

Prot. Nr.
Bolzano Bozen, 08.10.2019

Relazione tecnica proposta di modifica al P.U.C., trasformazione da "zona per insediamenti produttivi D3" in "zona per insediamenti produttivi D2" e integrazione dell'art. 23 - *zona per insediamenti produttivi D2* delle norme di attuazione al P.U.C. , via Innsbruck (var. 653)

Technischer Bericht Vorschlag zur Abänderung des BLP, Umwidmung von „Gewerbegebiet D3“ in „Gewerbegebiet D2“ und Ergänzung des Art. 23 - *Gewerbegebiet D2* der Durchführungsbestimmungen zum BLP, Innsbruckerstraße (Var. Nr. 653).

Oggetto della modifica:

In località Campiglio si trova sul lato orografico sinistro dell'Isarco la zona produttiva D3 identificata dalla p.ed. 2802 e dalle pp.ff. 2620/21 e 2688/9 C.C. Dodiciville sulla quale insiste fin dagli anni '70 la sede dello stabilimento *LATTE MONTAGNA ALTO ADIGE Soc.Agr.Coop.* L'area confina a sud con la S.S. 12 (via Innsbruck) e con l'Autostrada del Brennero, a nord con la zona ripariale del torrente Isarco e a est con una superficie agricola.

Al fine di adeguare l'impresa alle mutate esigenze tecniche e logistiche legate alle attività aziendali e alla collegata produzione alimentare, sono stati avviati nel 2013 importanti lavori di ristrutturazione e ampliamento degli edifici produttivi e amministrativi nonché delle aree esterne. A tale scopo, nel 2015 è stato approvato un ampliamento della zona, cosicché l'areale "MILA" ammonta oggi ad una superficie complessiva pari a ca. 23.200 m².

Le suddette misure di rinnovamento riguardano i seguenti lavori:

Ampliamento parte I + II (già eseguito 2013 - 2018):

- Realizzazione di un nuovo magazzino per pasta latte con annessi uffici tecnici sul lato sud
- Installazione di un impianto di cogenerazione sul tetto.
- Rinnovamento delle facciate e di tutte le

Gegenstand der Abänderung:

In der Örtlichkeit Kampill liegt auf der orografisch linken Seite des Eisack das Gewerbegebiet D3, auf welchem sich seit den 70er Jahren die Niederlassung des Unternehmens *BERGMILCH SÜDTIROL Gen.u. landw.Ges* befindet. Das Gebiet grenzt im Süden an die S.S. 12 (Innsbruckerstraße) und an die Brennerautobahn, im Norden an den Uferbereich des Flusses Eisack und im Osten an eine Landwirtschaftsfläche.

Um das Unternehmen an die veränderten technischen und logistischen Bedürfnisse, die mit der Aktivität des Betriebes und der damit verbundenen Lebensmittelproduktion einhergehen, anzupassen, hat man 2013 mit einer tiefgreifenden Umgestaltung und Vergrößerung der Produktions- und Verwaltungsgebäude sowie der Außenflächen begonnen. Zu diesem Zwecke ist 2015 eine Erweiterung der Zone genehmigt worden, sodass sich das „MILA“ - Areal heute auf eine Gesamtfläche von ca. 23.200 m² beläuft.

Die oben genannten Umgestaltungsmaßnahmen betreffen folgende Arbeiten:

Ausbaustufe I + II (bereits ausgeführt 2013-2018):

- Errichtung eines neuen Pastmilchlagers mit technischen Büros auf der Südseite.
- Errichtung eines Blockheizkraftwerkes auf dem Dach.
- Erneuerung der Fassaden und der

- infrastrutture
- Realizzazione di un nuovo edificio amministrativo con negozio, bistrot e un parcheggio interrato.
- Realizzazione di una fermata dell'autobus e sistemazione delle aree esterne.

