



**Gemeinde Pfatten
Durchführungsplan
„Pfatten - HAAS“**

**Comune di Vadena
Piano di attuazione
“Vadena - HAAS”**

Durchführungsbestimmungen

Norme di attuazione

Der Planverfasser
Dr. Ing. Concer Guglielmo

Il redattore del piano
Dr. Ing. Concer Guglielmo

Mit Änderungsvorschlägen von BLS

Con proposte di modifica su richiesta BLS

**ART. 1****ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des L.G. Nr. 13 vom 11. August 1997 in gültiger Fassung. Sofern der Durchführungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Pfatten in geltender Fassung.

ART. 2**DIENSTLEISTUNGEN**

Der Rechtsplan legt den Anteil des Bauvolumens fest, welches im Sinne des Landesraumordnungsgesetzes, LG. vom 11. August 1997, Nr. 13 i.g.F. für Dienstleistungstätigkeiten verwendet werden kann.

ART. 3**RECHTSPLAN**

Die Angaben des Rechtsplans haben bindenden Charakter mit Ausnahme der in den folgenden Artikeln besonders angeführten Bestimmungen.

ART. 4**ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ABSTÄNDE UND HÖHEN****a) Baugrenze und Gebäudeabstand**

Die Baugrenze umschreibt eine Fläche, innerhalb welcher bauliche Anlagen errichtet werden können. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich, das Überschreiten ist nicht zulässig.

Vorbauten und Sicherheitstreppe mit einer Auskragung von bis zu 1,50 m über diese Grenze hinaus sind erlaubt, sofern diese auf der Eigentumsfläche errichtet werden.

Der Abstand der Gebäude von der Zonengrenze darf nicht geringer sein als die halbe Gebäude-

ART. 1**DESTINAZIONE DELLA ZONA**

L'utilizzo della zona è regolato dalla legge urbanistica provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche. Fatto salvo che il piano di attuazione non disponga diversamente, si applicano le norme di attuazione al Piano Urbanistico Comunale di Vadena comunque in vigore.

ART. 2**ATTIVITÀ TERZIARIE**

Il piano normativo definisce la quota parte della cubatura che può essere destinata al settore terziario ai sensi della legge urbanistica provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche.

ART. 3**PIANO NORMATIVO**

Le indicazioni del piano normativo hanno carattere vincolante, fatta eccezione per i dati urbanistici appositamente definiti negli articoli seguenti.

ART. 4**LIMITI PER L'UTILIZZAZIONE EDIFICIALE DISTANZE ED ALTEZZE****a) Limite di edificabilità e distanza tra edifici**

Il limite d'edificazione definisce un'area, entro la quale si possono realizzare gli insediamenti. È consentito qualsiasi arretramento dal limite d'edificazione, mentre non è consentita alcuna edificazione oltre tale limite.

E' consentita la realizzazione di aggetti e scale di sicurezza sino ad una larghezza di 1,50 m oltre tale limite, qualora essi siano realizzati entro i confini di proprietà.

La distanza degli edifici dai confini di zona non può essere minore della metà dell'altezza degli



höhe und muss in jedem Fall die im Rechtsplan dargestellte Baufluchtlinie berücksichtigen.

b) Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,5 m. Bei der Berechnung der Gebäudehöhe werden nicht berücksichtigt:

- bis zu einer Höhe von 1,50 m, Geländer, Brüstungen, technische Aufbauten oberhalb der Dacheindeckung;
- Notausgänge von technischen Anlagen;

c) Überbaubare Fläche

Das Verhältnis der überbauten Flächen zur Nettoparzellenfläche darf 50% nicht überschreiten.

d) Unterirdische Bauten

Müssen zu den Grundstücksgrenzen keinen Abstand einhalten nur zur LS 127 muss ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden.

ART. 5

STELLFLÄCHEN UND GARAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE

Die Anzahl der Stellflächen und Garagen ist im Verhältnis zur Zahl der Beschäftigten und in Übereinstimmung mit den spezifischen Bedürfnissen des Betriebes festzulegen. Die Autoabstellplätze sind in jedem Fall auf betriebseigenem Grund zu errichten.

Es sind max. 9 Stellplätze im Freien vorgesehen. Die Lage im Rechtsplan ist nicht bindend.

