



**Gemeinde Lajen**  
**Durchführungsplan**  
**„Pontives“**

Variante VII

**Comune di Laion**  
**Piano di attuazione**  
**“Pontives”**

Variante VII

**Durchführungsbestimmungen**

**Norme di attuazione**

Genehmigt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 99 vom 11.02.2020

Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 99 del 11/02/2020

**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 Lajen in geltender Fassung. Verboten sind Betriebe, die schädliche Emissionen verursachen.

**Art. 2****DIENSTLEISTUNGEN**

Der Rechtsplan legt für die einzelnen Baulose 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.

Der Anteil der Dienstleistungskubatur von 5.152 m<sup>3</sup> für das Baulos B1 ist für die Bp 1009 und die Gp 3505/6 K.G. Lajen vorgesehen.

**ART. 3****RECHTSPLAN**

Die Angaben der Rechtsplan 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.

Der Abstand der Gebäude von der Zonengrenze

**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 Laion comunque in vigore. Sono vietati insediamenti che diano luogo ad emissioni di sostanze nocive.

**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 legge urbanistica provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche.

La quota di cubatura per attività servizi di 5.152 m<sup>3</sup> assegnata al lotto B1 è riservata alle p.ed. 1009 e p.f. 3505/6 C.C. Laion.

**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.

La distanza degli edifici dai confini di zona non



darf nicht geringer sein als die halbe Gebäudehöhe und muss in jedem Fall die im Rechtsplan, dargestellte Baufluchtlinie berücksichtigen.

Die Abstände der Gebäude von den Grundstücksgrenzen dürfen nicht geringer als 4 m bzw.  $H/2$  sein, sofern sie im Rechtsplan nicht anders vorgesehen sind. Zwei Anrainer dürfen jedoch gemeinsam bis zur Grundstücksgrenze bauen, wenn ein architektonisch einheitliches Projekt vorgelegt wird.

Der Grenzabstand zur internen Erschließungsstrasse ist im Rechtsplan durch die Baugrenze definiert.

#### **b) Gebäudehöhe**

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 13,00 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 60% nicht überschreiten.

#### **d) Abgrenzung der Baulose**

Die Abgrenzungslinie zwischen den Baulosen kann geändert werden, um eine andere Unterteilung der Baulose zu ermöglichen. Für die daraus entstehenden Baulose sind die ursprünglichen, 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.

#### **e) Flugdächer**

An den Stützmauern, welche die Baugrundstücke abgrenzen, ist die Errichtung von Flugdächern

può essere minore della metà dell'altezza degli edifici e deve comunque rispettare il confine di edificabilità definito nel piano normativo.

Le distanze degli edifici dai confini dei lotti non devono essere inferiori a 4 m e comunque non essere inferiori a  $H/2$ , salvo che il piano normativo non prescriba altrimenti. Due confinanti possono però costruire in aderenza al confine del lotto ove sia presentato un progetto architettonicamente uniforme.

La distanza minima dalle strade di urbanizzazione interne è definita dai limiti di edificazione del piano vincolante.

#### **b) Altezza degli edifici**

L'altezza massima degli edifici è di 13,00 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 60%.

#### **d) delimitazione dei lotti**

La linea di delimitazione dei lotti può essere spostata in modo tale da permettere aggiustamenti nella suddivisione dei lotti stessi.. I nuovi lotti risultanti dovranno mantenere gli stessi parametri urbanistici di quelli originari. In 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.

#### **e) Tettoie**

Lungo i muri di sostegno che delimitano i singoli lotti, è ammessa la costruzione di tettoie, a con-



gestattet, unter der Bedingung, dass folgende Vorschriften eingehalten werden:

- a) die Flugdächer müssen auf wenigsten 2 Seiten offen sein;
- b) die maximale Höhe darf 4,5 m nicht überschreiten;
- c) die überbaute Fläche darf maximal 10% der Fläche des Baugrundstückes betragen, wobei die insgesamt überbaubare Fläche laut Buchstabe c) nicht überschritten werden darf.

