



## Gemeinde Salurn

### Durchführungsplan Gewerbegebiet von Landesinteresse „SALURN“

#### Durchführungsbestimmungen

Genehmigt - BLR Nr. 1732 vom 28.05.2001

Variante I – III

Variante IV Überarb. BLR Nr. 661 vom 06.05.2013

## Comune di Salorno

### Piano di attuazione Zona produttiva di interesse provinciale “SALORNO”

#### Norme di attuazione

Approvato - DGP n. 1732 del 28.05.2001

Variante I – III

Variante IV - Rielab. DGP n. 661 del 06.05.2013



**Art. 1****Rechtswirksamkeit des Durchführungsplanes**

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 Salurn in geltender Fassung.

**Art. 2****Rechtsplan**

Die Angaben der graphischen Anlage Rechtsplan, sind bindend, mit Ausnahme der Bezugsquerschnitte, die nicht verbindlich sind.

**Art. 3****Bezugskote**

Die Bezugskote für die einzelnen Baulose wird, sofern in der graphischen Anlage Rechtsplan, nicht explizit angegeben, auf derselben Kote der internen Erschließungsstraßen festgelegt.

**Art. 4****Einschränkungen für die bauliche Nutzung**

1. Überbaubare Fläche  
Die überbaute Fläche einschließlich eventueller Flugdächer oder offener Hallen darf nicht mehr als 70% der Fläche des Bauloses betragen.
2. Teilung des Baulose  
Die Baulose dürfen geteilt werden. An den neuen Baulosgrenzen darf zusammengebaut werden, andernfalls ist ein Gebäudeabstand von nicht weniger als 10 Metern einzuhalten.

**Art. 5****Regenwasserbewirtschaftung und Grünflächen****Art. 5.1****Regelung der Grünflächen durch den Beschränkungsindex der versiegelten Flächen (BVF)**

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) Begriffsbestimmung:  
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.

**Art. 1****Efficacia del Piano di attuazione**

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 Salorno comunque in vigore.

**Art. 2****Piano normativo**

Le indicazioni della Tavola Piano normativo hanno carattere vincolante, fatta eccezione per i profili delle sezioni regolatrici che sono indicativi.

**Art. 3****Quota di riferimento**

La quota di riferimento per i singoli lotti, qualora non esplicitamente indicata nella Tavola Piano normativo, è quella della viabilità di penetrazione alla Zona.

**Art. 4****Limiti all'uso edificiale**

1. Superficie coperta  
Il rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto non può superare il 70%. Contribuiscono a determinare la superficie coperta anche le tettoie ed i capannoni aperti.
2. Suddivisione dei lotti  
I lotti possono essere suddivisi. È ammessa l'edificazione in aderenza, diversamente va mantenuta una distanza tra gli edifici non inferiore a 10 metri.

**Art. 5****Acque meteoriche e aree verdi****Art. 5.1****Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)**

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



Das B.V.F.-Verfahren wird auf alle bautechnischen und urbanistischen Eingriffe im „Gewerbegebiet im Landesinteresse Salurn“ 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.

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 „Gewerbegebiet im Landesinteresse Salurn“ 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

urbanistica all'interno della "Zona produttiva di interesse provinciale Salorno" soggetti a concessione edilizia.

La Business Location Südtirol BLS fornisce il modello di calcolo del R.I.E. e predispose 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;

la piantumazione e l'inverdimento pensile.

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 di interesse provinciale Salorno" 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



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 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.

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 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) 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. 5.2**

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

**Art. 5.3**

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt nach Art. 46 des Landesgesetzes 8/2002 (Bestimmungen über die Gewässer) und der entsprechenden Durchführungsverordnung DLH 6/2008.

Die höchstzulässige Versiegelung des Bodens beträgt 80% der Baulosfläche. Bei vollständiger Versickerung des Regenwassers auf dem Baulos können bis zu 90 % der Baulosfläche versiegelt werden.

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

**Art. 6  
Parkplätze**

1. Gemeinsame Parkplätze
  - a. Die gemeinsamen Parkplätze sind in der graphischen Anlage Rechtsplan, angeführt.
  - b. Die Position ist nicht verbindlich und soll in Abhängigkeit von der Zufahrt zum Baulos Nr. 3 endgültig festgelegt werden.
2. Parkplätze innerhalb der Baulose
  - a. Die Mindestanzahl der Abstellplätze muß aufgrund der Betriebsbedürfnisse festgelegt werden und darf auf keinen Fall weniger als einen Parkplatz pro zwei Angestellte betragen.
  - b. Es muß außerdem ein Abstellplatz pro 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche für Büros und Dienstleistungen vorgesehen werden.

**Art. 7  
Dienstleistungen**

Der Rechtsplan legt für die einzelnen Baublöcke das Bauvolumen fest, welches im Sinne des Landesraumordnungsgesetzes, LG. vom 11. August 1997, Nr. 13 i.g.F. für Dienstleistungstätigkeiten verwendet werden kann.

## 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. 5.2  
Verde 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.

**Art. 5.3****Gestione delle acque meteoriche e impermeabilizzazione del terreno**

La gestione delle acque meteoriche viene eseguita secondo l'art. 46 della legge provinciale 8/2002 e il relativo regolamento di esecuzione DPP 6/2008.

L'impermeabilizzazione massima del terreno è pari all'80% della superficie del lotto. Premessa la dispersione completa dell'acqua piovana sul lotto, l'impermeabilizzazione massima del terreno può raggiungere il 90% della superficie.

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

**Art. 6  
Parcheggi**

1. Parcheggi comuni
  - a. I parcheggi comuni sono riportati nella Tavola Piano normativo.
  - b. La giacitura è indicativa e sarà definita in funzione della localizzazione dell'accesso al lotto n. 3.
2. Parcheggi all'interno dei lotti
  - a. Il numero minimo dei posteggi deve essere dimensionato in relazione alle esigenze aziendali e non può in ogni caso essere inferiore ad un posto macchina ogni due addetti.
  - b. Va previsto inoltre un posto macchina ogni 200 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento destinata ad uffici e a terziario.

**Art. 7  
Attività terziarie**

Il piano normativo definisce per i singoli isolati 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. 8  
Dienstwohnungen**

Im Rahmen der im Art. 44/quater L.G. Nr. 13 vom 11. August 1997 in gültiger Fassung und in der Durchführungsverordnung über Gewerbegebiete DHL 32/2008 Art. 4 enthaltenen Bestimmungen ist die Errichtung von insgesamt 10 Dienstwohnungen zulässig.

**Art. 8  
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 regolamento di esecuzione sulle zone per insediamenti produttivi DPP 32/2008, è ammessa la realizzazione di un numero di alloggi di servizio pari a 10 nell'intera zona produttiva.