ART. 6

ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Die Planung und die architektonische Gestaltung der einzelnen Bauwerke sowie der aneinandergereihten Bauwerke auf den zusammenhängenden Bauflächen hat nach einheitlichen Maßstäben zu erfolgen. Die Bebauung kann unabhängig davon in beliebig großen Teilabschnitten reali-

edifici e deve comunque rispettare il confine di edificabilità definito nel piano normativo.

b) Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici é di 12,5 m. Ai fini del calcolo delle altezze degli edifici non si considerano:

- fino ad un'altezza di m 1,50, ringhiere, parapetti, e "volumi tecnici" esterni alla copertura;
- ingressi di sicurezza dei locali tecnologici;

c) Superficie coperta

Il rapporto tra superficie coperta e superficie netta del lotto non può superare il 50%.

d) Costruzioni interrato

Possono essere realizzate in aderenza ai confini di lotto salvo negli spazi prospicienti la SP 127 dove deve essere tenuta una distanza di 5.00m.

ART. 5

PARCHEGGI E GARAGE PER AUTOVEICOLI

Il numero dei parcheggi e garage privati deve essere definito in relazione al numero degli addetti ed al fabbisogno specifico dell'azienda. Essi devono in ogni caso essere realizzati sull'area aziendale.

Sono previsti max. 9 parcheggi esterni. La loro posizione nel piano normativo non è vincolante.

ART. 6

ASPETTO ARCHITETTONICO

La progettazione ed il relativo aspetto architettonico delle singole attività insediate, poste tra loro in aderenza e facenti parte di un unico comparto, devono essere realizzate con unitarietà di stile. L'edificazione può essere realizzata indipendentemente da ciò in lotti di qualsiasi ordine di gran-



siert werden.

Art. 7

ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN BVF - REGELUNG DER GRÜNFLÄCHEN DURCH BESCHRÄNKUNGSINDEX DER VERSIEGELTEN FLÄCHEN

Die Gestaltung der Baulosflächen in Bezug auf die Versiegelung und Abdichtung der Böden wird dem B.V.F.-Verfahren (Beschränkungsindex der versiegelten Flächen) untergeordnet.

a) Begriffsbestimmungen:

Der Beschränkungsindex der versiegelten Flächen (B.V.F.), ist ein numerischer Wert der Umweltqualität, der auf die Bebauungsfläche angewandt wird und der die Qualität des Baueingriffes im Verhältnis zur Durchlässigkeit des Bodens und zu den Grünflächen zertifiziert.

Das B.V.F.-Verfahren wird auf alle bautechnischen und urbanistischen Eingriffe in diesem Gewerbegebiet von Landesinteresse angewandt, für die eine Baukonzession beantragt werden muss.

Der B.V.F. wird gemäß einem Berechnungsmodell errechnet, das in den Vordrucken und Handbüchern, die von der Business Location Südtirol BLS zur Verfügung gestellt werden, erläutert ist.

Zum Zwecke der gegenständlichen Regelung sind bei der Bestimmung der Oberflächen mit B.V.F.-Wert folgende Elemente von grundlegender Bedeutung:

- die Typologie und die Materialien, die bei der Gestaltung der Außenflächen eingesetzt werden und die den Niederschlägen ausgesetzt sind;
- die Bewirtschaftung und die eventuelle Wiedergewinnung/Wiederverwendung der Nie-

dezza.

Art. 7

PROVVEDIMENTI ECOLOGICI RIE - INDICE DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO

Per quanto riguarda la sistemazione dei lotti edificiali rispetto alla permeabilità del suolo, trovano applicazione le procedure per la Riduzione dell'Impatto Edilizio (R.I.E.).

a) Definizioni:

L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (R.I.E.), è un indice numerico di qualità ambientale applicato al lotto edificiale al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo ed al verde.

La procedura R.I.E. si applica a tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno della presente zona produttiva di interesse provinciale soggetti a concessione edilizia.

La Business Location Südtirol BLS fornisce il modello di calcolo del R.I.E. e predispone sia i formulari che il manuale d'uso messi a disposizione dei richiedenti.

