



Gemeinde Bozen

Gewerbegebiet von Landesinteresse "Einsteinstrasse Süd und Flughafenstrasse"

Durchführungsplan

Variante VII

Durchführungsbestimmungen

Dieser koordinierte Text der Durchführungsbestimmungen berücksichtigt die Änderungen, welche am Text angebracht wurden, als letzte mit Variante VI, genehmigt mit BLR vom 9. Oktober 2018, Nr. 1018

Ersetzt den bisherigen Text vollständig

Comune di Bolzano

Zona per insediamenti pro- duttivi di interesse provinciale "Via Einstein Sud e via Aeroporto"

Piano di attuazione

Variante VII

Norme di attuazione

Il presente testo coordinato delle norme di attuazione recepisce tutte le modifiche apportate, da ultimo con la variante VI, DGP del 9 ottobre 2018, n. 1018

Sostituisce per intero il testo precedente

06/2021

[genehmigt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 543 vom 22.06.2021](#)
[approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 543 del 22.06.2021](#)

**ART. 1****Bestandteile des Planes**

Der Durchführungsplan des Gewerbegebietes von Landesinteresse „Einsteinstraße Süd und Flughafenstraße“ in der Gemeinde Bozen enthält folgende Bestandteile:

Schriftlicher Teil

- 01 Technischer Bericht
- 02 Durchführungsbestimmungen
- 03 Gestaltungsrichtlinien

Dokumentation Workflow
AG_EINS

Kostenschätzung Infrastrukturen

Graphischer Teil

- 04 Übersicht Gesamtgebiet und Verkehrsanbindung 1:5.000
Auszug Bauleitplan 1:5.000
Katasterauszug 1:5.000
Orthophoto 1:5.000
- 05a Vermessungsplan Bestand 1:500
- 05b Vermessungsplan Bestand 1:500
- 05c Vermessungsplan Bestand 1:500
- 06 Rechtsplan 1:1.000
- 07 Rechtsplan 1:500
- 09 Infrastrukturplan 1:500

ART. 2**Art der baulichen Nutzung****ART. 1****Elementi del piano**

Il piano di attuazione per la zona produttiva di interesse provinciale „via Einstein e via Aeroporto“ nel Comune di Bolzano è composto dai seguenti elementi:

Testi

- 01 Relazione tecnica
- 02 Norme di attuazione
- 03 Linee guida di progetto

Documentazione workflow
AG_EINS

Stima dei costi per le infrastrutture

Parte grafica

- 04 Corografia d'insieme e viabilità 1:5.000
Estratto dal PUC 1/5.000
Estratto mappa catastale 1:5.000
Ortofoto 1:5.000
- 05a Rilievo dell'esistente 1:500
- 05b Rilievo dell'esistente 1:500
- 05c Rilievo dell'esistente 1:500
- 06 Piano normativo 1.1.000
- 07 Piano normativo 1.500
- 09 Piano delle infrastrutture 1:500

ART. 2**Destinazione della zona**



Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (in der Folge LG 9/2018).

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

ART. 3

Dienstleistungen

Der Rechtsplan legt für die einzelnen Baublöcke den Anteil der oberirdischen Baumasse fest, welches im Sinne des LG 9/2018 für Dienstleistungstätigkeiten verwendet werden kann.

Auf dem Baulos A1b ist die Errichtung eines Hotels zulässig.

ART. 4

Rechtsplan

Die Angaben des Rechtsplanes haben bindenden Charakter.

Geländekoten an den Zufahrten dürfen maximal +80/-50 cm variieren. Bei angrenzenden Baulosen darf der Kotenun-

L'utilizzo della zona è regolato dalla legge provinciale del 10 luglio 2018, n. 9 (in seguito LP 9/2018).

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.

ART. 3

Attività terziarie

Il piano normativo definisce per i singoli isolati la quota parte della volumetria fuori terra che può essere destinata al settore terziario ai sensi della LP 9/2018.

Sul lotto A1b è prevista la possibilità di realizzare una struttura alberghiera.

ART. 4

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 +80 cm e -50 cm. La diffe-



terschied an den Straßenseiten höchstens 50 cm betragen.

ART. 5
Zulässiges Maß der baulichen
Nutzung
Abstände und Höhen

a) Baugrenze und
Gebäudeabstand

Die Baugrenze umschreibt die überbaute Fläche, innerhalb welcher bauliche Anlagen errichtet werden können. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich, das Überschreiten ist nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge und Treppen bis zu einer Auskragung von 1,80 m, sofern diese auf der Eigentumsfläche errichtet werden.

Innerhalb der einzelnen Baulose kann eine offene oder geschlossene Bauweise vorgesehen werden. Auf den Baulosgrenzen A3/A5, A6/A7, A15/A16, A16/A17 und A17/A18 kann auf der internen Grundstücksgrenze angebaut bzw. zusammengebaut werden. In diesem Falle muss bei Erteilung der Baukonzession ein Gesamtprojekt, bzw. eine Einverständniserklärung des betroffenen

renza di quota tra lotti contigui, lungo i fronti stradali, non può superare i 50 cm.

ART. 5
Limiti per l'utilizzazione edificiale
Distanze ed altezze

a) Limite di edificazione e distanza
tra edifici

Il limite di edificazione definisce la superficie coperta entro la quale si possono realizzare i fabbricati. È consentito qualsiasi arretramento dal limite di edificazione mentre non è consentita alcuna edificazione oltre tale limite, ad eccezione di balconi, cornicioni, gronde e scale di sicurezza fino ad un aggetto di 1,80 m, fermo restando che questi siano realizzati entro i confini di proprietà.

All'interno del limite massimo di costruzione dei lotti è consentita l'edificazione di tipo continuo o di tipo aperto. Lungo i confini dei lotti A3/A5, A6/A7, A15/A16, A16/A17 e A17/A18 è consentita l'edificazione in aderenza simultanea o differita. In questo caso, ai fini del rilascio della concessione edilizia, deve essere presentato un progetto unitario o la dichiarazione d'assenso del confinante



angrenzenden Nachbarn vorliegen.

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

Bei den Baulosen A14 und A13 ist die Bebauung bei ausdrücklichem Einverständnis des betreffenden Angrenzenden, bis an der südlichen Parzellengrenze möglich und beim Baulos A14 bis an der westlichen Parzellengrenze. Anderenfalls sind die o.g. Abstände einzuhalten.

Bei den Baulosen A1a und A1b ist die Bebauung bis an der Zwischenparzellengrenze möglich: Diese Möglichkeit unterliegt der Zustimmung der Besitzer der Nachbarparzellen, anderenfalls sind die Abstandsflächen von je mindestens 5 m einzuhalten.

Ausschließlich am Baulos 2 kann entlang der nördlichen Grenze der im Rechtsplan dargestellte Abstand zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze um max. 4m reduziert werden.

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

interessato.

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

Per i lotti A14 e A13 è possibile – con la dichiarazione di assenso del confinante interessato - l'edificazione a confine sul lato sud (A13), sul lato ovest (A14), altrimenti sono da rispettare le distanze di cui sopra.

