esistono attività e manufatti realizzati in precedenza ed in assenza di piano di attuazione che condizionano la regolare conformazione del disegno dei lotti presenti nella zona.

L'area, attestandosi in aderenza al fascio binari della linea del Brennero sarà in grado di esprimere un alto grado di vocazione per l'espletamento di attività terziarie e direzionali che in parte già sono presenti nella zona soggetta a piano d'Attuazione.

Le destinazioni ammesse sono definite dall'art. 40 delle Norme d'attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dagli articoli della legge provinciale n. 13 del 11.08.1997 e successive modifiche.

Ai sensi dell'art. 40 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale *"l'area è destinata ad impianti ed attrezzature per attività produttive, compresi i relativi magazzini e depositi, nonché altri usi esplicitamente consentiti dalle norme vigenti."*

Oltre alle aziende artigianali, industriali e di commercio all'ingrosso sono ammesse tutte le altre aziende per prestazioni di servizio ai sensi della normativa provinciale vigente. Il commercio al dettaglio è ammesso esclusivamente nell'ambito della normativa vigente.

E' ammessa l'edificazione dei lotti nel rispetto dei seguenti indici:

*altezza massima dei fabbricati: 14,50 metri
rapporto massimo di copertura: 60%."*

Pertanto, l'area esprime un potenziale edificatorio pari a mq. $13.380 \times 14,50 \times 60 \% = \text{mc. } 116.406$

Inoltre, assume particolare forza nel piano la disposizione contenuta nell'articolo 44 della Legge Provinciale 13/1997 e modifiche successive che prevede che *"nelle zone produttive sono ammesse le imprese artigianali, industriali e di commercio*

Graphischer Teil

- 01- Rechtsplan
- 02 - Übersichtsplan und Verkehrsplan 1: 5.000
 - Auszug aus dem Bauleitplan 1:5.000
 - Auszug aus dem Katasterplan 1:...
- 03 – Bestandsaufnahme 1: 500
- 04 – Infrastrukturplan 1 : 500
- 05 – Bebauungsvorschlag 1: 500

BESCHREIBUNG DER FLÄCHE

Die Zone liegt am „Bozner – Boden“ zwischen dem Eisenbahnstrang und der Zone für öffentliche Einrichtungen in der Schlachthofstraße. In der Zone bestehen bereits Betriebe, die ohne Durchführungsplan errichtet worden sind und die Abgrenzung der Baugrundstücke bereits vorgeben. Nachdem die Zone sich unmittelbar neben dem Eisenbahnstrang der Brennerbahn befindet, hat sie die idealen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Dienstleistungssektors, Tätigkeiten, die in der Zone bereits vorhanden sind.

Die zulässigen Zweckbestimmungen sind im Art. 40 der Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes und in den entsprechenden Artikeln des geltenden Landesgesetzes Nr. 13/97 festgelegt.

Im Sinne des Art. 40 der Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes ist diese Fläche für Anlagen für Produktionstätigkeit, für die entsprechenden Magazine und Lager, und für andere Nutzungen, welche laut den geltenden Bestimmungen zugelassen sind, bestimmt.

Zusätzlich zu den Handwerks-, Industrie- und Großhandelsbetrieben, sind gemäß geltendem Landesgesetz Dienstleistungsbetriebe zulässig. Der Detailhandel ist lediglich im Rahmen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen erlaubt.

Die Verbauung der Baugrundstücke unterliegt folgenden Parametern: Höchstzulässige Gebäudehöhe: 14,50 m
Überbaubare Fläche: 60 %.

Demzufolge ist eine Baumasse von 116.406 m^3 zulässig ($13.380 \text{ m}^2 \times 14,50 \times 60 \%$).

Zudem haben für diesen Plan die Bestimmungen des Art. 44 des geltenden Landesgesetzes Nr. 13/97 besondere Bedeutung, laut welchen in diesen Zonen Handwerks-, Industrie- und Großhandelsbetriebe,

all'ingrosso, nonché i consorzi tra imprese che svolgono attività ammesse in queste zone e insediamenti di interesse pubblico. Sono altresì ammesse le imprese di spedizione e le attività connesse con l'attività produttiva..... In zone produttive dotate di piano d'attuazione al settore terziario può essere destinato al massimo il 30 per cento del volume edilizio progettato.... nelle città con più di 30.000 abitanti la percentuale per il settore terziario può essere elevata a 40%”.

• PARTICELLE ESISTENTI

Tabella riassuntiva particelle esistenti

Particella	proprietario	Superficie catastale mq.
987		4.472
4170		2.243
3225		2.598
298/1		325
4052		2.082
4067		1.409
2671/19		251
TOTALE		13.380

La viabilità interna all'area è garantita dalla via Piani di Bolzano , dalla quale si prevede di realizzare il sistema degli accessi veicolari interrati al lotto A, mentre per i lotti C e B, già realizzati, il sistema di penetrazione e di accessibilità viene garantita dalla Via Macello, istituita all'interno del lotto pubblico aderente alla zona produttiva , nel quale l'Amministrazione provinciale ha trasferito recentemente gli Assessorato alle attività sociali e sanità ma già esistente ed in grado di garantire l'accessibilità veicolare e pedonale alle attività presenti.