Ampliamento parte III (in fase di costruzione 2019 - 2020):

- Rinnovamento della parte centrale dell'edificio produttivo e realizzazione di nuovi uffici al piano superiore.

Ampliamento parte IV (in fase di progettazione 2020 - 2021):

- Realizzazione di un nuovo magazzino a scaffalature alte sul lato est.
- Realizzazione di impianti di produzione nell'area delle rampe di carico.

Descrizione dell'intervento:

In base all'attuale destinazione urbanistica dell'area a "zona produttiva D3" valgono i seguenti indici:

- a) Rapporto massimo di copertura: 60%
- b) Altezza massima degli edifici: 12 m
- c) Distanza minima dal confine: 5 m
- d) Distanza minima tra gli edifici: 10 m
- e) Rapporto massimo di superficie impermeabile: rispetto dell'indice R.I.E.

Da tali indici risulta una cubatura massima realizzabile pari a 167.076 m³, di cui 109.776 m³ sono già stati realizzati e ulteriori 16.250 m³ sono previsti per la fase di ampliamento parte III. La cubatura residua attualmente disponibile ammonta quindi a 41.050 m³.

La cubatura urbanistica necessaria per la realizzazione degli edifici previsti nella fase di ampliamento IV è pari a 76.277 m³ e supera quindi la suddetta cubatura residua disponibile di 35.227 m².

Al fine di aumentare il volume massimo realizzabile, i proprietari hanno inoltrato in data 20.03.2018, prot. 42278 una proposta di modifica al P.U.C., che prevede la trasformazione della zona interessata da "zona per insediamenti produttivi D3" a "zona per insediamenti produttivi D2", per la quale valgono i seguenti indici:

- a) Rapporto massimo di copertura: 70%
- b) Altezza massima degli edifici: 14,50 m
- c) Distanza minima dal confine: 5 m
- d) Distanza minima tra gli edifici: 10 m
- e) Rapporto massimo di superficie impermeabile: rispetto dell'indice R.I.E.

gesamten Werkinfrastrukturen.

- Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes mit Geschäft, Bistro und einer Tiefgarage.
- Errichtung einer Bushaltestelle und Neugestaltung der Freiflächen.

Ausbaustufe III (in Bauphase 2019 - 2020):

- Erneuerung des Mittelteiles des Produktionsgebäudes und Realisierung neuer Büros im Obergeschoss.

Ausbaustufe IV (in Planung 2020 - 2021):

- Errichtung eines neuen Hochregallagers an der Ostseite.
- Errichtung neuer Produktionsräumlichkeiten im Bereich der Laderampen.

Beschreibung des Vorhabens:

Aufgrund der derzeitigen urbanistischen Ausweisung der Fläche als „Gewerbegebiet D3“ gelten folgende Bauvorschriften:

- a) höchstzulässige überbaute Fläche: 60%
- b) höchstzulässige Gebäudehöhe: 12 m
- c) Mindestgrenzabstand: 5 m
- d) Mindestgebäudeabstand: 10 m
- e) Höchstzulässige Versiegelung des Bodens: Einhaltung des B.V.F. Indexes

Aus diesen Bauvorschriften ergibt sich eine maximal verbaubare Kubatur von 167.076 m³, von denen 109.776 m³ bereits verbaut und weitere 16.250 m³ für die Ausbaustufe III vorgesehen sind. Somit beläuft sich die derzeit zu Verfügung stehende Restkubatur auf 41.050 m³.

Das für die Baumaßnahmen der geplanten Ausbaustufe IV benötigte urbanistische Volumen beträgt 76.277 m² und überschreitet damit die oben genannte verfügbare Restkubatur um 35.227 m².