Ai fini della presente disciplina costituiscono elemento essenziale nella determinazione delle superfici con valore R.I.E.:

- la tipologia e i materiali di finitura delle superfici esterne esposte alle acque meteoriche;
- la gestione e l'eventuale recupero/riuso delle acque meteoriche;



derschläge;

- die Bepflanzung und die Dachbegrünung. Dachbegrünungen sind laut UNI 11235 zu planen und auszuführen. Der Aufbau der Dachbegrünung wird bei der Berechnung der urbanistischen Kubatur nicht berücksichtigt.

b) Rechtliche Bestimmungen:

Allgemeine Grundlage des B.V.F.-Verfahrens ist das Ziel, den bestmöglichen B.V.F.-Wert des Projektes (B.V.F. 2) zu gewährleisten, ausgehend vom B.V.F.-Wert des Istzustandes (B.V.F. 1) und bezugnehmend auf den vorgegebenen B.V.F.-Wert für den jeweiligen Eingriff (B.V.F. Z).

Im Fall eines Neubaus oder eines Umbaus von mehr als 40% der versiegelten Fläche oder der bestehenden Kubatur wird die Erreichung eines B.V.F. 2-Wertes von mindestens 1,5 vorgeschrieben. Bei einem geringeren Eingriff wird die Erreichung eines B.V.F. 2-Wertes von 1,0 vorgeschrieben.

c) Anwendungsbereich des B.V.F.-Verfahrens in Bauverfahren:

Das B.V.F.-Verfahren ist für folgende Eingriffe innerhalb des Gewerbegebietes Pflicht:

- 1) Errichtung von neuen Bauwerken;
- 2) Eingriffe an bestehender Bausubstanz gemäß Art. 59, Abs.1 Buchst. d), des L.G. 13/97;

d) Vorabbescheinigung des B.V.F.

Die Vorabbescheinigung des B.V.F. wird bei Ausstellung der Baukonzession und/oder Einreichung der Baubeginnmeldung anhand folgender Unterlagen belegt, die wesentliche Bestandteile des genehmigten Projektes sind:

- 1) Berechnungsmodell;

- la piantumazione e l'inverdimento pensile.

La progettazione e l'esecuzione delle coperture con verde pensile è da realizzare secondo la norma UNI 11235. La sopraelevazione dovuta al verde pensile non concorre al computo della cubatura urbanistica.

b) Principio normativo:

Fondamento generale della procedura R.I.E. è l'obiettivo di garantire l'indice R.I.E. di progetto (R.I.E. 2) migliore possibile, partire dalla rilevazione del R.I.E. dello stato di fatto (R.I.E. 1) e con riferimento all'indice R.I.E. predefinito per tipo di intervento (R.I.E. Z).

Nel caso di nuova costruzione o di riqualificazione di più del 40% della superficie non permeabile del lotto o della cubatura esistente, si prescrive il raggiungimento di un indice R.I.E. di progetto (R.I.E. 2) pari a minimo 1,5. Per un intervento di dimensioni più ridotte, si prescrive il raggiungimento di un indice R.I.E. di progetto (R.I.E. 2) pari a minimo 1,0.

c) Procedura per i procedimenti urbanistici:

La procedura R.I.E. è obbligatoria all'interno della zona produttiva per:

- 1) gli interventi di nuova costruzione;
- 2) gli interventi su edifici esistenti ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. d) della L.P. 13/97;

d) Certificazione preventiva del R.I.E

La certificazione preventiva del R.I.E. avviene in sede di rilascio della concessione edilizia e/o di presentazione della D.I.A. attraverso i seguenti documenti che costituiscono parte integrante del progetto autorizzato:

- 1) modello di calcolo;



2) graphische Anlagen (allgemeiner Plan im Maßstab von nicht weniger als 1:200, mit der genauen Angabe der Oberfläche in Bezug auf ihre Durchlässigkeit, die Typologie der eingesetzten Materialien, detaillierte Angaben zu den Eigenschaften des vorgeschlagenen „Grüns“ und die Art und Weise der Entsorgung und/oder Wiedergewinnung der Niederschläge).

Bei der Bescheinigung für Projekte für Neubauten (Buchst. c, Punkt 1) kommt die rechtliche Bestimmung von Buchst. B) dieses Artikels zur Anwendung.

Bei Eingriffen gemäß Buchst. c), Abs. 2 dieses Artikels, wird das Prinzip der bestmöglichen Annäherung an den höchsten B.V.F.-Wert angewendet, sei dies der B.V.F. 1 oder der B.V.F.-Bezugswert (B.V.F. Z). Dies erfolgt durch Vorlage eigener technischer Unterlagen. Sollte der B.V.F.-Wert des Istzustandes (B.V.F. 1) höher sein als der B.V.F.-Bezugswert der Zone (B.V.F. Z), so darf der B.V.F. 1 nicht herabgesetzt werden.

