



Gemeinden Neumarkt und Tramin an der Weinstrasse

Gewerbegebiet von Landesinteresse "Am Bahnhof"

Durchführungsplan

Variante VI bis

Durchführungsbestimmungen

Dieser koordinierte Text der Durchführungsbestimmungen berücksichtigt die Änderungen, welche am Text angebracht wurden, als letzte mit Variante VI, genehmigt mit BLR Nr. 563 vom 28. August 2020

Ersetzt den bisherigen Text vollständig

Comuni di Egna e Ter- meno sulla Strada del Vino

Zona per insediamenti produttivi di interesse provinciale "Alla Stazione"

Piano di attuazione

Variante VI bis

Norme di attuazione

Il presente testo coordinato delle norme di attuazione recepisce tutte le modifiche apportate, da ultimo con la variante VI, DGP n. 563 del 28 agosto 2020

Sostituisce per intero il testo precedente

11/2025

[genehmigt mit BLR Nr. 1031 vom 05.12.2025](#)
[approvato con DGP n. 1031 del 05/12/2025](#)

**ART. 1****BAULICHE 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 Neumarkt 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 Rechtsplans haben bindenden Charakter mit Ausnahme der in den folgenden Artikeln besonders angeführten Bestimmungen.

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

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

Zwischen Fassaden mit Aussichts fenstern muss ein Abstand von mindestens 10 m, und jedenfalls von mindestens der Gebäudehöhe des höchsten Gebäudes, eingehalten werden. Jedenfalls wird das Zivilgesetzbuch angewandt.

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

ART. 1**UTILIZZO 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 Egna 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, fatta eccezione per quanto appositamente definito negli articoli seguenti.

ART. 4**LIMITI PER L'UTILIZZAZIONE EDIFICIALE****a) Limite di edificazione e distanza tra edifici**

Il limite di 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 tra pareti finestrate non deve essere inferiore a 10 m, e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto. In ogni caso si applica il Codice civile.

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



Gebäudehöhe, sofern er im Rechtsplan nicht anders vorgesehen ist, und muss in jedem Fall die im Rechtsplan dargestellte Baufluchtlinie berücksichtigen.

Die Abstände der Gebäude von den Grundstücksgrenzen sind im Rechtsplan festgelegt. Wo im Rechtsplan vorgesehen ist, kann auf der internen Grundstücksgrenze angebaut bzw. zusammengebaut werden. In diesem Falle muss bei Erteilung der Baukonzession ein Gesamtprojekt, bzw. eine Einverständniserklärung des betroffenen angrenzenden Nachbarn vorliegen. Auf der Grundstücksgrenze ist die Öffnung von Lichte bzw. Ansichten verboten.

Der Grenzabstand zu den internen Erschließungstrassen ist im Rechtsplan durch die Baugrenze definiert.

b) Gebäudehöhe

Die maximale zulässige Gebäudehöhe ist im Rechtsplan in den einzelnen Baulosen festgelegt. Bei der Berechnung der Gebäudehöhe werden nicht berücksichtigt:

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

c) Überbaubare Fläche

Das Verhältnis der überbauten Flächen zur Parzellenfläche darf 70% nicht überschreiten. Unbeschadet der Bestimmungen des nachfolgenden Art. 7, darf dieser Höchstwert auf 80% erhöht werden, wenn die überbaute Fläche, welche die 70% überschreitet, mit begrünten Bedachungen ausgestattet ist.

edifici, salvo che il piano normativo non prescriva altrimenti, e deve comunque rispettare il confine di edificabilità definito nel piano normativo.

Le distanze degli edifici dai confini dei lotti sono definite nel piano normativo. Laddove prevista nel piano normativo è consentita l'edificazione in aderenza simultanea o differita. In questo caso, ai fini del rilascio della concessione edilizia, deve essere presentato un progetto unitario o la dichiarazione d'assenso del confinante interessato. Sul confine del lotto non è consentita l'apertura di luci o vedute.