CONCETTO DI PIANIFICAZIONE

L'impostazione concettuale della zona è caratterizzata soprattutto dalla qualità urbanistica e ambientale introdotta nell'area con la realizzazione del lotto C, in quanto la preesistenza volumetrica condiziona concretamente l'esito di tutto il Piano in particolare la composizione planivolumetrica dei corpi.

sowie Konsortien zwischen Betrieben, die Tätigkeiten ausüben, welche in solchen Gewerbegebieten zulässig sind. Außerdem sind Speditionsunternehmen und die mit der gewerblichen Produktion verbundenen Tätigkeiten zulässig. In Gewerbebezonen mit Durchführungsplan kann dem tertiären Sektor maximal 30 % der geplanten Baumasse zugewiesen werden. In den Städten mit mehr als 30.000 Einwohnern kann der Prozentsatz auf 40 % erhöht werden.

BESTEHENDE PARZELLEN

Zusammenfassung der bestehenden Parzellen

Parzelle	Eigentümer	Katasterfläche m²
987		4.472
4170		2.243
3225		2.598
3663		325
4052		2.082
4067		1.409
2671/19		251
TOTALE		13.380

Die interne Verkehrserschließung erfolgt über den Bozner Boden Str., von welcher die Zufahrten zum Baugrundstück A unterirdisch erfolgen soll, während für die Baugrundstücke C und B, bereits realisiert, die Zufahrt von der Schlachthofstraße über die Zone für öffentliche Einrichtungen (Landesämter für Sanität und soziale Dienste) angrenzend an die Gewebezone erfolgt. Die Straße besteht bereits und reicht für die Erschließung vollkommen aus.

PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept der Zone ist vor allem charakterisiert durch die Siedlungsstruktur des Baugrundstückes C, da die Bestandskubatur die zukünftige Verplanung der Zone und Baumassenverteilung in der Zone erheblich mitbestimmt.

In tale senso si assumono nel Piano le prescrizioni relative ai concetti di ottimizzazione e riduzione delle risorse energetiche esistenti e di utilizzazione di fonti alternative per la produzione del fabbisogno energetico degli edifici.

Ugualmente si esprime un particolare interesse per il riciclo dell'acqua piovana e la sua utilizzazione per l'irrigazione delle aree verdi.

L'elemento significativo è costituito, inoltre, da un insieme di linee di indirizzi progettuale vincolanti alle quali dovranno attenersi i progettisti nella realizzazione dell'edificio nel lotto C e nei lotti esistenti, in caso di nuova edificazione. Attenzione viene dedicata alle ubicazioni delle attività terziarie che dovranno essere previste e realizzate negli edifici e lungo i fronti stradali e della piazza in modo da eliminare la percezione di insicurezza che le zone produttive assumono normalmente. Così lungo tali fronti non potranno essere realizzate recinzioni o siepi, né essere installate insegne pubblicitarie o posizionati raccoglitori di rifiuti.

L'illuminazione dovrà tenere conto delle alberature presenti lungo le strade di accesso ai lotti e posizionarsi al di sotto della chioma delle essenze arboree. Si dovrà garantire la continuità dell'illuminazione lungo tutto il sistema dei percorsi pedonali e dei parcheggi privati di sosta dei veicoli presenti nella zona.

I raccoglitori dei rifiuti provenienti dalla lavorazione dei prodotti delle imprese localizzate nella zona non devono essere posizionati sul suolo pubblico ma collocati all'interno dei fondi privati in modo non visibile dalle superfici pubbliche.

Le insegne pubblicitarie non devono sporgere oltre la linea di gronda degli edifici e le medesime funzioni dovranno trovare idoneo spazio su apposite steli pubblicitarie collocate sulle superfici pubbliche.

La pianificazione dell'area, in funzione delle future trasformazioni urbanistiche che interesseranno l'areale ferroviario nel suo complesso, propone anche la continuazione della strada di penetrazione in direzione sud, quando le modificazioni della zona ferroviaria troveranno attuazione, per garantire idonea ed opportuna accessibilità alla nuova zona in un'ottica di permeabilità che l'Amministrazione Comunale ha sempre cercato di ottenere all'interno e tra le aree cittadine.

In diesem Sinne übernimmt der Plan vor allem Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Nutzung alternativer Energie.

Gleichsam wird besonderer Wert darauf gelegt das Regenwasser aufzufangen und für die Bewässerung der Grünanlagen zu nutzen.