Per i lotti A1a e A1b è possibile – con la dichiarazione di assenso del confinante interessato - l'edificazione fino al confine tra i due lotti, altrimenti sono da rispettare le distanze di almeno 5 m tra i rispettivi confini di lotto.

Limitatamente al lotto A2 lungo il confine nord è possibile derogare da quanto stabilito dal piano normativo ovvero dalla distanza degli edifici dal confine per un massimo di 4 metri.

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



zu öffentlichen Flächen.

An der Norseite des Bauloses A3 darf, innerhalb der im Rechtsplan graphisch dargestellten Fläche, eine Überführung als Verbindung zu einem bestehenden Gebäude, welches sich an der Nordseite der Einsteinstrasse befindet, errichtet werden. Für die Berechnung der oberirdischen Baumasse muss als Bezug die Mittellinie der Einsteinstrasse in Betracht gezogen werden. Maximale Breite und maximale Höhe der Überführung: 6,5 m bzw. 4,5 m.

Innerhalb der einzelnen Baulose muss zwischen Fassaden mit Aussichts-fenstern ein Abstand von mindestens 10 m und zwischen Fassaden ohne Aussichts-fenstern von mindestens 3 m eingehalten werden.

Aussichtsfenster sind definiert im Sinne des Art. 900 des Zivilgesetzbuches.

b) Abstände zur Eisenbahnlinie

Der Mindestgebäudeabstand vom nächstgelegenen, bestehenden Bahn-gleis beträgt 20 m und muss vom Betreiber der Eisenbahnlinie gemäß Titel III Art. 49 und im Sinne des Art. 60 des DPR Nr. 753/1980 als Abweichung zum rechtlichen Abstand von 30 m genehmigt werden.

pubbliche.

Sul lato nord del lotto A3 è possibile realizzare, sull'area delimitata graficamente nel piano normativo, un sovrappasso di collegamento con un edificio esistente oltre via Einstein. Il relativo volume fuori terra deve essere computato fino alla linea di mezzeria di via Einstein. Il sovrappasso non può presentare una larghezza superiore a 6,5 m e un'altezza superiore a 4,5 m.

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

Le vedute sono definite dall'art. 900 del Codice Civile .

b) Distanze dalla linea ferroviaria

La distanza minima degli edifici dal più vicino binario ferroviario esistente è di 20 m, previa deroga alla distanza legale di 30 m di cui al titolo III all'art. 49, e ai sensi dell'art. 60 del DPR n. 753/1980, rilasciata dal gestore della linea ferroviaria.



c) Bauflucht

Für die Bauflucht – im Rechtsplan mit roter Markierung gekennzeichnet - gelten die Bestimmungen und Definitionen bezüglich der Baugrenze, jedoch mit eingeschränkter Möglichkeit von der Baulinie zurückzutreten: Die Fassaden längs der Baulinie müssen in ihrer Vertikalprojektion nicht weniger als 2/3 (zwei Drittel) der Fassadenlänge an der Baulinie gebaut werden. Vorsprünge und Rücksprünge sind nicht erlaubt. Dachvorsprünge, Balkone, Gesimse und Fluchttreppen bilden dabei keine Ausnahme. Erlaubt sind Loggien in den oberen Geschossen, wenn sie kürzer sind als die Hälfte der Fassadenlänge und eine Tiefe von 7m nicht überschreiten. Rücksprünge im Erdgeschoß sind entlang der ganzen Fassadenlänge zugelassen, dürfen allerdings eine Tiefe von 7m nicht überschreiten: hier muss der Verlauf der Baulinie mittels eine passende Fußbodengestaltung erkennbar bleiben. Bei „Scheinfassaden“ (Gitterrost, Lamellen, usw.) - erlaubt, wenn der Abstand zwischen dem regelrechten Baukörper und der Baulinie geringer als 7m ist – sind Rücksprünge entlang der ganzen Fassadenlänge auch in den oberen Geschossen zugelassen.

c) Allineamento

Per l'allineamento (campitura rossa nel piano normativo) valgono le stesse norme e definizioni come per il limite di edificazione, tuttavia con possibilità di arretramento ristrette: le facciate, ovvero le loro rispettive proiezioni verticali, devono estendersi su almeno 2/3 (due terzi) della lunghezza della linea di allineamento. Sporgenze o arretramenti non sono permessi. Sporti, balconi, cornicioni e vie di fuga non fanno eccezione. Sono permesse le logge ai piani superiori a condizione che siano inferiori alla metà della lunghezza di facciata e inferiori a 7 m di profondità. Al piano terreno sono permessi arretramenti lungo tutto lo sviluppo della facciata a condizione che siano inferiori a 7 m di profondità e che l'allineamento sia comunque percepibile con una pavimentazione adeguata a terra. Nel caso di facciate "fittizie" (grigliature, lamelle, etc.) - permesse a condizione che il corpo di fabbrica vero e proprio disti non più di 7 m dalla linea di allineamento – gli arretramenti del corpo di fabbrica retrostante lungo tutto lo sviluppo della facciata sono permessi anche ai piani superiori. Su uno sviluppo lineare inferiore ad 1/5 dell'intero sviluppo della



Die zurückversetzte Bebauung (die dafür vorgeschriebene Höhe ist im Rechtsplan dargestellt) ist zugelassen, wenn diese eine Gesamtlänge von 1/5 der Fassadenprojektion – gemessen an der Baulinie – nicht überschreitet. Diese zurückversetzte Bebauung darf eine Tiefe von 7m nicht überschreiten, ist nur zwischen an der Baulinie stehenden Baukörpern erlaubt und darf nie an ihren Stirnseiten (Gebäudeanfang bzw. Gebäudeende) errichtet werden.

d) Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe ist im Rechtsplan für die einzelnen Baulose als Höchstwert und als Mindestwert festgelegt und ist als absolute Höhe zu betrachten. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann bei nachgewiesener Notwendigkeit für technische Aufbauten (Silos, Lifte, Antennen, Kamine, Kräne, Geländer, usw.) zugelassen werden. Diese Regelung gilt nicht im Bereich der Ein- und Abflugschneise des Bozner Flughafens, wo die im Rechtsplan dargestellten Höhenbeschränkungen einzuhalten sind. Die zulässige Gebäudehöhe – gemessen in Bezug auf die Bezugshöhe von 240,63 m ü.d.M. - wird in diesem Bereich mit einem Sicherheitsabstand von 3m unter der ausgewiesenen Flug-

proiezione della facciata misurata lungo la linea di allineamento è possibile l'edificazione arretrata (profondità massima 7 m) con altezza ridotta (indicata nel piano normativo). Questa edificazione arretrata è concessa solo tra corpi di fabbrica allineati e mai come parte iniziale ("testa") e finale ("coda") dell'edificio.

d) Altezza degli edifici

L'altezza massima e minima degli edifici sono intese come altezze assolute e vengono indicate nel piano normativo per i singoli isolati. In caso di comprovate esigenze sono ammesse maggiori altezze per strutture tecniche (silos, antenne, ciminiere, ponti di servizio, ringhiere, ecc.). Queste indicazioni non sono valide all'interno del cono di atterraggio dell'aeroporto di Bolzano, dove fanno fede le linee altimetriche riportate nel piano normativo. L'altezza massima consentita degli edifici in questo ambito è ridotta di 3 m rispetto al cono di atterraggio, da misurarsi rispetto alla quota di riferimento di 240,63 m s.l.m.



schneise festgelegt.