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

b) Altezza degli edifici

L'altezza massima ammessa degli edifici è definita nei singoli lotti nel piano normativo. Ai fini del calcolo delle altezze degli edifici non si considerano:

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

c) Superficie coperta

Il rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto non può superare il 70%. Tale limite può essere elevato fino all'80% unicamente nel caso in cui, fermo restando quanto disposto dal successivo art. 7, per le parti di superficie coperta che eccede il 70% si adottino coperture a verde.

**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 zur besseren Erschließung der Baulose, sowohl als Verbindung zu der Straße, als auch intern, führen. Geländequoten an den Zufahrten dürfen +/- 25 cm variieren.

Die Firma Würth kann im Süden der Zone eine Verbindung zu ihren südlichen Betriebsflächen herstellen.

e) 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 Grundwasserspiegels durchgeführt werden, nachdem ein begleitendes hydrogeologisches Gutachten für jedes Projekt eingeholt wurde. Bei zusammenhängenden Baulosen müssen die Fundamente gemeinsam geplant und koordiniert ausgeführt werden.

ART. 5**PARKPLÄTZE UND GARAGEN**

Die Anzahl der privaten Parkplätze und Garagen ist im Verhältnis zur Zahl der Beschäftigten und in Übereinstimmung mit den spezifischen Bedürfnissen der Betriebe festzulegen. Die Parkplätze sind

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. Le quote del terreno degli accessi possono variare al massimo di +/- 25 cm.

Sul lato sud della zona la ditta Würth può realizzare un collegamento verso le aree aziendali meridionali.

e) Costruzioni interrato

Le costruzioni interrato possono essere realizzate in aderenza ai confini di lotto ed alle aree comuni all'intero della zona. In questo caso i relativi solai dovranno essere calcolati in modo da poter sopportare il passaggio di mezzi pesanti che possono raggiungere tutte le parti importanti degli edifici in caso d'emergenza.

Gli scavi possono raggiungere la profondità massima di 1 m sopra il livello massimo della falda acquifera, previa perizia idrogeologica accompagnatoria di ciascun progetto. Per lotti contigui le fondazioni devono essere progettate, coordinate ed eseguite insieme.

ART. 5**PARCHEGGI E GARAGE**

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.



in jedem Fall auf betriebseigenem Grund zu errichten.

Unbeschadet der in diesem Artikel angeführten Bestimmungen müssen die Parkplätze auf der Gp 743/5 K.G. Neumarkt, die infolge der geplanten Eingriffe auf dem Baulos 1 entfallen, in Absprache mit der Gemeinde in gleicher Anzahl und für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

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.

ART. 7

ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN

Das Gasverteilernetz kann nur für Produktionszwecke und nicht für Heizzwecke verwendet werden, da hierfür das Fernheiznetz zur Verfügung steht, falls vorhanden. Ist dieses nicht vorhanden, können die Tätigkeiten bis zu dessen Errichtung provisorisch das Gasverteilernetz für die Heizung nutzen.

Bei der Gestaltung der Baulosflächen in Bezug auf die Versiegelung und Abdichtung der Böden wird das Verfahren bezüglich des Beschränkungsindex der versiegelten Flächen, kurz B.V.F.-Verfahren, gemäß Anhang B der DLH Nr. 17/2020 angewandt. Es ist der Beschränkungsindex der versiegelten Flächen (B.V.F.-Index) von 1,5 einzuhalten. Alle Dachflächen sind zu begrünen.

Mindestens 50% der Dachflächen sind für die Erzeugung erneuerbarer Energien

Fermo restando quanto stabilito da questo articolo, nel momento in cui sul lotto 1 saranno previsti interventi che comporteranno lo stralcio dei parcheggi esistenti sulla p.f. 743/5 C.C. Egna, questi dovranno essere, in accordo con il Comune, realizzati in egual numero e messi a pubblica disposizione.