Besonderes Augenmerk wird auf die Verbauung der Zone gelegt und zwar werden verschiedene bindende Bebauungsrichtlinien vorgegeben, an welche sich die Planer bei der Erstellung des Ausführungsprojektes für das Gebäude im Baugrundstück C und bei Neubauten in den bereits bestehenden Grundstücken halten müssen. Besondere Wichtigkeit wird auch den Standorten für die tertiären Kubaturen zugemessen; diese Einrichtungen sollen in den Gebäuden längs der Straßenfronten und im Bereich des Platzes vorgesehen werden um nicht anonyme, orientierungslose Zonen zu schaffen. Weiters sollen in diesem Sinne längs dieser Fassaden keine Einzäunungen errichtet, keine Hecken gepflanzt, keine Werbetafeln angebracht und auch nicht Mülleimer aufgestellt werden.

Bei der Beleuchtung muss die bestehende Baumbepflanzung längs der Zufahrtsstraßen berücksichtigt werden und sie muss unterhalb der Baumkrone angebracht werden. Die Beleuchtung muss für sämtliche Fußgängerbereiche und private Parkplätze der Zone gewährleistet sein.

Die Eimer für die Produktionsabfälle der Betriebe in der Zone dürfen nicht auf Gemeinschaftsflächen, sondern müssen auf den betriebseigenen Grundstücken aufgestellt werden und sollen von öffentlichen Plätzen nicht sichtbar sein.

Die Werbeschilder dürfen nicht über die Traufenlinie der Gebäude hinausragen. Sie sollen auf geeigneten Vorrichtungen auf öffentlichen Flächen angebracht werden.

Die Verplanung der Fläche ermöglicht zudem eine Verlängerung der Stichstraße in Richtung Süden, was im Falle einer eventuellen zukünftigen Nutzungsänderung des Eisenbahnareals von großer verkehrstechnischer Bedeutung und auch im Sinne der Zielsetzungen der Gemeindeverwaltung, Stadtteile untereinander bestmöglichst zu verbinden, wäre.

NORME D'ATTUAZIONE

ART. 1

Elementi del Piano

Il piano d'attuazione ha per oggetto la zona produttiva di completamento D 1 di interesse comunale quale risulta graficamente individuata nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bolzano. L'aree soggiate alla normativa provinciale relativa alle zone per insediamenti produttivi, alle norme di attuazione del PUC vigente ed alle seguenti norme di attuazione, unitamente alle prescrizioni specificate negli allegati grafici del Piano.

Il piano d'attuazione è costituito dai seguenti elementi:

Testi

- 01 – Relazione Tecnica
- Norme d'Attuazione

Parte grafica

- 01 – Piano Normativo 1/500
- 02 – Corografia d'insieme e viabilità 1/5.000
 - Estratto di PUC 1/5.000
 - Estratto Mappa catastale 1/...
- 03 – Rilievo dell'esistente 1/ 500
- 04 – Piano delle infrastrutture 1/500
- 05 – Proposta di edificazione 1/500

ART. 2

Destinazione della zona

L'utilizzo della zona è regolamentato dalla legge urbanistica provinciale n. 13 del 11.08.1997 e successive modificazioni e, salvo diversamente disposto dal piano medesimo, dalle Norme d'Attuazione del Piano Urbanistico del Comune di Bolzano.

La destinazione di attività terziarie è possibile nella percentuale massima prevista dall'art. 44 comma 3 della L.P.13/1997.

La destinazione di attività terziarie è definita nel piano Normativo.

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

ART. 1

Bestandteile des Planes

Der Durchführungsplan betrifft die Gewerbeauffüllzone D 1, die im Bauleitplan der Gemeinde Bozen als Zone von Gemeindeinteresse ausgewiesen ist. Diese Zone unterliegt den Landesbestimmungen zu den Gewerbegebieten, den geltenden Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes sowie den folgenden Durchführungsbestimmungen und den Vorschriften der beigelegten graphischen Unterlagen dieses Planes.

Der Durchführungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

Normativer Teil

- 01 - Technischer Bericht
- Durchführungsbestimmungen

Graphischer Teil

- 01- Rechtsplan
- 02 - Übersichtsplan und Verkehrsplan 1: 5.000
 - Auszug aus dem Bauleitplan 1:5.000
 - Auszug aus dem Katasterplan 1:...
- 03 – Bestandsaufnahme 1: 500
- 04 – Infrastrukturplan 1 : 500
- 05 – Bebauungsvorschlag 1: 500

ART. 2

Zweckbestimmung der Zone

Die Nutzung der Zone unterliegt dem Landesgesetz Nr. 13 vom 11.08.1997 und nachfolgenden Änderungen und, falls nicht von diesem Plan spezifisch geregelt, den Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes der Gemeinde Bozen.

Die tertiäre Tätigkeit ist im Rahmen des maximal zulässigen Prozentsatzes gemast Art. 44 Absatz 3 des LG 13/97 zulässig.