Die vorgeschriebene Höhe auf dem Baulos A1a (min. 40m, max. 50m) bezieht sich auf die Hauptgebäude („Türme“). Auf diesem Baulos ist die Errichtung von niedrigeren Baukörpern (maximale Höhe 24 m) zugelassen.

Entlang der Einsteinstrasse ist auf den Baulosen A2, A5, A6, A7 (wo im Rechtsplan eigens dargestellt) die Traufhöhe von mind. 20 m, max 24 m, einzuhalten. Diese Einschränkungen müssen nur längs der obligatorischen Baufluchtlinie eingehalten werden. Für das Baulos A3 kann die Traufhöhe, wo im Rechtsplan eigens dargestellt, in diesem Bereich eine maximale Höhe von 32 m erreichen. Auf diesem Baulos darf das Verhältnis zwischen der Höhe, welche die 24 m überschreitet, und der horizontalen Projektion der Fassade, nicht größer als 1 zu 2 betragen. Für die Erreichung dieser Mindesthöhen können auch „Scheinfassaden“ (Gitterrost, Lamellen, usw.) vorgesehen werden, unter der Bedingung, dass sie architektonisch gut im Bauwerk integriert sind.

Die maximale Höhe auf dem Baulos A9 beträgt 24 m. Auf einem im Rechtsplan eigens markierten Teil des Bauloses A9 die maximale Höhe entspricht dem

Per il lotto A1a l'altezza prevista compresa tra 40 e 50 metri è riferita ai corpi di fabbrica principali (“torri”). Oltre ai corpi di fabbrica principali è possibile la realizzazione di edifici con un'altezza non superiore a 24 metri.

Lungo la via Einstein è da rispettare il limite dell'altezza di gronda pari a minimo 20 m e massimo 24 m sui lotti A2, A5, A6 e A7 (dove evidenziato nel piano normativo). Tali limitazioni devono essere rispettate solo lungo la linea di costruzione obbligatoria. Sul lotto A3, solo dove evidenziato nel piano normativo, il limite massimo dell'altezza di gronda è di 32 m. Su questo lotto il rapporto tra l'altezza eccedente i 24 m e la distanza orizzontale rispetto alla linea di facciata deve essere inferiore o uguale a $\frac{1}{2}$. Al fine del raggiungimento delle altezze minime è possibile ricorrere a facciate “fittizie” (grigliature, lamelle, etc.), purché opportunamente integrate dal punto di vista architettonico.

L'altezza massima prevista sul lotto A9 è di 24 m. Su una parte di questo lotto, evidenziata nel piano normativo, l'altezza massima prevista è quella compatibile



Höchstwert, welcher kompatibel mit den ENAC-Bestimmungen und dem Gefahrenzonenplan für den Flughafen Bozen ist. Dieser Wert bezieht sich auf den höchsten Punkt jeglicher Struktur innerhalb des Gewerbegebietes, kann also von technischen Aufbauten nicht überschritten werden. 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 280,00 m ü.d.M. vor, über welche für die Bautätigkeit eine besondere ENAC-Genehmigung eingeholt werden muss.

e) Abgrenzung der Baulose

Die Abgrenzungslinie zwischen den Baulosen A3/A5 und A6/A7 kann geändert werden, um eine andere Unterteilung der Baulose zu ermöglichen.

Bei nachgewiesenem Bedarf können die Baulose A3/A5, A6/A7 und A14 in mehrere Baulose unterteilt werden, um die Ansiedlung mehrerer Unternehmen zu ermöglichen. Für die daraus entstehenden Baulose sind die ursprünglichen,

con il valore massimo previsto nelle indicazioni dell'ENAC e del piano di rischio delle attività aeronautiche per l'Aeroporto di Bolzano. Il relativo valore è da considerarsi in relazione al punto più alto di qualsiasi struttura localizzata all'interno della zona produttiva e quindi non superabile neppure da volumi tecnici di alcun tipo. 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 280,00 m s.l.m., al di sopra della quale l'attività edilizia deve essere preventivamente autorizzata dall'ENAC.

e) Delimitazione dei lotti

La linea di delimitazione dei lotti A3/A5 e dei lotti A6/A7 può essere spostata in modo tale da permettere aggiustamenti nella suddivisione dei lotti stessi.

In caso di comprovata necessità i macro-lotti A3/A5, A6/A7 e A14 possono essere suddivisi in più lotti e consentire l'insediamento di più imprese. I nuovi lotti risultanti dovranno mantenere gli stessi parametri urbanistici di quelli originari. In



urbanistischen Parameter vorzusehen. In diesem Falle sind zusätzliche Ein- bzw. Ausfahrten zu den Baulosen erlaubt, wenn diese zu einer besseren Erschließung der Baulose – sowohl als Verbindung zum Straßennetz, als auch intern – führen.

Die Überführung im nördlichen Bereich des Bauloses A3 kann als Träger für die beidseitige Einbringung von Informationstafeln verschiedener Art (zum Beispiel Verkehr/Viabilität, Zivilschutz, Meteo, usw.) auf Antrag der öffentlichen Verwaltung gestaltet werden. Die dementsprechende Konvention für diese Nutzung ist zwischen dem zugewiesenen Betreiber und der öffentlichen Verwaltung abzuschließen. Letztere wird ausschließlich die Kosten der Realisierung und der Instandhaltung der Informationstafeln decken.

ART. 6

Unterirdische Bauten

Unterirdische Gebäudeteile müssen zu den Grundstücksgrenzen und den zoneninternen Gemeinschaftsflächen keinen Abstand einhalten. Die Decken dieser Bauteile müssen so gebaut werden, dass Schwerfahrzeuge für Noteinsätze alle wichtigen Gebäudeteile erreichen

tal caso è consentita comunque la realizzazione di nuovi accessi per garantire una maggiore funzionalità dei lotti. Stesso dicasi per il sistema della viabilità all'interno degli stessi.

Il sovrappasso previsto sulla parte nord del lotto A3 potrà essere utilizzato su entrambi i lati, su richiesta della pubblica amministrazione, come quadro informativo di varia natura (ad esempio: informazioni sul traffico/viabilità, protezione civile, meteo, etc.). La relativa convenzione per tale utilizzo sarà da stipularsi tra l'assegnatario e la pubblica amministrazione, che coprirà esclusivamente i costi di realizzazione e manutenzione dei quadri informativi.

ART. 6

Costruzioni interrato

Le costruzioni interrato possono essere realizzate in aderenza ai confini di lotto ed alle aree comuni interne alla zona. In questo caso i relativi solai dovranno essere costruiti in modo tale da supportare il passaggio di mezzi pesanti affinché questi possano raggiungere tutte le parti



können.

