



Gemeinde BOZEN
Gewerbegebiet von
Landesinteresse
„Ex Iveco“

Comune di BOLZANO
Zona produttiva di
interesse provinciale
“Ex Iveco”

Durchführungsplan

Variante I

Piano di attuazione

Variante I

Durchführungsbestimmungen

Dieser koordinierte Text der Durchführungsbestimmungen berücksichtigt die Änderungen, welche am Text angebracht wurden, genehmigt mit BLR Nr. 1368 vom 12. September 2011

Ersetzt den bisherigen Text vollständig

Norme di attuazione

Il presente testo coordinato delle norme di attuazione recepisce tutte le modifiche apportate, DGP n. 1368 del 12 settembre 2011

Sostituisce per intero il testo precedente

01/2026

genehmigt mit BLR Nr. 74 vom 30.01.2026
approvato con DGP n. 74 del 30/01/2026

Art. 1

Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des LG Nr. 9 vom 10. Juli 2018 in gültiger Fassung. Sofern der Durchführungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Bozen in geltender Fassung.

Art. 2

Dienstleistungen

Der Rechtsplan legt für die einzelnen Baulose den Anteil des Bauvolumens fest, welches im Sinne des LG vom 10. Juli 2018, Nr. 9 i.g.F. für Dienstleistungstätigkeiten verwendet werden kann.

Art. 3

Rechtsplan

Die Angaben des Rechtsplanes haben bindenden Charakter. Die internen Parzellengrenzen zur Unterteilung der Baublöcke können verändert werden. Die für die einzelnen Baublöcke angegebenen urbanistischen Parameter beziehen sich jeweils auf den gesamten Baublock und im Falle der Unterteilung desselben sind die Werte proportional zur Fläche der Baugrundstücke zu verteilen.

Art. 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

a) Baugrenze und Gebäudeabstand:

Die Baugrenze umschreibt die überbaubare 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 Fluchttreppen bis zu einer Auskragung von 1,80 m, sofern diese auf der

Art. 1

Destinazione della Zona

L'utilizzo della zona è regolato dalla LP del 10 luglio 2018, n. 9, e successive modifiche. 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. 2

Attività terziarie

Il piano normativo definisce per i singoli lotti la quota parte della cubatura che può essere destinata al settore terziario ai sensi della LP del 10 luglio 2018, n. 9, e successive modifiche.

Art. 3

Piano normativo

Le indicazioni del piano normativo hanno carattere vincolante. I confini di particella interni di suddivisione degli isolati sono variabili. I parametri urbanistici indicati per i singoli isolati s'intendono riferiti rispettivamente all'intero isolato ed i valori risultanti sono, nel caso di suddivisione in lotti, da ripartire in proporzione alla superficie dei lotti.

Art. 4

Limiti per l'utilizzazione edificiale

a) Limite d'edificabilità e distanza tra edifici:

Il limite d'edificabilità definisce l'area edificabile, entro la quale si possono realizzare i fabbricati. È consentito qualsiasi arretramento dal limite di edificabilità 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 qualora essi siano realizzati entro i confini di proprietà.

Eigentumsfläche errichtet werden.

Auf der überbaubaren Fläche kann die Bebauung geschlossen oder offen erfolgen. Wird eine offene Bauweise gewählt, so muss der Grenzabstand zur internen Grundstücksgrenze mindestens 5 m und der Gebäudeabstand zu Gebäuden auf Nachbargrundstücken mindestens 10 m betragen.

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

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

a. bis)

Auf den Baulosen 7 und 9 ist eine neue Baugrenze eingetragen.

Diese Baugrenze umschreibt die Fläche innerhalb welcher Bauteile für die vertikale Erschließung (Rampen, Aufzüge, Treppen usw.) der Gebäude errichtet werden können. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich, das Überschreiten ist nicht zulässig.

b) Baulinie:

Für die Baulinie gelten die Bestimmungen und Definitionen bezüglich der Baugrenze, jedoch mit eingeschränkter Möglichkeit von der Baulinie zurückzutreten. Die Fassaden längs der Baulinie müssen auf nicht weniger als 2/3 (zwei Drittel) der Fassadenlänge an der Baulinie angebaut werden.

Entro l'area edificabile, l'edificazione può essere di tipo continuo o di tipo aperto. Nel caso sia scelta un'edificazione di tipo aperto deve essere rispettata la distanza minima di 5 m dai confini di lotto interni all'isolato e la distanza minima di 10 m tra edifici su lotti confinanti.