Die tertiäre Tätigkeit ist im Rechtsplan definiert.

ART. 3

Disciplina vincolistica e linee di indirizzo

Gli elaborati del piano dettano la disciplina vincolistica e propongono linee di indirizzo progettuale.

Costituisce disciplina vincolistica quanto riportato testualmente e graficamente nelle norme di attuazione e negli elaborati ad esse collegati e nella tavola normativa 01.

Tutto ciò che non costituisce disciplina vincolistica definisce le linee di indirizzo progettuale che rappresentano base di valutazione dei singoli progetti da parte dell'amministrazione comunale e dei suoi organismi tecnici.

Per quanto non esplicitamente normato dal presente piano si fa riferimento all'insieme delle leggi e normative vigenti nella Provincia Autonoma di Bolzano in materia di urbanistica ed edilizia.

ART. 4

Definizioni

Quota del lotto:

Le quote altimetriche di progetto sono indicate in linea di massima nella tavola 05 e verranno definitivamente stabilite dal progetto esecutivo delle infrastrutture e singolarmente fissate con apposito verbale di assegnazione della quota 0.00 di progetto in sede di rilascio della concessione edilizia.

Il progetto esecutivo delle infrastrutture determinerà la posizione e il dimensionamento dettagliato delle opere di urbanizzazione primaria, reti stradali e tecnologiche, nel sostanziale rispetto del sistema a rete e dei tracciati indicati nel presente piano.

Limite di edificabilità:

Definisce l'area edificabile entro la quale è possibile realizzare l'edificazione in elevazione della quota di riferimento del lotto. E' consentito ogni arretramento da tale limite, mentre non è ammessa alcuna edificazione oltre tale limite, tranne aggetti fino a m. 1,80 per balconi, cornicioni, gronde e scale di sicurezza.

All'interno del limite di edificabilità dei lotti è consentita l'edificazione di tipo continuo e/o di tipo aperto. E' inoltre consentita l'edificazione in aderenza anche con scansioni temporali differenziate tra i lotti. In questo caso dev'essere

ART. 3

Baurechtliche Regelung und Zielsetzung

Die Planunterlagen bestimmen baurechtlichen Vorschriften und beinhalten die Planungsvorschläge für diese Zone.

Die Bauvorschriften sind in den Durchführungsbestimmungen und in den entsprechenden Beilagen sowie im Rechtsplan (Plan Nr. 1) festgehalten.

Zusätzlich zu den Bauvorschriften werden Vorschläge zu planerischen Zielsetzungen unterbreitet, die bei der Bewertung der einzelnen Ausführungsprojekte durch die Gemeindeverwaltung dienlich sein sollen.

Was der Plan selbst nicht spezifisch regelt, unterliegt auf jeden Fall den baurechtlichen Bestimmungen auf Landesebene.

ART. 4

Begriffsbestimmungen

Höhenkoten:

Die Höhenkoten sind im Rechtsplan (Nr. 5) angegeben und müssen im Ausführungsprojekt für die Infrastrukturen genau festgelegt werden. Bei der Erteilung der Baukonzession für die einzelnen Projekte muss die Null - Kote definiert werden.

Das Ausführungsprojekt für die Infrastrukturen bestimmt Verlauf und genaues Ausmaß der primären Erschließungsanlagen, der Straßen und technischen Anlagen, und zwar unter Beachtung der Vorgaben dieses Planes.

Baurechtsgrenze:

Die Baurechtsgrenze bestimmt die höchstzulässige Überbauung des Baugrundstückes. Rücksprünge können vorgenommen werden, während eine Verbauung außerhalb dieser Begrenzungslinie nicht zulässig ist; ausgenommen sind Auskragungen bis zu 1,80 m, wie Dachvorsprünge, Balkone und Nottreppen.

Innerhalb der Baurechtsgrenze kann in geschlossener oder offener Bauweise gebaut werden. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken kann angebaut werden, wobei dies nicht gleichzeitig erfolgen muss; es bedarf jedoch der Zusage des

presentata la dichiarazione d'assenso del confinante interessato.

Distanza tra edifici:

La distanza minima degli edifici dai confini dei lotti interni della zona produttiva è di ml. 5, mentre la distanza tra gli edifici posti all'interno della zona sottoposta a Piano d'Attuazione è stabilita dal Piano medesimo. La distanza degli edifici dal confine della zona sarà conforme alle disposizioni previste dalla L. P. 13/1997 e successive modificazioni. Questa disciplina non si applica verso superfici e aree pubbliche.

All'interno di ogni singolo lotto la distanza tra facciate con vedute non deve essere inferiore a ml. 10 e non inferiore a ml. 3 in caso di facciate senza vedute.