Um das maximal verbaubare Volumen zu erhöhen, haben die Eigentümer am 20.03.2018, Prot. 42278 einen Vorschlag zur Abänderung des BLP eingereicht, welcher die Umwidmung der gegenständlichen Zone von „Gewerbegebiet D3“ in „Gewerbegebiet D2“ vorsieht, für welches folgende Bauvorschriften gelten:

- a) höchstzulässige überbaute Fläche: 70%
- b) höchstzulässige Gebäudehöhe: 14,50 m
- c) Mindestgrenzabstand: 5 m
- d) Mindestgebäudeabstand: 10 m
- e) Höchstzulässige Versiegelung des



Con la modifica viene aumentata la cubatura massima da 167.046 m³ a 235.541 m³, in modo da poter realizzare i fabbricati residui.

A fine lavori il volume complessivo dello stabilimento "MILA" ammonterà 202.303 m³.

Le misure di ristrutturazione influiscono oltre al volume, anche sull'altezza dell'edificio. Mentre il piano di attuazione indica un'altezza massima pari a 26,5 m, il progetto dell'ampliamento della parte IV prevede un aumento fino a 32,5 m per il magazzino a scaffalature alte.

Questo complesso, alto 32,5 m e largo 70 m, sito all'ingresso orientale della città sarà ben visibile dall'autostrada, dalla strada statale e dalla ferrovia. Si ritiene pertanto opportuno che vengano rispettate le proposte contenute nel parere dell'Ufficio ecologia del paesaggio dd. 17.07.2019 per un inserimento sensibile della nuova costruzione nel paesaggio.

Si specifica inoltre, che prima dell'esecuzione dei lavori di ampliamento sul lato orientale del complesso dovrà essere spostata la linea di media tensione 20kV "Castel Flavon - Ponte Roma" presente sulla p.ed. 2802 sul lato orografico destro dell'Isarco.

Dopo l'approvazione della presente proposta di modifica dovrà essere adeguato il piano di attuazione vigente.

Pericolo idrogeologico/idraulico:

Nel Piano delle zone di pericolo del Comune di Bolzano risulta che l'area in oggetto ricade in una zona con pericolo idraulico elevato (H3).

Nella verifica di compatibilità idraulica, redatta dallo studio *are*, si attribuisce inoltre un rischio specifico molto elevato (Rs4) in merito alla prevista modifica dell'area.

La situazione di rischio e di pericolo idraulico definita necessita interventi per la mitigazione del pericolo ovvero un adeguamento tecnico-difensivo della superficie di futuro utilizzo, al fine di ottenere la compatibilità relativa alla presente proposta.

Bodens: Einhaltung des B.V.F. Indexes

Durch die Abänderung wird das maximal verbaubare Volumen von 167.046 m³ auf 235.541 m³ erhöht, sodass die restlichen Baukörper errichtet werden können.

Die Gesamtkubatur des „MILA“ -Werkes wird sich nach allen Umbauarbeiten auf 202.303 m³ belaufen.

Die Umgestaltungsmaßnahmen wirken sich neben dem Volumen ebenfalls auf die Gebäudehöhe aus. Während der Durchführungsplan derzeit eine maximale Höhe von 26,5 m angibt, sieht das Projekt der Ausbaustufe IV eine Erhöhung auf 32,5 m für das Hochregallager vor.

Dieser 32,5 m und 70 m lange Gebäudekomplex wird an der Osteinfahrt der Stadt von der Autobahn, Staatsstraße und Bahnlinie her gut sichtbar sein. Deshalb sollten für eine sensible landschaftliche Einbindung des neuen Baukörpers die im Gutachten des Amtes für Landschaftsökologie vom 17.07.2019 enthaltenen Vorschläge berücksichtigt werden.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass vor Ausführung der östlichen Erweiterung des Gebäudeskomplexes die Mittelspannungsleitung 20kV „Castel Flavon - Ponte Roma“ auf der B.p. 2802 auf die orographisch rechte Seite des Eisack verlegt werden muss.

Nach Genehmigung des gegenständlichen Abänderungsvorschlages muss der geltende Durchführungsplan angepasst werden.