All'interno dello stesso lotto la distanza tra facciate con vedute non deve essere inferiore a 10 m e non inferiore a 3 m tra facciate senza vedute.

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

a. bis)

Sui lotti 7 e 9 è stato inserito un nuovo limite di edificabilità.

Questo limite di edificabilità circonda l'area entro la quale possono essere eretti manufatti per le infrastrutture verticali degli edifici (rampe, ascensori, scale ecc.). È consentito qualsiasi arretramento dal limite di edificabilità mentre non è consentita alcuna edificazione oltre tale limite.

b) Allineamento obbligatorio:

Per allineamento obbligatorio valgono la definizione e le norme relative al limite di edificabilità con l'ulteriore vincolo di una limitata possibilità di arretramento rispetto allo stesso. Le facciate lungo l'allineamento obbligatorio devono realizzarsi sullo stesso per non meno di 2/3 (due terzi) della lunghezza della facciata.

c) Gebäudehöhe:

Die zulässige Gebäudehöhe ist im Rechtsplan für die einzelnen Baulose als Höchstwert festgelegt.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann bei nachgewiesener Notwendigkeit für technische Aufbauten (Silos, Antennen, Kamine, Kräne, Geländer, Photovoltaikanlagen und deren Unterkonstruktionen, usw.) zugelassen werden, sofern keine neuen Volumina geschaffen werden.

d) Flughafenrisikozone

In den Flughafenrisikozonen sind die Vorschriften und Einschränkungen gemäß Flughafenrisikoplan, welcher von der ENAC-Behörde mit Schreiben vom 12.08.2010 Prot. 0094146/ENAC/IPP genehmigt wurde, einzuhalten.

Art. 5

Unterirdische Bauten

Unterirdische Gebäudeteile müssen zu den Grundstücksgrenzen und den zoneninternen Gemeinschaftsflächen keinen Abstand einhalten.

Die Decken dieser Bauteile müssen so konstruiert werden, dass Schwerfahrzeuge für Noteinsätze alle wichtigen Gebäudeteile erreichen können.

Die Aushubarbeiten dürfen bis zu einer Tiefe von 1 m oberhalb des höchsten Grundwasserstandes durchgeführt werden, und zwar nach einem begleitenden hydrogeologischen Gutachten für jedes Projekt.

Art. 6

Überbauung öffentlicher Straßen

c) Altezza degli edifici:

L'altezza massima degli edifici è indicata nel Piano normativo per i singoli isolati.

In caso di comprovate esigenze sono ammesse maggiori altezze per strutture tecniche quali silos, antenne, ciminiere, ponti di servizio, ringhiere, impianti fotovoltaici e relative sottostrutture, ecc., quando non comportino la creazione di nuovi volumi.

d) Zona di rischio aeroportuale

Nelle zone di rischio aeroportuale sono da osservare le prescrizioni rispettivamente le limitazioni previste nel piano di rischio aeroportuale dall'ENAC con nota di data 12.08.2010 prot. 0094146/ENAC/IPP.

Art. 5

Costruzioni interrato

Costruzioni interrato possono essere realizzate in aderenza ai confini di lotto ed alle aree comuni all'interno della zona.

In questo caso i relativi solai dovranno essere calcolati in modo da poter sopportare il passaggio di mezzi pesanti che dovessero raggiungere tutte le parti importanti degli edifici in caso di eventi eccezionali.

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

Art. 6

Edificazione in sopraelevazione di strade pubbliche

Die im Rechtsplan gekennzeichneten zwei Straßen zwischen den Baublöcken 7, 8 und 9 dürfen mit Gebäuden überbaut werden. Im Erdgeschoß sind öffentliche Durchfahrten mit einer lichten Mindesthöhe von nicht weniger als 5 Meter einzurichten.

Zwischen den Baublöcken 4 und 5, kann eine Fußgängerbrücke realisiert werden. Im Erdgeschoß muss eine öffentliche Durchfahrt, mit einer lichten Mindesthöhe von nicht weniger als 5 Meter, gesichert werden.

Für die Berechnung der urbanistischen Kubatur muss als Bezug die Mittellinie der Enzo Ferrari-Str. in Betracht gezogen werden.

Art. 7

Stellflächen und Garagen für Kraftfahrzeuge

Die Flächen für die 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.