Altezza degli edifici:

L'altezza massima degli edifici è indicata dalla tavola 05 – Piano Normativo. Sono ammesse maggiori altezze in caso di comprovate necessità ed esigenze aziendali per strutture tecniche (silos, antenne, ciminiere,, ponti di servizio, ringhiere, ecc.) che non sono computate ai fini del calcolo della cubatura urbanistica e dell'altezza, così come i vani tecnici e di accesso alle coperture.

Allineamento:

Il Piano di attuazione definisce graficamente nell'elaborato 05 gli assetti geometrici caratterizzanti dell'impianto insediativo. Questi si distinguono in:

Allineamenti vincolanti per i quali vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- non sono ammesse terrazze, balconi e verande in aggetto, né cornici di gronda sporgenti;
- non sono ammesse bussole di ingresso al piano terra, mentre sono ammesse tettoie sospese a protezione degli ingressi;
- sono ammessi corpi di fabbrica chiusi aggettanti purché da un'altezza superiore a m. 5,50 dall'estradosso del primo solaio fuori terra. L'estensione di tali corpi non dovrà essere superiore al 20% della superficie della facciata dal quale il corpo aggetta. La profondità massima di tale aggetto è di m. 1,50.

Per le facciate coincidenti con gli allineamenti non vincolanti sono ammesse le sporgenze, dei balconi e di corpi di fabbrica chiusi con aggetto non superiore

betroffenen Nachbarn.

Gebäudeabstände:

Der Mindestabstand der Gebäude innerhalb der Zone beträgt 5 m. Für die Zone mit Durchführungsplan wird der Abstand hingegen vom Plan selbst festgelegt. Der Abstand zu den Gebäuden außerhalb der Zone wird im Sinne des geltenden Landesgesetzes Nr. 13/97 festgelegt. Diese Regelung gilt nicht zu öffentlichen Flächen hin. Innerhalb der Baugrundstücke müssen Fassaden mit Sichtfenstern einen Mindestabstand von mindestens 10 m einhalten. Bei Fassaden ohne Sichtfenster beträgt der Mindestabstand 3 m.

Gebäudehöhe:

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist im Rechtsplan (Nr. 5) festgelegt. Größere Gebäudehöhen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit für technische Strukturen, wie Silos, Antennen, Schornsteine, Montagebrücken, Geländer usw., zugelassen werden, also Anlagen die für die Berechnung der Baumasse und der Gebäudehöhe nicht herangezogen werden, wie technische Aufbauten und Dachzugänge.

Baulinie:

Der Rechtsplan (Nr. 5) sieht klare Richtlinien über die bauliche Gestaltung in der Zone vor und unterscheidet zwischen:

Bindende Baulinie - es müssen folgende Vorschriften eingehalten werden:

- Terrassen, Balkone, Veranden und vorspringende Dachtraufen sind nicht zulässig;
- Eingänge dürfen nicht umbaut, sondern lediglich mit einer Überdachung versehen werden.

- auskragende geschlossene Baukörper sind zulässig, jedoch erst ab einer Höhe von 5,50m von der Oberkante der ersten Decke außer Boden. Diese Baukörper dürfen 20 % der Fassadenlänge nicht überschreiten und höchstens 1,50 auskragen.

Für die Fassaden ohne bindende Baulinie können Balkone und geschlossene Vorsprünge von höchstens 1,80 m errichtet werden.

a m. 1,80

Costruzioni interraste:

Le costruzioni interraste possono essere realizzate in aderenza ai confini dei singoli lotti e della zona. In corrispondenza delle aree destinate alla viabilità i relativi solai dovranno essere costruiti in modo da poter sopportare carichi di la categoria, per garantire il passaggio di mezzi pesanti in caso d'emergenza.

Gli scavi possono raggiungere la profondità massima di 1,00 m. sopra il livello massimo della falda acquifera, previa perizia idrogeologica accompagnatoria di ciascun progetto.

Strada da realizzare dopo l'eventuale spostamento areale ferroviaria

L'intervento previsto è di iniziativa privata ed è realizzabile solo in seguito all'eventuale spostamento dell'areale ferroviaria.

La realizzazione prevede il consenso dei proprietari del terreno, la forma ed il posizionamento della strada previsti graficamente nel piano possono variare in fase di progettazione esecutiva.

Aree oggetto della convenzione

Il rilascio della concessione edilizia per il lotto A è subordinato alla stipula di una convenzione tra la proprietà ed il Comune di Bolzano.

L'oggetto della convenzione sarà la cessione delle aree individuate sulla tavola normativa come: "aree oggetto della convenzione" per le quali dovrà essere concordato un progetto di realizzazione.

Nella convenzione dovrà inoltre essere prevista la cessione in uso pubblico di una unità immobiliare di circa 400mc. che dovrà essere messa a disposizione del Comune per attività pubbliche di quartiere, da individuarsi in fase di rilascio della concessione edilizia.

Tale cubatura dovrà essere detratta dalla quota di volumetria ammessa sul lotto A con destinazione produttiva.