Nördlich der im Rechtsplan dargestellten Abgrenzung dürfen die Aushubarbeiten die Tiefe erreichen (maximale Aushubtiefe, d.h. Unterkante Magerbetonschicht), die im Rechtsplan angegeben ist, unter der Voraussetzung, dass ein hydrogeologisches Gutachten für jedes Projekt eingeholt wurde. Südlich der Abgrenzung ist die Errichtung von nur einem Untergeschoß erlaubt, unter der Voraussetzung, dass ein hydrogeologisches Gutachten für jedes Projekt eingeholt wurde. Gebäude, die unterhalb einer absoluten Höhe von 238 m ü.d.M. gegründet werden, müssen in Grundwasserströmungsrichtung mit Drainagen versehen werden, die niveaugleich zur Gründungsebene verlaufen. Beträgt die Breite der Gründungsebene mehr als 50 Meter normal zur Grundwasserströmungsrichtung, so müssen Drainagen auch normal zur Grundwasserströmungsrichtung eingebaut werden und diese über ein unterhalb der Gründungsplatte befindliches und in Sand gebettetes Vollrohr miteinander verbunden werden. Der Abstand der Verbindungsstränge zueinander darf nicht mehr als 30 Meter betragen.

importanti degli edifici in caso d'emergenza.

Gli scavi possono raggiungere – a nord della delimitazione indicata nel piano normativo - la profondità massima (quota massima di fondo scavo, cioè quota del getto del magrone di fondazione) indicata nel piano normativo, previa perizia idrogeologica accompagnatoria a ciascun progetto. A sud della delimitazione di cui sopra è comunque concessa la costruzione di un solo piano interrato, previa perizia idrogeologica accompagnatoria a ciascun progetto.

Per gli edifici le cui fondazioni si trovano ad una quota assoluta inferiore a 238 m s.l.m. devono essere previsti sistemi di drenaggio messi in opera a livello delle fondazioni e in direzione della corrente dell'acqua di falda. Se la larghezza del piano delle fondazioni poste ortogonalmente rispetto alla direzione della corrente dell'acqua di falda è superiore a 50 metri sono da prevedere anche sistemi di drenaggio ortogonali alla direzione della corrente dell'acqua. Tali drenaggi devono essere collegati tra loro tramite un tubo cieco localizzato in un letto di sabbia. La distanza di questi elementi di collegamento tra loro non può essere mai superiore a 30 metri.



Bei zusammenhängenden Baulosen müssen die Fundamente gemeinsam geplant und koordiniert ausgeführt werden.

Die maximale Aushubtiefe liegt bei der absoluten Höhe von 237,30 m ü.d.M.. Lediglich für die Errichtung von Fundamenten kann diese Tiefe auf einer Fläche von maximal 15 % des Untergeschosses um 1 Meter unterschritten werden. Diese Fundamente müssen so angeordnet werden, dass sie eine möglichst geringe Barriere zum Grundwasserabfluss in Nord-Süd-Richtung darstellen. Streifenfundamente müssen in Nord-Süd-Richtung errichtet werden. Die Untergeschosse müssen mindestens bis Kote 239,75 m ü.d.M. abgedichtet werden. Es wird empfohlen, die Abdichtung bis Geländeoberkante hochzuziehen.

Die Projekte müssen dem Amt für Gewässernutzung zur Genehmigung vorgelegt werden.

ART. 7

Zufahrten und Abgrenzungen

Zufahrten haben ausschließlich über die vom Rechtsplan freigegebenen Bereiche zu erfolgen.

Per lotti contigui le fondazioni devono essere progettate, coordinate ed eseguite in comune.

La quota massima di fondo scavo è fissata a +237.30 m s.l.m.. Soltanto per la realizzazione di fondazioni questa quota può essere abbassata di non oltre 1 m su una superficie massima del 15% del piano interrato. Queste fondazioni devono essere disposte in modo tale, da creare una barriera il più ridotta possibile al deflusso delle acque di falda in direzione nord-sud. Fondazioni a nastro devono essere realizzate in direzione nord-sud. I piani interrati devono essere impermeabilizzati almeno fino alla quota assoluta di +239,75 m s.l.m. Si raccomanda comunque di allargare l'impermeabilizzazione fino alla quota del piano di campagna.

I progetti devono essere preventivamente approvati dall'Ufficio Gestione risorse idriche.

ART. 7

Accessi e recinzioni

Gli accessi devono avvenire esclusivamente all'interno delle zone indicate dal piano normativo.



Je Baulos kann eine Ein-/Ausfahrt von max. 10 m Breite pro Straßenseite realisiert werden. Diese Breite kann bei nachgewiesenen Bedürfnissen bezüglich der Fahrgeometrien, insbesondere Rangieradien der Lastkraftfahrzeuge, überschritten werden. Bei nachgewiesenen Erfordernissen der Unternehmen kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden, um einen reibungslosen Funktionsablauf innerhalb des Grundstückes zu garantieren: diese besondere Maßnahme muss vom zuständigen Amt der Gemeinde Bozen bewertet und genehmigt werden. Die Zufahrt zum Baulos A14 von der Musystrasse ist nur auf die Anfahrt von Fahrzeugen außergewöhnlicher Größe beschränkt, während die Ausfahrt immer über die Straße auf der Südseite des Bauloses erfolgen muss.

Für die Abgrenzung der einzelnen Baulose zu öffentlichen Bereichen und Gehwegen sind Zäune und Einfriedungen prinzipiell zulässig, längs der Einsteinstraße (vom Kreisverkehr der Keplerstraße folgend, in Richtung Osten) dürfen diese nur zurückgesetzt entlang der Baulinie realisiert werden.

Ausführungsvorgaben zu den Abgrenzungen werden in den Gestaltungsrichtlinien dargestellt und näher erläutert

Per ogni singolo lotto può essere realizzato un unico accesso carrabile su ogni fronte stradale, con larghezza massima di 10 m. Tale valore può essere aumentato qualora sia dimostrata una esigenza strettamente legata alle geometrie di manovra dei veicoli, in particolare il raggio di sterzata dei veicoli pesanti. In caso di comprovata necessità aziendale può essere concesso un secondo accesso al fine di garantire un esercizio razionale e funzionale sul lotto. Tale particolare scenario progettuale deve essere valutato e approvato dal competente ufficio del Comune di Bolzano. L'accesso al lotto A14 dalla via Musy è limitato solo all'ingresso di mezzi di dimensioni eccezionali, mentre l'uscita deve avvenire sempre dalla strada sul lato sud del lotto.

Per delimitare i singoli lotti verso le zone pubbliche e verso i marciapiedi sono consentite le recinzioni; lungo via Einstein (dalla rotatoria di via Keplero in poi in direzione est), se del caso, esse devono essere tuttavia realizzate lungo la linea di allineamento.

Le norme di esecuzione per le recinzioni sono descritte nelle linee guida di progetto (vedi art. 10). Nella parte conclusiva



(siehe auch Art. 10). An der Verlängerung der Keplerstraße, im Bereich der Grenze zwischen dem Konsortialweg und dem nördlich davon vorgesehenen, öffentlichen Wendekreis, sind Einfriedungen, Umzäunungen oder ähnliche Einrichtungen nicht erlaubt.