Hydroteologische/hydraulische Gefahr:

Aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Bozen geht hervor, dass das betreffende Gebiet in eine Zone mit hoher hydraulischer Gefahr (H3) liegt.

In der Kompatibilitätsprüfung, welche vom Studio *are* verfasst worden ist, wird außerdem bezüglich der geplanten Abänderung der Fläche ein sehr hohes spezifisches Risiko (Rs4) zugewiesen.

Die festgestellte hydraulische Gefahren- und Risikosituation erfordert Maßnahmen zur Reduzierung der ausgewiesenen Gefahr bzw. eine schutztechnische Anpassung der

Nella suddetta verifica vengono pertanto definite le seguenti prescrizioni:

- *tutti gli accessi e le uscite, in generale, devono essere pianificati in modo tale che l'acqua non possa penetrare negli edifici. L'altezza minima per l'impermeabilizzazione (permanente o temporanea) degli accessi agli edifici progettati è pari a $H_{min} = 0,5$ m sopra il terreno.*
- *Le rampe di accesso ai parcheggi sotterranei, nel punto più in alto sono da mettere in sicurezza attraverso una paratia anti allagamento.*
- *I piani interrati, secondo le necessità costruttive ed operative (progetto esecutivo), sono eventualmente da impermeabilizzare attraverso una vasca bianca o nera.*
- *Per evitare l'entrata delle acque negli edifici attraverso la canalizzazione sono da prevedere valvole anti-riflusso.*

Le misure di sicurezza devono essere inserite nel P.U.C., ai sensi dell'art. 5, comma 3 del D.P.P. 42/2008 e succ. mod. e pertanto si inserisce il seguente nuovo comma nell'art. 23 - *zona per insediamenti produttivi D2* delle norme di attuazione al P.U.C.:

"Sulla p.ed. 2802 e parte della p.f. 2620/21 CC Dodiciville è prevista una zona produttiva D2.

Sono da osservare le misure di sicurezza prescritte nel paragrafo 7.1 della verifica di compatibilità idraulica del 20.03.2018, prot. 42278, necessarie per garantire il raggiungimento in modo permanente del rischio specifico medio (Rs_2) o minore, ai sensi dell'art. 5 del D.G.P. 42/2008."

Contestualmente si stralcia l'esistente comma relativa alle particelle interessate dall'art. 24 - *zona per insediamenti produttivi D3* delle norme di attuazione al P.U.C.:

~~Sulla p.ed. 2802 e parte della p.f. 2620/21 CC Dodiciville è prevista una zona produttiva D4. Prima della realizzazione di qualsiasi intervento edilizio sulle particelle sopra definite è necessario effettuare la messa in opera ed il collaudo delle misure di sicurezza prescritte per raggiungere il grado di pericolosità e la compatibilità idraulica della destinazione d'uso prevista, in modo che sia definitivamente garantito il grado di pericolosità medio (H_2) oppure minore e il rischio specifico medio (Rs_2) oppure minore, ai sensi dell'art.5 DPP~~

geplanten Flächennutzung, um die Kompatibilität in Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vorschlag zu erlangen.

In der oben genannten Prüfung werden zu diesem Zwecke folgende Vorschriften erlassen:

- *Alle Zu- und Ausgänge sind generell so zu planen, dass ein Eindringen von Wasser in die Gebäude vermieden wird. Für die vorgesehenen Zugänge zu den geplanten Gebäuden ist eine druckwasserfeste Abdichtung (permanent oder temporär) von $H_{min} = 0,5$ m über Boden einzuhalten.*
- *Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen sind am obersten Punkt mittels Klappschott gegen Hochwasser zu sichern.*
- *Kellergeschosse sind gemäß den baulichen Anforderungen (Ausführungsprojekt) eventuell wasserdicht als weiße oder schwarze Wanne auszubilden.*
- *Um den Eintritt des Hochwassers längs der Kanalisation in das Gebäude zu verhindern, sind Rückstauklappen vorzusehen.*