Die im Rechtsplan gekennzeichneten öffentlichen Parkplätze und die dazwischenliegende Straße können für die Errichtung von Tiefgaragen unterbaut werden.

Die Anzahl der privaten Stellflächen und Garagen für Kraftfahrzeuge ist bei Vorlage des Einreichprojektes im folgenden Verhältnis nachzuweisen: mindestens 1 Stellplatz je 75 m² Bruttogeschoßfläche für Büros oder Dienstleistungstätigkeiten und Mindestens 1 Stellplatz je 200 m² Bruttogeschoßfläche für Produktions- oder Lagerräume.

Der Bodenbelag der Parkplätze in den Baublocken muss wasserdurchlässig sein.

Le due strade tra gli isolati 7, 8 e 9, appositamente contrassegnate nel Piano normativo, possono essere edificate con fabbricati in sopraelevazione. Al piano terra deve essere realizzato un passaggio di transito pubblico a luce netta non inferiore a 5 metri in altezza.

Tra gli isolati 4 e 5 può essere realizzata una passerella pedonale, al piano terra deve essere garantito un passaggio di transito pubblico a luce netta non inferiore a 5 metri in altezza.

Il relativo volume urbanistico deve essere computato fino alla linea di mezzzeria di via Enzo Ferrari.

Art. 7

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 verde e la realizzazione di accessi, anche a lotti contigui.

I parcheggi pubblici e la strada che li attraversa, appositamente contrassegnati nel Piano normativo, possono essere utilizzati per realizzare garage interrati.

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 ogni 75 m² di superficie lorda di piano destinata ad uffici o attività terziaria e non meno di 1 posteggio ogni 200 m² di superficie lorda di piano destinata ad attività produttiva o stoccaggio.

La pavimentazione dei parcheggi all'interno dei lotti deve essere permeabile.

Art. 8
Grünflächen

Öffentliche Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen sind im Rechtsplan festgelegt und müssen mit dem Ausführungsprojekt für die Erschließungsanlagen gestaltet werden. Diese Flächen können für die Errichtung von Sickergräben und Kanälen verwendet werden.

Der öffentliche Grünstreifen in Nord-Süd-Richtung darf in Ausnahmefällen für die Errichtung von Grundstückszufahrten gequert werden, falls die Lage und Ausmaße des Grundstücks und die Betriebstätigkeit keine andere Lösung erlauben. Diese Zufahrten sind baulich so zu begrenzen, dass eine missbräuchliche Befahrung der Grünfläche sowie das Parken von Kraftfahrzeugen ausgeschlossen werden.

Private Grünflächen:

Im Rechtsplan ist der kleinstmögliche Flächenanteil der Baugrundstücke festgelegt, der begrünt werden muss. Zusätzlich sind sämtliche Flächen, die nicht bebaut bzw. für Verkehrs- oder Lagerzwecke genutzt werden, zu begrünen und auf jedem Fall muss mindestens 80% der Dachflächen begrünt werden.

Art. 9
Architektonische Gestaltung

Die Planung und die architektonische Gestaltung der einzelnen Bauwerke sowie der aneinander gereihten Bauwerke auf den zusammenhängenden Bauflächen haben nach einheitlichen Maßstäben zu erfolgen. Die Bebauung kann unabhängig davon in beliebig großen Teilabschnitten realisiert werden.

Art. 8
Aree a verde

Aree a verde pubblico:

Le aree a verde pubblico sono delimitate nel Piano normativo e saranno definite con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Queste aree possono essere utilizzate per la costruzione di fosse di dispersione o canali.

La fascia di verde pubblico, orientata nord-sud, può essere attraversata per la realizzazione di accessi ai lotti, limitatamente a casi eccezionali qualora la posizione e dimensione del lotto e l'attività svolta non permettano altra soluzione. Questi accessi sono da perimetrare con elementi stabili tali da escludere il passaggio e la sosta di mezzi motorizzati sopra le aree verdi.

Aree a verde privato:

Nel Piano normativo è indicata la percentuale minima di superficie del lotto che deve essere sistemata a verde; inoltre dovranno essere sistemate a verde tutte le aree che non saranno utilizzate per l'edificazione, il parcheggio e il movimento o il deposito ed in ogni caso deve essere realizzata una copertura verde su almeno l'80% della superficie dei tetti.