ART. 6

ASPETTO ARCHITETTONICO

La progettazione e l'aspetto architettonico dei singoli fabbricati insediati, posti tra loro in aderenza e facenti parte di un unico comparto, devono essere realizzati con unitarietà di stile. L'edificazione può essere realizzata indipendentemente da ciò in lotti di qualsiasi ordine di grandezza.

ART. 7

PROVVEDIMENTI ECOLOGICI

La rete di distribuzione del gas può essere utilizzata esclusivamente ai fini produttivi, mentre per il riscaldamento è da utilizzare la rete del teleriscaldamento, qualora presente. In assenza della stessa le attività possono, temporaneamente fino alla sua realizzazione, utilizzare la rete di distribuzione del gas per il riscaldamento.

Per quanto attiene alla sistemazione dei lotti edificabili con riguardo alla permeabilità del suolo, trovano applicazione le procedure per la Riduzione dell'Impatto Edilizio, in breve R.I.E., di cui all'allegato B del DPP n. 17/2020. È da rispettare l'indice R.I.E. (riduzione dell'impatto edilizio), pari a 1,5.

Tutti i tetti sono da realizzarsi a verde pensile.

Almeno il 50% della superficie dei tetti deve essere adibito alla generazione di energia



(Photovoltaikanlagen, Miniwindkraftanlagen) in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung zu nutzen.

Die Planung und Ausführung der Dachbegrünung ist gemäß Referenznorm für Dachbegrünungen UNI 11235 auszuführen.

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 Transformatorkabinen werden in Absprache mit den Betreibergesellschaften und mit der Gemeinde Neumarkt 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.

ART. 9

ERDGASLEITUNG

Entlang der Erdgasfernleitung „Verona-Trient-Bozen“ ist ein Schutzstreifen von insgesamt 22,0 m einzuhalten (je 11,0 m von der Achse der Leitung), entlang der Erdgasfernleitung „Verona-Trient-Bozen“ ist ein Schutzstreifen von insgesamt 37,0 m einzuhalten (je 18,5 m von der Achse der Leitung) entlang der Erdgasfernleitung „Istrana-Bozen“, innerhalb deren jegliche Bautätigkeit untersagt und die Beibehaltung von „privatem Grün“ vorgeschrieben ist. Die Errichtung der Anlagen und Einrichtungen, welche für die Sicherheit und den Betrieb der Gasleitung erforderlich sind, ist im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

rinnovabile (impianti fotovoltaici, minigeneratori eolici) in combinazione con una copertura a verde pensile estensivo.

La progettazione e la realizzazione del verde pensile è da eseguirsi secondo la norma tecnica di riferimento UNI 11235.

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 la società fornitrice ed il Comune di Egna. Principalmente possono trovarsi sulle aree a parcheggio e, in caso di comprovata necessità, sulle aree adibite a verde pubblico. In fase di realizzazione delle cabine si può derogare alle distanze dai confini e dalle strade.

ART. 9

METANODOTTO

È da rispettare una fascia di salvaguardia rispettivamente di 22,0 m complessivi (11,0 m per parte rispetto all'asse condotta) lungo il "metanodotto Verona-Trento-Bolzano" e di 37,0 m complessivi (18,5 m per parte rispetto all'asse condotta) lungo il metanodotto "Istrana-Bolzano", nell'ambito delle suddette fasce di salvaguardia è vietata qualsiasi edificazione ed è prescritto il mantenimento del "verde privato". È ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature attinenti al funzionamento e alla sicurezza del metanodotto stesso, nelle dimensioni strettamente necessarie.

**ART. 10****DIENSTWOHNUNGEN**

Im Rahmen der im Art. 27 Absatz 5 des LG Nr. 9/2018 und in der dazugehörenden Durchführungsverordnung DLH Nr. 1/2022 enthaltenen Bestimmungen, ist die Errichtung von 20 Dienstwohnungen zulässig. Die Realisierung derselben erfolgt nach Begutachtung der Landesabteilung Wirtschaftsentwicklung.