ART. 5 Norme ambientali

Aree a verde:

Unterirdische Bauten:

Die unterirdischen Bauten können bis an die Grenze der Baugrundstücke und an die Zonengrenze herangebaut werden. Bei Bauten unterhalb von Verkehrsflächen müssen die Decken entsprechend bewährt werden, dass sie der Belastung von Fahrzeugen mit schweren Lasten standhalten.

Die Aushubarbeiten dürfen nicht tiefer als 1 m oberhalb des Grundwasserspiegels durchgeführt werden. Der hydrogeologische Nachweis muss bei jedem Projekt erbracht werden.

Zu realisierende Straße nach eventueller Verlegung des Bahnhofareals

Die Ausführung erfolgt durch Privatinitiative bei eventueller Verlegung des Bahnhofareals.

Die Durchführung verlangt die Zustimmung aller Eigentümer der Grundstücke, die Ausführung und Positionierung der im Plan grafisch vorgesehenen Straße können Änderungen bei der Ausführungsplanung erfordern.

Fläche mit Konvention

Die Ausstellung der Baukonzession für das Baulos A kann erst nach Abschluss einer Konvention zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Bozen erfolgen.

Die Konvention sieht die Abtretung wie Rechtsplan als "Fläche mit Konvention" vorgesehen sind, betreffend welche ein Projekt vereinbart werden muss.

In der Konvention muss eine Immobilieneinheit im Ausmass von 400 Kubikmeter zur öffentliche Einrichtungen des Quartiers reserviert werden.

Die Einheit wird bei Erlass der Baukonzession bestimmt werden.

Die Kubatur dieser Einheit wird als "Produktiv" angesehen.

ART. 5 Umweltbestimmungen

Il verde da realizzarsi serve al miglioramento del microclima, concorre a mitigare gli effetti del riscaldamento dell'atmosfera grazie all'evapotraspirazione della vegetazione, e l'incremento di superfici verdi consente un maggior trattenimento delle acque meteoriche e ne rallenta il deflusso.

Il Piano Normativo 05 indica la percentuale minima di superficie del lotto che deve essere sistemata a verde. Dovranno essere sistemate a verde tutte le superfici che non verranno utilizzate per l'edificazione, il posteggio o il deposito. La superficie impermeabile non può superare l'90 % della superficie del lotto.

Prima di edificare la zona dev'essere elaborato per l'intera zona un concetto per la sistemazione del verde.

Misure per il risparmio energetico:

I progetti che riguardano cubature, anche di porzioni dei edifici, per ospitare uffici, alloggi di servizio e attività terziarie ai sensi della L.P. 13/1997 e successive modificazioni, devono essere certificati come CasaClima di categoria "B". Gli edifici con destinazione produttiva devono essere certificati come CasaClima "C".

Riduzione dell' Impatto Edilizio e verde pensile:

Il verde pensile concorre a mitigare gli effetti del riscaldamento dell'atmosfera grazie all'evapotraspirazione della vegetazione, la stratificazione del verde pensile contribuisce a migliorare l'isolamento termico della copertura e l'incremento di superfici verdi consente un maggior trattenimento delle acque meteoriche e ne rallenta il deflusso, pertanto tutti gli interventi che incidano sulle superfici esterne esposte alle acque meteoriche (coperture, cortili, sistemazioni esterne, aree pavimentate, terrazze, ecc.) dovranno prevedere tipologie edilizie e materiali di finitura delle superfici esterne esposte alle acque meteoriche idonee alla gestione e l'eventuale recupero/riuso delle acque meteoriche e le sistemazioni a verde e l'inverdimento pensile dei manufatti

Smaltimento acque meteoriche :

Per lo smaltimento delle acque piovane dovranno essere rispettate le rispettive linee guida per la

Grünflächen:

Die zu begrünenden Flächen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Eindämmung der Erwärmung der Atmosphäre bei, speichern das Regenwasser und verhindern somit ein zu schnelles abfließen desselben.

Der Rechtsplan (Nr. 5) bestimmt den Mindestanteil der zu begrünenden Fläche an der Grundstücksfläche. Begrünt müssen sämtliche Flächen werden, die nicht verbaut und nicht für Park- und Lagerplätze genutzt werden. Die versiegelte Fläche darf 90% der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Vor Verbauung der Zone muss für gesamte Zone ein Grunkonzept erarbeitet werden.

Maßnahmen für die Energieeinsparung:

Projekte für Gebäude oder Gebäudeteile, welche als Büros, Dienstwohnungen und für tertiäre Tätigkeit gemäß Landesgesetz 13/97 genutzt werden, müssen das Zertifikat für Klimahaus „B“ und jene, welche für die Produktionstätigkeit bestimmt werden, den Nachweis für Klimahaus der Kategorie „C“ erbringen.