#### 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 der Betriebe festzulegen. Die Autoabstellplätze sind in jedem Fall auf betriebseigenem Grund zu errichten.

#### 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 realisiert werden. Die Nullkote jedes Bauloses wird im Rechtsplan mit einer Toleranz von +/- 50 cm angegeben.

#### 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

dizone che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le tettoie devono essere aperte su almeno 2 lati;
- b) l'altezza massima non può superare i 4,5 m;
- c) la superficie coperta non può superare il 10% della superficie del lotto e deve comunque essere compresa entro il limite della superficie coperta ai sensi della lettera c).

#### 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 di ogni azienda. Essi devono in ogni caso essere realizzati sull'area aziendale.

#### 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 grandezza. Le quote zero indicate nel Piano normativo per ogni lotto presentano un limite di tolleranza pari a +/- 50 cm.

#### Art. 7

##### PROVVEDIMENTI ECOLOGICI RIE - INDICE DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO

Per quanto riguarda la sistemazione dei lotti edificiali rispetto alla permeabilità del suolo,



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 Niederschläge;
- 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

finden Anwendung die Verfahren für die Reduzierung des Gebäude-Impakts (R.I.E.).

#### **a) Definitionen:**

Der Index der Reduzierung des Gebäude-Impakts (R.I.E.), 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 R.I.E.-Verfahren wird auf alle bautechnischen und urbanistischen Eingriffe in diesem Gewerbegebiet von Landesinteresse angewandt, für die eine Baukonzession beantragt werden muss.

Die Business Location Südtirol BLS stellt das Berechnungsmodell für den R.I.E. zur Verfügung und stellt Formulare für die Berechnung des R.I.E. zur Verfügung.

Zu den Zwecken der gegenständlichen Regelung sind bei der Bestimmung der Oberflächen mit R.I.E.-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 Niederschläge;
- 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) Prinzipio normativo:**

Allgemeine Grundlage des R.I.E.-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 beziehungsweise 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;
- 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).

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) 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).



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 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 Unbedenk-

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 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



lichkeitserklärung 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.

### **ART. 8**

#### **INFRASTRUKTURPLAN**

Im Rahmen des Ausführungsprojektes der Infrastrukturen können die im Infrastrukturplan vorgesehenen Maßnahmen abgeändert werden, soweit diese eine nachweisliche Verbesserung beinhalten. Lage und Ausmaß von Transformatorcabines werden in Absprache mit dem E-Werk und mit der Gemeinde Lajen festgelegt. Der Abstand zu den Straßen und die Grenzabstände müssen bei der Errichtung der Cabines nicht eingehalten werden.

### **ART. 9**

#### **BESTIMMUNGEN FÜR STRASSEN**

Im Falle, dass die Baugrundstücke von Stützmauern mit Böschungen abgegrenzt sind, müssen die internen Straßen sowie Lagerplätze einen Abstand von mindestens 3 m vom oberen Böschungsrand einhalten.

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.

### **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. Localizzazione e dimensione delle cabine di trasformazione saranno definite d'intesa con l'azienda elettrica ed il Comune di Laion. In fase di realizzazione delle cabine si può derogare alle distanze dai confini e dalle strade.

### **ART. 9**

#### **VINCOLI PER STRADE**

Nel caso che i lotti siano delimitati da muri di sostegno con scarpate, le strade interne ed i piazzali di deposito devono mantenere una distanza minima di 3 m da ciglio superiore delle scarpate.



**ART. 10****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 30 Dienstwohnungen zulässig. Die Realisierung derselben erfolgt nach Begutachtung der zuständigen Verwaltungseinheit und im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**ART. 10****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 30 alloggi di servizio. La realizzazione degli stessi deve avvenire previo parere dell'ente competente per la zona e d'intesa con il Comune.