ART. 10 bis**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 75 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.

ART. 11**REGENWASSERENTSORGUNG**

Die Regenwasserentsorgung erfolgt nach den Grundsätzen der „Studie zur Verbesserung der Regenwasserentsorgung im Gewerbegebiet von Landesinteresse Am Bahnhof in der Gemeinde Neumarkt, ausgearbeitet von Dr. Ing. Günther Rauch im August 2005. Sofern keine schwerwiegenden Argumente dagegensprechen, sollte das

ART. 10**ALLOGGI DI SERVIZIO**

Nei limiti di quanto previsto all'articolo 27, comma 5, della LP 9/2018 nonché del relativo regolamento di esecuzione DPP n. 1/2022 è ammessa la realizzazione nell'intera zona produttiva di 20 alloggi di servizio. La realizzazione degli stessi deve avvenire previo parere della Ripartizione Provinciale Sviluppo economico.

ART. 10 bis**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 75 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.

ART. 11**SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE**

Lo smaltimento delle acque meteoriche segue i principi dello “Studio per la migliore gestione delle acque meteoriche nella zona artigianale alla stazione nel Comune di Egna”, elaborato dal dott. Ing. Günther Rauch dell'agosto 2005.

Fatte salve eventuali altre motivazioni stringenti, di norma tutta l'acqua meteorica caduta su un



gesamte auf dem Grundstück anfallende Regenwasser auf diesem versickern, gespeichert werden oder verdunsten können.

Es dürfen maximal 50 % des anfallenden Regenwassers in die Kanalisierung oder in Oberflächenengewässer abgeleitet werden, wobei der Zufluss zum Kanalnetz mit 0,005 Liter pro Sekunde je Quadratmeter Grundstücksfläche durch Drosselrichtungen zu begrenzen ist.

Die Einrichtungen sind für einen 15 Minuten-Regen mit einer Intensität von 200 l/s pro Hektar und einen dreistündigen Blockregen mit einer Regenhöhe von 50 mm nachzuweisen. Es müssen in jedem Falle die geltenden Bestimmungen im Bereich des Grundwasserschutzes eingehalten werden.

ART. 12 AUTOBAHN

Entlang der Brennerautobahn ist ein Abstand von 30 m von der Straßengrenze einzuhalten. Im Straßenschutzstreifen, im Sinne der Art. 16-18 der Straßenverkehrsordnung, ist jegliche Bautätigkeit untersagt. Der Abbruch und die Instandhaltung von Gebäuden oder von Gebäudeteilen sind zulässig. Jeder weitere eventuell zulässige Eingriff muss von der für die Autobahn zuständigen Behörde genehmigt werden.

dato terreno dev'essere dispersa nel terreno, raccolta o evaporata su di esso.

Non può essere scaricato nelle canalizzazioni o in acque di superficie più del 50% dell'acqua meteorica caduta su quel terreno. Questo deflusso inoltre non può superare per metro quadro della superficie del lotto i 0,005 litri al secondo. A garanzia di tale limitazione si dovranno installare degli strozzi controllabili.

Tutti gli impianti sono da dimensionare per un evento piovoso a forte intensità di 15 minuti ed un'intensità di 200 l/s per ettaro ed un evento piovoso a lunga durata con 50 mm d'acqua caduta ed una durata di tre ore. Devono essere in ogni caso rispettate le disposizioni vigenti in materia di tutela delle acque di falda.

ART. 12 AUTOSTRADA

È da osservare una fascia di rispetto di 30 m dal confine stradale dell'autostrada del Brennero. All'interno della fascia di rispetto autostradale, ai sensi degli artt. 16-18 del Codice della Strada, è vietata ogni edificazione. È ammessa la demolizione e la manutenzione di edifici o di parti di essi. Qualsiasi ulteriore intervento eventualmente ammissibile deve essere approvato dall'autorità competente per l'autostrada.