Der Projektant muss auf jeden Fall den Nachweis bringen, dass er die rechtliche Bestimmung von Buchstabe b) auch in kritischen Fällen umgesetzt hat. Der Nachweis erfolgt durch eine technische Bescheinigung, dass der Projektvorschlag unter den gegebenen Bedingungen der Bestmögliche ist.

e) Endbescheinigung des B.V.F.

Die Endbescheinigung des B.V.F. ist bindende Bedingung für die Ausstellung der Bewohnbarkeits- bzw. Benutzungsgenehmigung. Dem Gesuch um Ausstellung der Bewohnbarkeits- bzw. Benutzungsgenehmigung muss der Bauleiter zusätzlich zu den Unterlagen gemäß Art. 131 des L.G. 13/97 auch eine eigene Erklärung

2) allegato grafico (consistente in una planimetria generale in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione precisa delle superfici in relazione al loro grado di permeabilità, alla tipologia dei materiali impiegati, alla dettagliata individuazione delle caratteristiche del "verde" proposto ed alle modalità di smaltimento e/o recupero delle acque meteoriche).

Per i progetti di nuova costruzione (lett. C, punto 1) si applica il principio di cui alla precedente lett. B.

Per gli interventi di cui alla lett. C, punto 2, si applica il principio della migliore approssimazione possibile all'indice R.I.E. più elevato, sia esso R.I.E. 1 che R.I.E. predefinito (R.I.E. Z), mediante presentazione di apposita documentazione tecnica. Qualora il R.I.E. dello stato di fatto (R.I.E. 1) risulti maggiore dell'indice R.I.E. predefinito (R.I.E. Z), il R.I.E. 1 non deve essere peggiorato.

Costituisce in ogni caso onere del progettista la dimostrazione del perseguimento del principio normativo di cui alla lettera B anche in situazioni di criticità attraverso certificazione tecnica della proposta progettuale quale migliore possibile nelle condizioni date.

e) Certificazione finale del R.I.E.

La certificazione finale del R.I.E. è obbligatoria per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità. Alla domanda per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità il direttore dei lavori deve allegare, oltre alla documentazione prevista dall'art. 131 della L.P. nr. 13/97, anche apposita dichiarazione attestante la conformità R.I.E. del



beilegen, in der bestätigt wird, dass das genehmigte Projekt dem B.V.F. entspricht.

f) Verbot der Veränderung der Flächen mit B.V.F.-Wert

Es ist verboten, Flächen mit genehmigtem B.V.F.-Wert (Grünflächen, Drainageflächen usw.) zu verändern, unbeschadet eines neuen Genehmigungsverfahrens (Baukonzession). Bei kleineren Baueingriffen genügt die Unbedenklichkeitserklärung der Dienststelle Raumordnung und Bauwesen der Gemeindeverwaltung. Sollte die Veränderung der Flächen mit genehmigtem B.V.F.-Wert ohne Beachtung der vorliegenden Richtlinien erfolgen, ist der Eigentümer oder Zuwiderhandelnde zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet. Wo dies nicht möglich ist, werden die Strafen gemäß Abschnitt VIII des Landesraumordnungsgesetzes verhängt.

g) Bescheinigungsverfahren

Die Gemeindeverwaltung wickelt sämtliche Schritte für die Ausstellung der Vorab- und der Endbescheinigung des B.V.F.-Verfahrens ab und stellt die Unbedenklichkeitserklärung für die Einleitung der Genehmigungsmaßnahmen aus.

h) Private Grünflächen

Die als private Grünflächen gekennzeichneten Bereiche dürfen nicht versiegelt und müssen entsprechend begrünt werden. Die private Grünfläche längs der öffentlichen Straße LS 127 muss gemäß Rechtsplan realisiert werden.

**ART. 8
INFRASTRUKTURPLAN**

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

progetto approvato.

f) Divieto di trasformazione delle superfici con valore R.I.E

E' vietata qualsiasi modificazione delle superfici autorizzate con valore R.I.E. (superfici a verde, superfici drenanti ecc.) salva nuova procedura autorizzativa (concessione edilizia). Per piccoli interventi è sufficiente il nulla osta del Servizio Urbanistica ed Edilizia dell'Amministrazione comunale.