Der Konsortialweg am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes wird von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren. Da letztere innerhalb des Gewerbegebietes nicht verkehren dürfen, ist es notwendig, den Konsortialweg von den anderen Straßen zu trennen. Diese Trennung zwischen Konsortialweg und Wendekreis kann mittels Grünelemente und hohen Bordsteine erfolgen

ART. 8

Stellflächen und Garagen für Kraftfahrzeuge

Die Flächen der öffentlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Rechtsplan festgelegt. Die Gestaltung kann bei technischer Notwendigkeit, sowie zur Durchgrünung und Errichtung der Einfahrten auch zu angrenzenden Grundstücken verändert werden.

della prosecuzione della via Keplero, in corrispondenza del confine che divide la strada consorziale dalla rotatoria di inversione (strada pubblica) localizzata a nord rispetto ad essa, non sono permessi steccati, recinzioni o simili manufatti.

La strada consorziale localizzata nella parte sudovest della zona produttiva è destinata al transito dei mezzi agricoli. Questi ultimi non potranno circolare all'interno della zona produttiva, quindi è necessario delimitare fisicamente la strada consorziale dalle altre strade. Tale separazione tra la rotatoria e la strada consorziale potrà essere opportunamente evidenziata per mezzo di elementi a verde ed alte cordonate.

ART. 8

Parcheggi e garage per autoveicoli

Le aree riservate ai parcheggi pubblici per gli autoveicoli sono delimitate nel piano normativo. La sistemazione può essere modificata per esigenze tecniche, per l'arredo del verde e la realizzazione d'accesso anche verso i lotti confinanti.



Die öffentlichen Parkplätze sind bei der Berechnung der Parkplätze für Besucher bzw. Angestellte der angesiedelten Betriebe nicht zu berücksichtigen.

Die Anzahl der privaten Stellflächen und Garagen für Kraftfahrzeuge ist bei Vorlage des Einreichprojektes im folgenden Verhältnis nachzuweisen: mindestens 1 Stellplatz je 100 m² Bruttogeschoßfläche für Büros, Dienstleistungstätigkeiten und Detailhandel und mindestens 1 Stellplatz je 250 m² Bruttogeschoßfläche für Produktions- oder Lagerräume und Großhandel. Abweichungen von diesen Angaben müssen angemessen begründet werden.

Für die Wohnkubatur gilt DLH Nr. 17/2020.

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

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

ART. 9 Grünflächen

I parcheggi pubblici non possono essere computati ai fini del calcolo del numero dei parcheggi destinati a visitatori e dipendenti delle imprese insediate.

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 100 m² di superficie lorda di piano destinata ad uffici, attività terziaria e commercio al dettaglio e non meno di 1 posteggio per 250 m² 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 dal DPP n. 17/2020.

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

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

ART. 9 Aree a verde



9.1 Öffentliche Grünflächen

Die Straßen sind als Alleen mit unterschiedlichem Charakter ausgebildet. Um die Kontinuität der Alleen zu gewährleisten, sind die privaten Ein- und Ausfahrten möglichst gering zu halten.

9.2 Parks

Im Rechtsplan sind die Parkanlagen P1 und P2 gesondert dargestellt.

In den Gestaltungsrichtlinien werden diese zentrierten Freiräume mit unterschiedlichem Charakter festgelegt. Sie dienen der Erholung und der Freizeitaktivität, sowie als ökologische Ausgleichsfläche und sind als Parkanlagen mit vorwiegend unversiegelter Bodenfläche und Baumbestand zu realisieren. Die öffentliche Zugänglichkeit muss gewährleistet sein.

In den Parks P1 und P2 ist die Ausführung unterirdischer Infrastrukturen für die Sammlung des Schmutzwassers und anderer, eventuell für die Gewerbezone notwendigen Infrastrukturen, vorgesehen.

Aufgrund von möglichen Entwurfsvorschlägen der angrenzenden Eingewiesenen können bei Einhaltung der im Rechtsplan enthaltenen urbanistischen Parameter, die Form und die Positionie-

9.1 Verde pubblico

Le strade sono caratterizzate da viali alberati. Al fine di garantire la continuità dei viali il numero dei passi carrai privati è da ridurre al minimo.

9.2 Parchi

Nel piano normativo i parchi P1 e P2 sono contraddistinti separatamente.

Le linee guida di progetto stabiliscono la varietà di carattere da attribuire a queste concentrazioni di spazi verdi aperti. Esse servono alle attività ricreative e del tempo libero ma costituiscono pure un'area ecologica di compensazione da realizzare a parco con superfici impermeabili ridotte al minimo e con vegetazione arborea. L'accesso al pubblico deve essere garantito.

Il sottosuolo dei parchi P1 e P2 è destinato alla realizzazione delle infrastrutture necessarie per la raccolta delle acque nere o alla localizzazione di eventuali infrastrutture necessarie alla zona.

Su valida proposta inoltrata da eventuali assegnatari dei lotti adiacenti la localizzazione e la forma dei parchi possono essere modificate, fermi restando i parametri urbanistici indicati nel piano nor-



zung der Parks P1 und P2 geändert werden.

Das Oberflächenrecht oder auch die freie Verfügung über die Baulose P1 und P2 können Privaten, die die Nutzung der Fläche laut der in Art. 9.2 enthaltenen Bestimmungen garantieren, zugeteilt werden. Für die Parks ist eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und Bauherrn betreffs deren Führung abzuschließen. In diesem Zusammenhang ist ein bindendes Gutachten der Landesverwaltung erforderlich.

Die Landesregierung entscheidet, ob auf public-private-partnership (PPP)-Finanzierungsmodelle zurückgegriffen wird oder nicht.

9.3 Private Grünflächen

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, wenn grafisch im Rechtsplan dargestellt ist, zu realisieren, ansonsten ist nur der kleinstmögliche angegebene Flächenanteil der Baulose zu gewährleisten, der zusammenhängend begrünt werden muss.

mativo.

Il diritto di superficie o comunque la disponibilità della superficie dei lotti P1 e P2 possono essere attribuiti a soggetti privati che garantiscano l'utilizzo delle aree in conformità a quanto previsto all'art. 9.2. La gestione dei parchi è regolata da una convenzione tra Comune e committenti: in questo contesto è necessario un parere vincolante dell'Amministrazione Provinciale.

La Giunta Provinciale decide se è applicabile il modello di finanziamento public-private-partnership (PPP).

9.3 Verde privato

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 quando rappresentato graficamente nel piano normativo, altrimenti è da garantire solo la superficie minima di verde concentrato prevista per il lotto. Sono da garantire superfici permeabili senza fon-



Versickerungsoffene Bodenflächen ohne Unterbauung und Bepflanzung mit Bäumen oder Großsträuchern der 3. Kategorie (4-12m Höhe) sind zu gewährleisten. Die Bestimmungen der Gestaltungsrichtlinien sind einzuhalten. Art. 16 enthält die besonderen Bestimmungen bezüglich der Unterteilung der im Rechtsplan dargestellten Baulose.

Es wird festgehalten, dass der Versickerungsgraben nicht für die Berechnung der als konzentriertes Grün bestimmten Fläche herangezogen wird. Für die Baulose A15, A16, A17, A18 und A19 ist diese Fläche vereinheitlicht (jeder beteiligt sich mit der eigenen Quote) und auf die unter Buchstabe B angeführte private Grünfläche konzentriert. Zusätzlich sind sämtliche Flächen, die nicht bebaut bzw. für Verkehrs- oder Lagerzwecke genutzt werden, zu begrünen.