Reduzierung der baulichen Beeinträchtigung durch Begrünung der Dachflächen:

Die Begrünung trägt zur Eindämmung der Erwärmung der Atmosphäre bei, verbessert die Wärmeisolierung, speichert das Regenwasser und verhindert somit einen schnellen Abfluss derselben. Deshalb sollten sämtliche Oberflächen (Dächer, Hofräume, Flächen mit Bodenbelägen, Terrassen usw.) mit Materialien ausgestattet werden, die geeignet sind Regenwasser zu speichern und eventuell wieder zu verwenden.

Ableitung von Regenwasser:

Für die Ableitung von Regenwasser müssen die

gestione e per lo smaltimento delle acque meteoriche elaborate dall'Ufficio Provinciale Tutela acque.

Le acque meteoriche scaricate dalle superfici dei tetti dei centri di servizi verranno convogliate in vasche di raccolta e di sedimentazione e verranno usate per l'irrigazione delle aree verdi. Il troppo pieno delle vasche sarà collegato con diversi pozzi perdenti omogeneamente distribuiti nella intera zona. L'acqua in eccesso che i pozzi non saranno in grado di disperdere verrà convogliata verso una rete di scarico generale.

ART. 6

Parcheggi e garages per veicoli

Il numero di parcheggi e garages per gli autoveicoli deve essere dimostrato, alla presentazione del progetto definitivo, rispettando i seguenti rapporti: non meno di 2 posti per 100 m² di superficie lorda di piano destinata ad attività terziaria e non meno di 1 posto per 100 m² di superficie lorda di piano destinata ad attività produttiva e di commercio all'ingrosso.

Tale indice può variare in seguito a dimostrazione di fabbisogno diverso.

Le superfici dei parcheggi esterni che non vengono realizzati sopra piani interrati, devono essere permeabili.

ART. 7

Linee guida progettuali

Le linee guida progettuali costituiscono disciplina vincolante del presente Piano d'attuazione.

Edificazione. L'edificazione può avvenire per fasi distinte, ma la progettazione e l'assetto architettonico devono conformarsi ad un concetto unitario anche in caso di edifici contigui e in aderenza tra loro.

La realizzazione delle abitazioni di servizio e delle attività terziarie e di servizio deve avvenire sui fronti principali degli edifici posti lungo le strade di accesso e/o penetrazione della zona e/o sulla piazzetta ricavata nel lotto A, con lo scopo di garantire la vista sugli spazi pubblici dagli edifici. Lungo tali fronti non potranno essere realizzate recinzioni o siepi, né essere installate insegne pubblicitarie o posizionati raccoglitori di rifiuti.

Illuminazione. L'illuminazione dovrà tenere conto delle alberature presenti lungo le strade di accesso ai lotti e posizionarsi al di sotto della chioma delle

Richtlinien des Amtes für Gewässerschutz eingehalten werden.

Das von den Dachflächen abgeleitete Regenwasser wird in Sammelbecken aufgefangen und für die Bewässerung der Grünflächen verwendet. Das Restwasser wird an Sickergruben, welche in der Zone gleichmäßig verteilt sind weitergeleitet und eventuelles Überwasser schließlich in ein eigenes Netz abgeleitet.

ART. 6

Parkplätze und Garagen

Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze und Garagen muss bei Einreichen des Ausführungsprojektes nachgewiesen werden, wobei folgendes Verhältnis einzuhalten ist: wenigstens 2 Plätze je 100 m² Bruttofläche für Tertiäre Einrichtungen und wenigstens 1 Platz je 100 m² Bruttofläche für Produktion und Großhandel.

Dieser Index kann bei Nachweis eines anderen Bedarfes geändert werden.

Die freien Parkplätze, welche nicht über unterirdischen Geschossen errichtet werden, müssen wasserdurchlässig sein.

ART. 7

Bauliche Richtlinien

Die baulichen Richtlinien des Durchführungsplanes haben bindenden Charakter.

Verbauung. Die Verbauung kann in verschiedenen Phasen erfolgen, aber die Verplanung muss in einem Gesamtprojekt erfolgen, dies auch im Falle von geschlossener Bauweise.

Die Dienstwohnungen und die tertiären Einrichtungen müssen an den Hauptfassaden längs der Zufahrts- und /oder Stichstraßen sowie auf dem Platz im Baugrundstück A vorgesehen werden, um die Sicht auf die öffentlichen Flächen zu gewährleisten. Längs dieser Fassaden dürfen keine Zäune errichtet, Hecken gepflanzt, Werbeschilder angebracht noch Mülleimer vorgesehen werden.

Beleuchtung. Bei der Beleuchtung muss die bestehende Baumbepflanzung längs der

essenze arboree. Si dovrà garantire la continuità dell'illuminazione lungo tutto il sistema dei percorsi pedonali e dei parcheggi privati di sosta dei veicoli presenti nella zona.