La trasformazione delle superfici autorizzate con valore R.I.E. in violazione delle presenti direttive obbliga il proprietario o il responsabile dell'abuso al ripristino delle superfici e qualora non fosse possibile si applicano le sanzioni previste al Capo VIII della Legge Urbanistica Provinciale.

g) Istruttoria di certificazione

L'amministrazione comunale è responsabile dell'istruttoria relativa alla certificazione preventiva e finale del R.I.E. e rilascia il nulla osta per l'emanazione dei provvedimenti autorizzativi.

h) Aree a verde privato

Le aree evidenziate a verde privato devono essere mantenute percolanti e rinverdite adeguatamente. L'area di verde privato in fregio alla strada pubblica SP 127 deve essere realizzata come da piano normativo.

**ART. 8
PIANO DELLE INFRASTRUTTURE**

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



beinhalten. Lage und Ausmaß von Stromtransformatorcabinen und Gasdekompressionsstationen werden in Absprache mit den Betreibergesellschaften und mit der Gemeinde Pfatten festgelegt. Der Abstand zu den Straßen und die Grenzabstände müssen bei der Errichtung der Kabinen nicht eingehalten werden.

**ART. 9
DIENSTWOHNUNGEN**

Im Rahmen der im Art. 44/quater L.G. Nr. 13 vom 11. August 1997 in gültiger Fassung und in der dazugehörenden Durchführungsverordnung enthaltenen Bestimmungen ist die Errichtung von Dienstwohnungen mit einer max. Gesamtfläche von 160 qm zulässig. Die Realisierung derselben erfolgt nach Begutachtung der BLS – Business Location Südtirol Alto-Adige.

**ART. 10
DECKEN DES ERDGESCHOSSES**

Die Decken des Erdgeschosses sind so zu berechnen, dass sie im Katastrophenfall das Gewicht der darüberfahrenden Schwerfahrzeuge (20 t), die bestimmte Teile des Gebäudes erreichen müssen, tragen können.

**ART. 11
TILLGRABEN**

Der Konzessionär ist ermächtigt (Konzession Nr. 240 vom 08.11.2012, im Anhang) den Abstand des zu errichtenden Gebäudes vom oberen Grabenrand auf 5 m zu reduzieren.

**ART. 12
SCHUTZSTREIFEN FÜR ERDGASLEITUNG**
Entlang der Erdgasfernleitung „Verona-Trient-Bozen“ ist ein Schutzstreifen von insgesamt 22,0 m einzuhalten (je 11,0 m von der Achse der Lei-

lizzazione e dimensione delle cabine di trasformazione di corrente e di decompressione gas saranno definite d'intesa con la società fornitrice ed il Comune di Vadena. In fase di realizzazione delle cabine si può derogare alle distanze dai confini e dalle strade.

**ART. 9
ALLOGGI DI SERVIZIO**

Nei limiti di quanto previsto all'articolo 44/quater della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, nonché del relativo regolamento di esecuzione, è ammessa la realizzazione nell'intera zona produttiva di alloggi di servizio, la cui superficie massima complessiva è di 160mq. La realizzazione degli stessi deve avvenire previo parere della BLS – Business Location Südtirol Alto-Adige.

**ART. 10
SOLAI DI PIANOTERRA**

I solai di piano terra o rialzato dovranno essere calcolati in modo da poter sopportare il transito di mezzi pesanti (20 t) che dovessero raggiungere parti dell'edificio in caso di eventi catastrofici.

**ART. 11
FOSSA TILL**

Il concessionario è autorizzato (concessione Nr. 240 del 08.11.2012, in allegato) a costruire ad una distanza minima di 5 m dal ciglio superiore del fosso.

**ART. 12
FASCIA DI RISPETTO METANODOTTO**
E' da rispettare una fascia di salvaguardia rispettivamente di 22,0 m complessivi (11,0 m per parte rispetto all'asse condotta) lungo il "metanodot-



tung), innerhalb dessen jegliche Bautätigkeit sowie die Durchfahrt von Fahrzeugen untersagt und die Beibehaltung von „Privatem Grün“ vorgeschrieben ist.

to Verona-Trento-Bolzano"; nell'ambito della suddetta fascia di salvaguardia è vietata qualsiasi edificazione, il transito di veicoli ed è prescritto il mantenimento "Verde privato".