Die Bodenversiegelung darf nicht mehr als 85% der Grundstücksfläche betragen, mit Ausnahme dem Baulos A13 wo die Begrenzung von 95% ist.

Die Baumreihe entlang der Einsteinstraße wird durch die Firmenbeete unterbrochen, welche zu Präsentationszwecken von den Firmen gemietet werden können. Der Mieter verpflichtet sich zur Bepflanzung und Betreuung der Pflanzflä-

do o basamento così come l'allestimento con alberi di 3° ordine (altezza 4-12 m). Le norme delle linee guida di progetto devono essere rispettate. All'art. 16 sono riportate le specifiche indicazioni relative all'eventuale suddivisione dei lotti indicati nel piano normativo.

Si specifica che l'incavo di dispersione non concorre al computo della superficie da destinare a verde concentrato. Per i lotti A15, A16, A17, A18 e A19 tale superficie è unificata (ognuno partecipa con la propria quota parte) e concentrata nell'area di verde privato indicata con la lettera B. Inoltre dovranno essere sistemate a verde tutte le aree che non saranno utilizzate per l'edificazione, il posteggio o il deposito.

La superficie impermeabile non può superare l'85% della superficie fondiaria, fatta eccezione per il lotto A13 dove il limite è del 95%.

La fila di alberi lungo la via Einstein è interrotta da aiuole private delle aziende che possono essere affittate alle aziende medesime a scopo di rappresentanza. Il locatario si impegna ad allestire e gestire la superficie. L'impermeabilizzazione



che. Eine auch nur teilweise Versiegelung dieser Fläche ist untersagt.

Die Baumreihe entlang der internen Erschließungsstraße wird ebenfalls durch die den Firmenhainen vorgelagerten Präsentationsflächen unterbrochen. Diese Flächen werden dem Besitzer des dahinter liegenden Grundstückes zur Betreuung übergeben. Auch hier ist eine versickerungsoffene Bodenfläche zu gewährleisten.

ART. 10

Architektonische Gestaltung

Gestaltungsrichtlinien

Die Gestaltungsrichtlinien sind rechtlich bindender Teil des Durchführungsplanes.

Landesbeirat für Baukultur und Landschaft

Die zuweisenden Firmen haben das Recht ihre Vorentwürfe dem Landesbeirat für Baukultur und Landschaft vorzulegen.

Bebauung

Die Planung und die architektonische Gestaltung der einzelnen Bauwerke haben nach einheitlichen Maßstäben zu

anche solo parziale di queste superfici è vietata.

Analogamente la fila di alberi lungo la via di comunicazione interna è interrotta dai relativi parchi aziendali che parzialmente si prospettano sul fronte strada a scopo di rappresentanza. Ai possessori dei fondi sui quali insistono queste superfici è affidato l'obbligo della manutenzione.

ART. 10

Assetto architettonico

Linee guida di progetto

Le linee guida di progetto sono vincolanti e formano parte integrante del piano di attuazione.

Comitato provinciale per la cultura edilizia e del paesaggio

Le società assegnatarie hanno il diritto di presentare i progetti di massima al Comitato provinciale per la cultura edilizia e del paesaggio.

Edificazione

La progettazione e l'assetto architettonico dei singoli edifici devono seguire concetti unitari. L'edificazione può avvenire



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

Der im Gestaltungsplan dargestellte Bebauungsvorschlag ist indikativ und somit nicht rechtlich bindend.

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. Diese Vorschriften gelten nicht für die Baulose A1a und A1b, wo die Dachneigung keiner Begrenzung unterliegt.

Einfriedungen

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

in più fasi distinte, fermo restando che il singolo progetto presenti una soluzione soddisfacente dal punto di vista estetico ed igienico.

La proposta di edificazione contenuta nel piano di attuazione è indicativa, ovvero non ha carattere vincolante.

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.

Queste prescrizioni non si applicano sui lotti A1a e A1b, dove l'inclinazione massima del tetto non è limitata.

Recinzioni

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



Werbeanlagen

Im Gebiet sind einheitliche Werbeträger (Stelen) geplant, die in Zusammenhang mit Grünelementen (siehe Art. 9.3) der Firmenpräsentation dienen. Die Errichtung von Werbeanlagen auf dem Dach, sowie an den Außenwänden über den Dachkanten hinaus ist unzulässig. Die Werbebereiche entlang der Einstein-Strasse auf öffentlichen Flächen werden an interessierte Firmen mit festgelegten Gestaltungsangaben vermietet.

Nebenanlagen

Wertstoffsammelbehälter (Müllcontainer) werden auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgeschlossen. Sie sind so auf den Privatgrundstücken anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

ART. 11

Infrastrukturplan

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

Impianti pubblicitari

Sono previste nella zona colonnine pubblicitarie (stele) che insieme agli elementi del verde (vedi art. 9.3) servono come oggetti di rappresentanza per le aziende. La realizzazione di impianti pubblicitari sul tetto o sulle 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.

Impianti secondari

I raccoglitori dei rifiuti provenienti dalla produzione non trovano ubicazione sul suolo pubblico sia stradale che verde. I raccoglitori sono da disporre sui fondi privati in maniera tale da non essere visibili dagli spazi pubblici.

ART. 11

Piano delle infrastrutture

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



nachweisliche Verbesserung beinhalten. Lage und Ausmaß von Kabinen und öffentlichen technischen Infrastrukturen werden in Absprache mit dem Betreiber und mit der Gemeinde Bozen festgelegt. Grundsätzlich können sie im Bereich der Parkplätze und, bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit, auf den öffentlichen Grünflächen untergebracht werden.

Der Abstand zu den Straßen und die Grenzabstände müssen bei der Errichtung der Kabinen und der öffentlichen technischen Infrastrukturen nicht eingehalten werden.

Auf dem Baulos A2 ist ein Servitut für die Verlegung der SNAM-Gasleitung vorgesehen. Dieses Servitut sieht ein Bauverbot (auch unterirdisch) vor sowie die Grüngestaltung der im Rechtsplan dargestellten Fläche. Diese Maßnahme ist notwendig für die Wartung der Gasleitung.

Es ist jedenfalls eine Einfriedung der Fläche erlaubt, sofern diese mit dem Einverständnis des Eigners der Dienstbarkeit erfolgt und sich ausschließlich auf die Durchquerung des belasteten Grundstückes mit der neuen Gasleitung der SNAM bezieht.

Auf dem Baulos A14 ist eine Dienstbar-

comprovate miglierie tecniche.

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

Principalmente possono trovarsi sulle aree a parcheggio e, in caso di comprovata necessità, sulle aree adibite a verde pubblico.

In fase di realizzazione delle cabine e delle infrastrutture tecniche pubbliche si può derogare alle distanze dai confini e dalle strade.

Sul lotto A2 è prevista una servitù relativa al collocamento del nuovo tracciato del gasdotto SNAM. La servitù consiste nel divieto assoluto di edificazione (anche ai piani interrati) e nel mantenimento a verde della superficie indicata nel piano normativo, in modo tale da poter intervenire in qualsiasi momento per la manutenzione del gasdotto in questione. E' comunque ammessa una recinzione dell'area, se è fatta in accordo con il titolare del diritto di servitù, relativo solo ed esclusivamente all'attraversamento "sul fondo servente" del nuovo tracciato del gasdotto SNAM.