Im Sinne des Art. 5, Abs. 3 des D.L.H. 42/2008 i.g.F. müssen die Sicherungsmaßnahmen in den BLP eingetragen werden und deshalb wird in den Art. 23 - *Gewerbegebiete D2* der Durchführungsbestimmungen zum BLP folgender neuer Absatz eingefügt:

„Auf der Bp. 2802 und einem Teil der Gp. 2620/21 K.G. Zwölfmalgreien ist eine Gewerbezone D2 vorgesehen. Die unter Punkt 7.1 der hydraulischen Kompatibilitätsprüfung vom 20.03.2018, Prot. 42278 vorgeschriebenen Sicherungsmaßnahmen müssen eingehalten werden, um dauerhaft ein mittleres spezifisches Risiko (Rs_2) oder geringer zu gewährleisten.“

Gleichzeitig wird der bestehende Absatz bezüglich der betreffenden Parzellen aus dem Art. 24 - *Gewerbegebiete D3* der Durchführungsbestimmungen zum BLP gestrichen:

~~Auf der Bp. 2802 und einem Teil der Gp. 2620/21 K.G. Zwölfmalgreien ist eine Gewerbezone D4 vorgesehen. Vor jeglichen baulichen Eingriff auf den oben angeführten Parzellen ist die Errichtung und Abnahme der vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen notwendig, um die Gefahrenstufe und hydraulische Kompatibilität der vorgesehenen~~



42/2008 e succ. mod.

~~Zweckbestimmung zu erreichen, wobei dauerhaft eine mittlere Gefahrenstufe (H2) oder geringer und ein mittleres spezifisches Risiko (Rs2) oder geringer gemäß Art. 5 DLH 42/2008 i.g.F. zu gewährleisten sind.~~

Rumore:

Secondo l'allegato A della L.P. 20/2012 l'area ricade nella classe acustica IV (zona per insediamenti produttivi), con i seguenti limiti sonori:

Leq max 65 dB(A) giorno

Leq max 55 dB(A) notte

Tale classificazione corrisponde anche a quella prevista dal Piano comunale di classificazione acustica di Bolzano (P.C.C.A.), adottato con deliberazione della Giunta Municipale n. 117 del 13.03.2018.

Con la modifica prevista non viene variata la classe acustica.

Pareri richiesti:

- L'Ufficio Ecologia del paesaggio della Provincia Autonoma di Bolzano esprime con nota del 17.07.2019 parere favorevole condizionato all'intervento previsto.
- L'Ufficio Sistemazione bacini montani sud della Provincia Autonoma di Bolzano esprime con nota del 24.07.2019 parere favorevole all'intervento con la seguente prescrizione:
Valgono le prescrizioni contenute nei pareri del 16.04.2015, prot. n. A/4 - 224787/2015 e del 14.06.2017, prot. n. A/4 - 13408/2017 rilasciati dall'Ufficio scrivente.
- L'Ufficio Tutela acque della Provincia Autonoma di Bolzano esprime con nota del 24.07.2019 parere favorevole all'intervento.
- Il Servizio strade Salto-Sciliar della Provincia Autonoma di Bolzano esprime con nota del 12.07.2019 parere favorevole

Lärm:

Gemäß Anlage A des LG Nr. 20/2012 fällt das Plangebiet in die Lärmklasse IV (Gewerbegebiet), für die folgende Grenzwerte gelten:

Tagesgrenzwert: Leq max 65 dB(A)

Nachtgrenzwert: Leq max 55 dB(A)

Diese Klassifizierung entspricht auch jener im Gemeindeplan für die akustische Klassifizierung von Bozen (G.A.K.), vorläufig genehmigt mit Stadtratsbeschluss Nr. 117 vom 13.03.2019.

Durch die geplante Abänderung wird die Lärmklasse nicht verändert.