Art. 9
Assetto architettonico

La progettazione ed il relativo assetto architettonico dei singoli fabbricati nonché delle unità insediative da costruire in aderenza sulle aree edificabili contigue devono essere realizzati con uniformità di stile. L'edificazione può essere realizzata, indipendentemente da ciò, per parti di qualsiasi ordine di grandezza.

Art. 10

Infrastrukturplan

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

Lage und Ausmaß der Transformatorkabinen werden in Absprache mit dem E-Werk und mit der Gemeinde Bozen festgelegt. Grundsätzlich können sie im Bereich der Parkplätze und bei nachgewiesener Notwendigkeit im öffentlichen Grün untergebracht werden.

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

Die Errichtung der zur Eisenbahn parallelen Strasse ("Auffangsstrasse") und die diesbezüglichen Enteignungen müssen in einer zweiten Phase gemäß einem Durchführungsprogramm, welches im Ausführungsprojekt der Infrastrukturen ausgearbeitet wird, erfolgen.

Art. 11

Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung des Regenwassers muss gemäß den Vorschriften des Infrastrukturplanes erfolgen. Die nicht verschmutzten Abwässer von den begrünten Bedachungen oder von Dränagen über den unterirdischen Bauten müssen durch Sickerschächte in den einzelnen Parzellen abgeleitet werden.

Für das restliche Regenwasser (von Strassen, öffentliche Parkplätze usw.) werden Sammelkanäle oder Sickergruben oder öffentliche Kanäle errichtet.

Es müssen die geltenden Bestimmungen im Bereich des Grundwasserschutzes einge-

Art. 10

Piano delle infrastrutture

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

Localizzazione e dimensione delle cabine di trasformazione saranno definite d'intesa con l'azienda elettrica ed il Comune di Bolzano. In linea di principio possono essere ubicate sulle aree a parcheggio e, in caso di comprovata necessità, nelle aree a verde pubblico.

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

La realizzazione della strada parallela alla ferrovia ("strada di gronda") ed i relativi espropri dovranno procedere in seconda fase, previo programma di attuazione che sarà elaborato nel progetto esecutivo delle infrastrutture.

Art. 11

Smaltimento acque pluviali

Lo smaltimento delle acque meteoriche deve avvenire secondo le prescrizioni del Piano per le infrastrutture. Le acque superficiali non inquinate provenienti dai tetti verdi o dai drenaggi al di sopra delle costruzioni sotterranee devono essere disperse attraverso pozzetti di dispersione nelle singole particelle.

Per le restanti acque meteoriche (da strade, parcheggi pubblici, ecc.) sono realizzati canali collettori o fosse di dispersione o canali pubblici.

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

halten werden.

Art. 12

Baublock 10 mit bestehenden Betrieben

Für diesen Baublock mit bereits bestehenden Betrieben gelten folgende spezielle Festsetzungen:

Der Rechtsplan definiert das Baulos 10, welches die Flächen der bestehenden Betriebe und eine Ergänzungsfläche als Zubehör und für die mögliche funktionelle Anpassung der Betriebe umfasst. Die Ergänzungsfläche kann den Betrieben im Austausch gegen die Flächen, die für die Realisierung der Erschließungsanlagen benötigt und abgetreten werden, zugewiesen werden, im Sinne des Landesgesetzes vom 31. Jänner 2001, Nr. 2, Artikel 21 (ändert Artikel 47 Absätze 1 und 4 des Landesraumordnungsgesetzes). Im Falle des Flächentausches bleiben die auf der ursprünglichen Fläche bestehenden Bindungen aufrecht.

Für das Baulos 10 kann ein einheitliches Projekt für das Baulos, unterzeichnet von den Eigentümern von mindestens 75% der Fläche, erarbeitet werden. Dieses Projekt besteht aus Zeichnungen im Maßstab 1:500, in welchen einheitlich folgendes angegeben wird:

- die Unterteilung der einzelnen Eingriffseinheiten entsprechend den bestehenden Betrieben mit der grundsätzlichen Verteilung der zulässigen Baumassen, der entsprechenden Zwecksbestimmungen und der den einzelnen Berechtigten zugewiesenen Kubaturen;
- die Zufahrten zum Baublock, zu den Garagen und zu den einzelnen Baulosen, die Verkehrsflächen und die Parkplätze;

Art. 12

Isolato 10 con aziende esistenti

Per questo isolato con aziende preesistenti valgono le seguenti norme specifiche:

Il Piano normativo delimita il lotto 10 che include le aree delle aziende esistenti e un'area aggiuntiva disponibile come area di pertinenza e per l'ampliamento funzionale delle aziende esistenti sul lotto. L'area aggiuntiva può essere assegnata alle aziende in permuta di quelle aree che sono indispensabili e sono cedute per realizzare le infrastrutture di urbanizzazione, ai sensi della legge provinciale 31 gennaio 2001, n. 2, articolo 21 (che modifica l'articolo 47, commi 1 e 4, della legge urbanistica provinciale). In caso di permuta restano fermi i vincoli vigenti sull'area originaria.