Sul lotto A14 è prevista una servitù rela-



keit für die Durchquerung von primären Infrastrukturen vorgesehen. Die Dienstbarkeit betrifft ein absolutes Bauverbot (auch unterirdisch) um jederzeit die Wartung der Infrastrukturen vornehmen zu können. Die Fläche kann z. B. als Parkplatz, Lagerfläche oder Verkehrsfläche genutzt werden auf der keine dauerhaften Strukturen aufgestellt werden dürfen. Es ist jedenfalls eine Einfriedung der Fläche erlaubt, sofern diese mit dem Einverständnis des Eigners der Dienstbarkeit erfolgt und sich ausschließlich auf die Durchquerung des belasteten Grundstückes mit primären Infrastrukturen bezieht.

Auf der privaten Zufahrtstraßen zwischen den Baulosen A5/A6 und auf dem Baulos A14 ist eine Dienstbarkeit für den Bestand und die Durchquerung mit primären Infrastrukturen vorgesehen. Die Dienstbarkeit betrifft ein absolutes Bauverbot (auch unterirdisch) um jederzeit die Wartung der Infrastrukturen vornehmen zu können. Es ist jedenfalls eine Einfriedung in Richtung Baulose erlaubt.

Auf den Baulosen A10b und A11 ist eine Durchfahrtsdienstbarkeit längs der Ostgrenze zum Flughafen vorgesehen. Die Dienstbarkeit betrifft ein absolutes Bau-

tiva alla presenza e all'attraversamento di infrastrutture primarie. La servitù consiste nel divieto assoluto di edificazione (anche ai piani interrati), in modo tale da poter intervenire in qualsiasi momento per la manutenzione delle infrastrutture. L'area può essere utilizzata, ad esempio, come superficie destinata a parcheggi, deposito o area di transito mezzi sulla quale non è permessa l'edificazione di strutture permanenti. E' comunque ammessa una recinzione dell'area, se è fatta in accordo con il titolare del diritto di servitù, relativo solo ed esclusivamente all'attraversamento "sul fondo servente" di infrastrutture primarie.

Sulle strade di penetrazione privata tra i lotti A5/A6 e sul lotto A14 è prevista una servitù relativa alla presenza e all'attraversamento di infrastrutture primarie. La servitù consiste nel divieto assoluto di edificazione (anche ai piani interrati), in modo tale da poter intervenire in qualsiasi momento per la manutenzione delle infrastrutture. E' comunque ammessa una recinzione verso i lotti edificabili.

Sui lotti A10b e A11 è prevista una servitù di transito lungo il confine est con l'aeroporto. La servitù consiste nel divieto assoluto di edificazione (anche ai piani



verbot (auch unterirdisch). Die Fläche kann z. B. als Parkplatz, Lagerfläche oder Verkehrsfläche genutzt werden auf der keine dauerhaften Strukturen aufgestellt werden dürfen. Es ist jedenfalls eine Einfriedung der Fläche erlaubt, sofern diese mit dem Einverständnis des Eigners der Dienstbarkeit erfolgt.

ART. 12

Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt nach den Richtlinien zur Bewirtschaftung und zur Entsorgung des Regenwassers (Rundschreiben Nr. 1/05) erstellt vom Amt für Gewässerschutz der Autonomen Provinz Bozen.

Sofern nicht schwerwiegende Argumente dagegen sprechen, sollte das gesamte auf dem Grundstück anfallende Regenwasser auf diesem versickern, gespeichert werden oder verdunsten können (siehe auch Art. 13). Es dürfen maximal 50% des anfallenden Regenwassers in die Kanalisierung oder in Oberflächengewässer abgeleitet werden, wobei der Zufluss zum Kanalnetz mit 0,005 Liter pro Sekunde je Quadratmeter Grundstücksfläche durch Drosseleinrichtungen

interrati). L'area può essere utilizzata, ad esempio, come superficie destinata a parcheggi, deposito o area di transito mezzi sulla quale non è permessa l'edificazione di strutture permanenti. E' comunque ammessa una recinzione dell'area, se è fatta in accordo con il titolare del diritto di servitù.

ART. 12

Smaltimento delle acque meteoriche

Lo smaltimento delle acque meteoriche si attiene alle linee guida per la gestione e per lo smaltimento delle acque meteoriche (circolare n. 1/05) elaborate dall'Ufficio tutela acque della Provincia Autonoma di Bolzano.

Fatte salve eventuali altre motivazioni stringenti, di norma tutta l'acqua meteorica caduta sul terreno deve essere dispersa nel terreno, raccolta o evaporata su di esso (vedi anche art. 13). Non possono essere scaricate nella canalizzazione o in acque di superficie più del 50% delle acque meteoriche cadute sul terreno. Questo deflusso inoltre non può superare per metro quadro della superficie fondiaria i 0,005 litri al secondo. A garanzia di tale limitazione si dovranno



zu begrenzen ist.

Die Einrichtungen sind für einen 15 Minutenregen mit einer Intensität von 200 l/s pro ha und einen dreistündigen Blockregen mit einer Regenhöhe von 50 mm nachzuweisen.

Es müssen in jedem Falle die geltenden Bestimmungen im Bereich des Grundwasserschutzes eingehalten werden.

ART. 13

Ökologische Maßnahmen

Die Gasleitung kann nur für Produktionszwecke und nicht für Heizzwecke verwendet werden. Für die Heizung sind das Fernheiznetz, falls vorhanden, oder jene Heizungssysteme, die autonom mit erneuerbaren Energiequellen betrieben sind, zu verwenden. Falls es nicht vorhanden ist, können bis zu dessen Errichtung für die Heizung das Gasverteilernetz beanspruchen.

Gebäudeteile, die Büros, Wohnungen oder soziale Einrichtungen enthalten, müssen die Zertifizierung der Klimahaushaltsklasse B oder höher aufweisen.

installare degli strozzi controllabili.

Tutti gli impianti sono dimensionati per un evento piovoso a forte intensità di 15 minuti ed un'intensità di 200 l/s per ettaro ed un evento piovoso a lunga durata con 50 mm d'acqua caduta ed una durata di tre ore.

Devono essere in ogni caso rispettate le disposizioni vigenti in materia di tutela delle acque di falda.

ART. 13

Provvedimenti ecologici

La rete di distribuzione del gas può essere utilizzata esclusivamente ai fini produttivi. Per il riscaldamento sono da utilizzare la rete del teleriscaldamento, qualora presente, oppure gli impianti alimentati autonomamente da fonti di energia rinnovabili. In assenza della stessa le attività possono, temporaneamente fino alla sua realizzazione, utilizzare la rete di distribuzione del gas per il riscaldamento.

Le porzioni degli edifici che ospitano uffici, appartamenti e strutture dei servizi sociali devono essere certificati come CasaClima di categoria B o superiore.



Bei der Gestaltung der Baulosflächen in Bezug auf die Versiegelung und Abdichtung der Böden wird das Verfahren bezüglich des Beschränkungsindex der versiegelten Flächen, kurz B.V.F.-Verfahren, gemäß Anhang B des DLH 17/2020 angewandt.