Tetti. Sono ammessi esclusivamente tetti piani o tetti con pendenze minime e tetti inclinati con inclinazione massima di 10°. La sopraelevazione necessaria per la realizzazione del verde pensile non concorre al computo della cubatura urbanistica, né dell'altezza.

Rifiuti. I raccoglitori dei rifiuti provenienti dalla lavorazione dei prodotti delle imprese localizzate nella zona non devono essere posizionati sul suolo pubblico ma collocati all'interno dei fondi privati in modo non visibile dalle superfici pubbliche.

Insegne pubblicitarie. Le insegne pubblicitarie non devono sporgere oltre la linea di gronda degli edifici. Le medesime funzioni dovranno trovare idoneo spazio su apposite steli pubblicitarie collocate sulle superfici pubbliche.

ART. 8

Piano delle Infrastrutture

Le indicazioni del piano delle infrastrutture – 07 , potranno essere modificate nell'ambito del progetto esecutivo in caso di comprovata miglioria tecnica. La localizzazione e la dimensione delle cabine di trasformazione dovranno essere concordate d'intesa tra l'Amministrazione Comunale e la società di distribuzione della rete elettrica.

Una eventuale nuova cabina di trasformazione dovrà essere realizzata all'interno del limite di edificabilità del lotto A.

È fatto obbligo, per ciascuna nuova costruzione, predisporre un sistema di tubi o strutture similari di diametro adeguato idonei all'infilaggio ed alla posa di cavi per l'eventuale allacciamento, separatamente in rame ed in fibra ottica, alle reti di telecomunicazione.

Detto sistema dovrà partire dai punti di consegna dei servizi di telecomunicazioni, previsti nei piani d'attuazione, ed arrivare fino all'interno della costruzione in corrispondenza dello spazio che dovrà essere riservato per l'installazione di una cassetta di diramazione ottica, da dimensionare in relazione al fabbisogno dell'immobile, e da prevedere in prossimità dei contatori dell'energia elettrica.

In caso di mancata previsione dei punti di consegna, tale sistema dovrà partire dal fronte pubblico,

Zufahrtsstraßen berücksichtigt werden und sie muss unterhalb der Baumkrone angebracht werden. Die Beleuchtung muss für sämtliche Fußgängerbereiche und private Parkplätze der Zone gewährleistet sein.

Dächer. Zulässig sind ausschließlich Flachdächer oder mit geringer Neigung wobei das Gefälle höchstens 10° aufweisen darf. Die Aufschüttung für Begrünungen wird bei der Berechnung der Baumasse und der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.

Abfälle. Die Eimer für die Produktionsabfälle der Betriebe in der Zone dürfen nicht auf Gemeinschaftsflächen, sondern müssen auf den betriebseigenen Grundstücken aufgestellt werden und von öffentlichen Plätzen nicht ersichtlich sein.

Werbeschilder. Die Werbeschilder dürfen nicht über die Traufenlinie der Gebäude hinausragen. Sie sollen auf geeigneten Vorrichtungen auf öffentlichen Flächen angebracht werden.

ART. 8

Infrastrukturplan

Die Angaben des Infrastrukturplanes – Nr. 7, können bei der Erstellung des Ausführungsprojektes bei nachgewiesener technischer Verbesserung abgeändert werden. Der Standort und die Größe der Umspannkabinen müssen im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung und der Betreibergesellschaft für Elektroenergie festgelegt werden.

Eine neue eventuelle Umspannkabine muss innerhalb der Baurechtsgrenze des Baugrundstückes A erbaut werden.

Es ist Pflicht für jeden Neubau die entsprechenden und geeigneten Anschlusskabel für die Telekommunikation, getrennt vorzusehen.

Dieses System muss ab den im Durchführungsplan angegebenen Anschlusspunkten für die Telekommunikation vorgesehen und bis ins Innere des Gebäudes geführt werden und ein Bereich für die Anbringung des Verteilerkastens, abgestimmt auf den Bedarf des Betriebes , in der Nähe des Stromzählers freizuhalten.

Im Falle nicht vorgesehener Anschlusspunkte, muss dieses System über einen geeigneten Inspektionsschacht geführt werden.

Die Anlage muss so errichtet werden, dass eine problemlose Instandhaltung der Verbindungen

opportunamente terminato in un pozzetto d'ispezione.
Il sistema dovrà essere realizzato in modo da consentire
l'agevole manutenzione dei collegamenti.

ART. 9

Prescrizioni per le aziende esistenti

Per le aziende esistenti sono consentiti gli
ampliamenti funzionali e dimensionali delle stesse
secondo i parametri definiti dallo schema di utilizzo
definito dalla Tavola 05 - Piano normativo.

gewährleistet wird.

ART. 9

Vorschriften für die bestehenden Betriebe

Für die bestehenden Betriebe können die im
Rechtsplan- Plan Nr. 5 – angegebenen Parameter
für die funktionellen Umstrukturierungen und
Erweiterungen der Betriebe selbst, angewandt
werden.