Angeforderte Gutachten:

- Das Amt für Landschaftsökologie der Autonomen Provinz Bozen gibt mit Schreiben vom 17.07.2019 ein bedingt positives Gutachten zu dem geplanten Vorhaben ab.
- Das Amt für Wildbach- und Lawinverbauung Süd der Autonomen Provinz Bozen gibt mit Schreiben vom 24.07.2019 positives Gutachten mit folgender Vorschrift ab:
Es gelten die Vorschriften, welche vom schreibenden Amt mit den Gutachten vom 16.04.2015, Prot. Nr. A/4 - 224787/2015 und vom 14.06.2017, Prot. Nr. A/4 - 13408/2017 erlassen wurden.
- Das Amt für Gewässerschutz der Autonomen Provinz Bozen gibt mit Schreiben vom 24.07.2019 positives Gutachten zu dem Vorhaben ab.
- Der Straßendienst Salten-Schlern der Autonomen Provinz Bozen gibt mit Schreiben vom 12.07.2019 positives

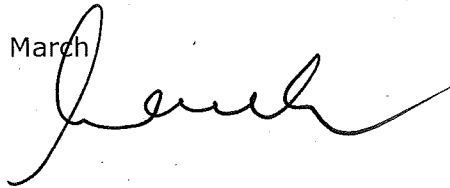
all'intervento con la seguente prescrizione:
La distanza esistente tra edificio e confine non può essere ridotta.

- L'Autostrada del Brennero S.p.A. specifica con nota del 12.07.2019 che per legge non è necessario nessun parere della società concessionaria nel contesto del presente procedimento di variante urbanistica.
- La SNAM Rete Gas con nota del 08.10.2019 esprime parere favorevole con prescrizioni all'intervento previsto.
- L'Ufficio Infrastrutture ed arredo urbano del Comune di Bolzano esprime con nota del 24.07.2019 parere favorevole all'intervento.
- L'Ufficio mobilità del Comune di Bolzano esprime con nota del 24.07.2019 parere favorevole all'intervento.
- La SEAB esprime con nota del 14.10.2019 parere favorevole all'intervento.

L'Ufficio Pianificazione Territoriale esprime **parere positivo** alla proposta di trasformazione della p.ed. 2802 e delle pp. ff. 2620/21 e 2688/9 C.C. Dodiciville site in via Innsbruck, da "zona per insediamenti produttivi D3" in "zona per insediamenti produttivi D2".

Die Technikerin
Il tecnico

Dr. Arch. Esther March



Gutachten mit folgender Vorschrift zu dem Vorhaben ab:

Der bestehende Abstand zwischen dem Gebäude und der Grenze darf nicht reduziert werden.

- Die Brennerautobahn A.G. weist mit Schreiben vom 12.07.2019 darauf hin, dass lt. Gesetz kein Gutachten von Seiten der konzessionsinhabenden Gesellschaft notwendig ist.
- Die SNAM Rete Gas gibt mit Schreiben vom 08.10.2019 positives Gutachten mit Vorschriften zu dem geplanten Vorhaben ab.
- Das Amt für Infrastrukturen und Freiraumgestaltung der Gemeinde Bozen gibt mit Schreiben vom 24.07.2019 positives Gutachten ab.
- Das Amt für Mobilität der Gemeinde Bozen gibt mit Schreiben vom 24.07.2019 ein positives Gutachten zum dem Eingriff ab.
- Die SEAB gibt mit Schreiben vom 14.10.2019 ein positives Gutachten zu dem Eingriff ab.

Das Amt für Raumplanung gibt ein **positives Gutachten** zum Vorschlag der Umwidmung der B.p. 2802 und der G.p. 2620/21 und 2688/9 KG Zwölfmalgreien, gelegen in der Innsbruckerstraße, von „Gewerbegebiet D3“ in „Gewerbegebiet D2“ ab.