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

Entlang der internen Erschließungsstraße ist auf beiden Seiten 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 nur durch die Regelzufahrten und die Firmenhaine zulässig. Die Anforderungen und Bauteile sind den Gestaltungsrichtlinien zu entnehmen.

Die Funktionalität muss auf Dauer gewährleistet werden.

Die einheitliche Ausführung der Versickerungsgräben wird in den Gestaltungsrichtlinien festgelegt und ist verbindlich.

Alle Dachflächen sind zu begrünen.

Eine Ausnahme bilden Flächen, die für

Per quanto attiene alla sistemazione dei lotti edificiali con riguardo alla permeabilità del suolo, trovano applicazione le procedure per la Riduzione dell'Impatto Edilizio, in breve R.I.E., di cui all'allegato B del DPP 17/2020.

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

Lungo le vie di penetrazione è d'obbligo la realizzazione di incavi di dispersione che servono al deflusso delle acque, al miglioramento del microclima e alla delimitazione. L'impermeabilizzazione degli incavi di dispersione non è permessa. Interruzioni sono ammesse solo in favore degli accessi ai lotti e ai parchi aziendali. Le caratteristiche richieste e i dettagli per la realizzazione sono contenuti nelle linee guida di progetto.

La funzionalità deve essere garantita a lungo termine.

La realizzazione uniforme degli incavi di dispersione è vincolante ed è stabilita dalle linee guida di progetto.

Tutti i tetti sono da realizzarsi a verde pensile.

Fanno eccezione le superfici adibite allo



die Nutzung von erneuerbarer Energie (Fotovoltaik, Sonnenkollektoren, Mini-Windkraftanlagen), als Stellplätze für Fahrzeuge oder als Aufenthaltsterrassen für Firmenmitarbeiter geplant sind. Letztere dürfen ein Ausmaß von $\frac{1}{4}$ der Dachfläche nicht überschreiten.

Die Planung und Ausführung der Dachbegrünung ist fachgerecht abzuwickeln.

Die Begrünung ist als extensive Dachbegrünung mit mehrschichtigem Aufbau vorzunehmen. Die Dachbegrünungen müssen eine durchwurzelbare Substratschichtstärke von mindestens 8 cm haben, so dass dauerhaft eine geschlossene, wartungsarme Vegetationsfläche gewährleistet ist.

Bei der Ausführung der Dachbegrünung mit handelsüblichen Systemen ist unbedingt auf eine fachgerecht ausgeführte Filter-/Drainschicht zu achten, damit überschüssiges Wasser abgeführt werden kann.

Die anfallenden restlichen Wassermengen kann gesammelt und für die Bewässerung des Firmengrüns verwendet werden. Der Sammelbehälter ist mit einem Überlauf in die Versickerungsgräben zu

sfruttamento di energia rinnovabile (impianti foto voltaici, pannelli solari, mini-generatori eolici), a posti macchina o a terrazze per il ritrovo degli addetti. Gli ultimi non possono superare $\frac{1}{4}$ (un quarto) della superficie complessiva del tetto.

La progettazione e la realizzazione del verde pensile è da compiere sulla base di criteri e metodi rigorosamente professionali.

Il verde pensile è da realizzarsi come verde estensivo multistrato. Tali superfici a verde pensile devono avere un substrato dallo spessore di almeno 8 cm da consentire la radicazione e conseguentemente lo sviluppo di un manto di vegetazione continuo e di semplice manutenzione.

È doveroso, in fase di realizzazione del verde pensile, pur adottando sistemi reperibili sul commercio, adoperarsi per una messa in opera professionale dello strato filtrante e drenante, al fine di ottenere un deflusso efficace delle acque superflue.

Le acque residue possono essere raccolte e utilizzate per l'irrigazione del parco aziendale. La cisterna con sfiatore è da collocare negli incavi di dispersione.



versehen.

Der Aufbau der Dachbegrünung wird bei der Berechnung der oberirdischen Baumasse nicht berücksichtigt.

ART. 14

Dienstwohnungen

Im Rahmen der im Art. 27, Abs. 5, des LG 9/2018 und in der dazugehörigen Durchführungsverordnung enthaltenen Bestimmungen ist die Errichtung von 35 Dienstwohnungen zulässig.

ART. 15

Beschränkung der Baumöglichkeiten in den Flughafen-Schutzgebieten im Sinne des Gefahrenzonenplanes für den Flughafen Bozen

Innerhalb der im Rechtsplan dargestellten Abgrenzungen gelten, zusätzlich zu den im Rechtsplan und in diesen Durchführungsbestimmungen enthaltenen Normen, die Bestimmungen für die Schutzgebiete, welche im Rahmen des Gefahrenzonenplanes für den Flughafen Bozen festgelegt werden.

La sopraelevazione dovuta al verde pensile non concorre al computo della volumetria fuori terra.

ART. 14

Alloggi di servizio

Nei limiti di quanto previsto all'art. 27, comma 5, della LP 9/2018 nonché del relativo regolamento di esecuzione, è ammessa la realizzazione di 35 alloggi di servizio.

ART. 15

Limiti di edificazione in zone di tutela aeroportuale ai sensi del piano di rischio per l'Aeroporto di Bolzano

All'interno delle delimitazioni indicate nel piano normativo vigono, oltre a quanto previsto esplicitamente dal piano normativo stesso e dalle presenti norme, le prescrizioni relative alle zone di tutela definite nel piano di rischio connesso alle attività aeronautiche dell'Aeroporto di Bolzano.

**ART. 16****Unterteilung von Baulosen**

Werden die im Rechtsplan dargestellten Baulose mehreren Betriebsansiedlungen zugewiesen, sind die in der Nutzungsschablone enthaltenen Parameter und die Angaben aus den Durchführungsbestimmungen anteilmäßig zu beachten. Für die Firmenhaine gemäß Art. 9.3 bzw. Gestaltungsrichtlinien ist dieses Prinzip so zu verstehen, dass für jede Betriebsansiedlung ein Firmenhain vorzusehen ist.

Ein Gebäudekomplex für mehrere Betriebe (Gewerbehof) ist als eine Betriebsansiedlung zu betrachten, jedoch sind die einzelnen Betriebe des Gewerbehofes nicht als solche zu verstehen. Als Betriebsansiedlung ist auch eine Gruppe von mehreren Gebäuden zu verstehen, die zum selben Betrieb gehören.

ART. 16**Suddivisione di lotti**

Nel caso in cui i lotti indicati nel piano normativo siano assegnati a più insediamenti aziendali i relativi parametri contenuti nello schema di utilizzo e le indicazioni delle norme di attuazione devono essere proporzionalmente rispettati. Per i boschetti identificativi di cui all'art. 9.3 e alle linee guida di progetto questo principio è da intendersi nel senso che per ogni insediamento aziendale è da prevedere un boschetto.

Un fabbricato pluriaziendale è da considerarsi un insediamento aziendale, tali non sono invece le singole imprese che concorrono a comporlo. È da considerarsi un insediamento aziendale anche quel complesso di più fabbricati facenti capo alla stessa impresa.