Per il lotto 10 si può procedere alla redazione di un progetto unitario di isolato, sottoscritto da almeno il 75% dei proprietari, i cui elaborati sono costituiti da disegni in scala 1:500 nei quali sono unitariamente indicati:

- la suddivisione delle singole unità di intervento corrispondenti alle aziende preesistenti, con l'impostazione planivolumetrica di massima dei volumi edificabili, le relative destinazioni d'uso e attribuzione delle rispettive cubature di pertinenza ai singoli soggetti aventi titolo;
- gli accessi carrai all'isolato, alle autorimesse sotterranee e ai singoli lotti, i percorsi carrai, di emergenza e i parcheggi individuali;

- die Gemeinschaftsflächen
- die eventuellen Erdbewegungen für die Gestaltung der freien Flächen;

Das einzelne Projekt muss sich nach dem einheitlichen Projekt für das Baulos richten, unbeschadet der Möglichkeit, unter Berücksichtigung der einheitlichen Regeln, verbessernde Veränderungen anzubringen.

Bis zur Erstellung des einheitlichen Projektes für das Baulos dürfen Maßnahmen zur außerordentlichen Instandhaltung an den bestehenden Gebäuden auch außerhalb der Baugrenzen genehmigt werden.

Neubauten, bauliche Umgestaltungen sowie der Wiederaufbau nach einem Abbruch müssen sich an alle Festsetzungen des Rechtsplanes halten.

Art. 13

Räumlichkeiten für die zeitweilige Unterbringung von Mitarbeitern

Im Rahmen der im Art. 27 Absatz 2 Buchstabe c) des LG Nr. 9/2018 und der in den dazugehörenden „Kriterien und Parameter für Räumlichkeiten für die zeitweilige Unterbringung von Personal in den Gewerbegebieten“ vorgesehenen Bestimmungen, die dem Beschluss der Landesregierung Nr. 629/2023 beiliegen, ist im gesamten Gewerbegebiet die Errichtung von 65 Räumlichkeiten zur zeitweiligen Unterbringung von Mitarbeitern vorgesehen. Diese können grundsätzlich auf allen Baulosen mit zulässiger Dienstleistungsquote realisiert werden.

In der Phase der Sachverhaltsermittlung für die Eingriffsgenehmigung der Bautätigkeit überprüft die Gemeinde die Einhaltung der in den genannten Kriterien enthaltenen Vorschriften.

- le aree comuni;
- gli eventuali movimenti di terra per la sistemazione degli spazi ineditati;

Il singolo progetto dovrà uniformarsi al progetto unitario di isolato, salva restando la possibilità di variazioni migliorative purché rispettose delle regole unitarie.

Fino alla redazione del progetto unitario di isolato potranno essere autorizzati interventi di manutenzione straordinaria ai fabbricati esistenti anche all'esterno dei limiti di edificazione.

Le nuove edificazioni, ristrutturazioni edilizie e la ricostruzione a seguito di demolizione devono attenersi a tutte le determinazioni del Piano normativo.

Art. 13

Locali per l'alloggio temporaneo di personale

Nei limiti di quanto previsto all'art. 27, comma 2, lettera c), della LP n. 9/2018, nonché dei relativi "Criteri e parametri per l'alloggio temporaneo di personale nelle zone produttive" allegati alla deliberazione della Giunta provinciale n. 629/2023, è ammessa la realizzazione nell'intera zona produttiva di 65 locali per l'alloggio temporaneo di personale. Questi possono essere realizzati in linea di principio su tutti i lotti edificabili, purché sia prevista una quota di servizi.

Nella fase istruttoria per il rilascio del titolo abilitativo per l'attività edilizia il Comune verifica l'adempimento delle disposizioni contenute nei citati criteri.