



Gemeinde Vahrn
Durchführungsplan
„Sader“

Variante VI

Comune di Varna
Piano di attuazione
“Sader”

Variante VI

Durchführungsbestimmungen

Dieser koordinierte Text der Durchführungsbestimmungen berücksichtigt die Änderungen, welche am Text angebracht wurden, als letzte mit Variante V genehmigt mit BLR Nr. 351 vom 04.03.2013.

Ersetzt den bisherigen Text vollständig

Norme di attuazione

Il presente testo coordinato delle norme di attuazione recepisce tutte le modifiche apportate, da ultimo con la variante V - DGP n. 351 del 04.03.2013.

Sostituisce per intero il testo precedente

11/2025

genehmigt mit BLR Nr. 1032 vom 05.12.2025
approvato con DGP n. 1032 del 05/12/2025

**ART. 1****ART DER BAULICHEN 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 Vahrn 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 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 mit Ausnahme von Dächern und anderen auskragenden Gebäudeteilen, die die Grenzen der Baurechtsfläche bis zu 1,00 m überschreiten dürfen, wenn sie auf einer Höhe von mindestens 4,50 m über dem angrenzenden Gelände angebracht sind.

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Gewerbegebiet von Landesinteresse „Sader“ –
Gemeinde Vahrn

ART. 1**DESTINAZIONE 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 Varna 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 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. Non è consentita alcuna edificazione oltre tale limite, fatta eccezione per i tetti ed altre parti edificiali a sbalzo che possono sporgere fino ad 1,00 m dai limiti della superficie di edificabilità, a condizione che si trovino ad un'altezza di almeno 4,50 m dal terreno adiacente.

NORME DI ATTUAZIONE

Zona produttiva di interesse provinciale "Sader" –
Comune di Varna



Der Abstand der Gebäude von der Zonengrenze darf in jedem Fall nicht geringer sein als die halbe Gebäudehöhe und muss die im Rechtsplan dargestellte Baufluchtlinie berücksichtigen.

Die Abstände der Gebäude von den Grundstücksgrenzen dürfen nicht geringer als 5 m bzw. $H/2$ sein, sofern sie im Rechtsplan nicht anders vorgesehen sind. Zwei Anrainer dürfen jedoch auf den eigens gekennzeichneten Flächen 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 ist im Rechtsplan ausgewiesen. 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 70% 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.

La distanza degli edifici dai confini di zona non può comunque essere minore della metà dell'altezza degli edifici e deve rispettare il confine di edificabilità definito nel piano normativo.

Le distanze degli edifici dai confini dei lotti non devono essere inferiori a 5 m e comunque non essere inferiori a $H/2$, salvo che il piano normativo non prescriva altrimenti. Sulle superfici appositamente evidenziate due confinanti possono però costruire in aderenza al confine del lotto ove venga 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 stabilito nel piano normativo. 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 70%.

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.

**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. Es müssen jedenfalls mindestens ein Stellplatz für je einen Beschäftigten und außerdem zwei zusätzliche Besucherstellplätze vorgesehen werden. Bei Handelsbetrieben ist die Anzahl der Besucherstellplätze auf das Doppelte zu erhöhen. 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.

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,

ART. 5**PARCHEGGI E GARAGE PER AUTOVEICOLI**

Il numero dei parcheggi e garages privati deve essere definito in relazione al numero degli addetti ed al fabbisogno specifico di ogni azienda. Si devono comunque prevedere almeno un posto macchina per addetto ed inoltre due ulteriori posti macchina per i visitatori. Nel caso di aziende commerciali il numero dei posti macchina per i visitatori deve essere raddoppiato. I parcheggi 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.

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



kurz B.V.F.-Verfahren, gemäß Anhang B der DLH Nr. 17/2020 angewandt. Es ist der Beschränkungs-index 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 (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 Transformator-kabinen werden in Absprache mit dem E-Werk und mit der Gemeinde Vahrn festgelegt. Der Abstand zu den Straßen und die Grenzabstände müssen bei der Errichtung der Kabinen nicht eingehalten werden.

ART. 9

DIENTSWOHNUNGEN

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

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 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 l'azienda elettrica ed il Comune di Varna. 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 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 5 alloggi di servizio. La realizzazione degli stessi deve avvenire previo parere della Ripartizione Provinciale Sviluppo economico.

**ART. 9 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 dazugehörigen „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 7 Räumlichkeiten zur zeitweiligen Unterbringung von Mitarbeitern vorgesehen. Diese können ausschließlich im Bereich von Baulos 4 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. 10**Dienstbarkeiten**

Der Eingriffseinheit 1) wird ein im Grundbuch anzumerkendes Servitut zur Verlegung unterirdischer Leitungen für die primäre Erschließung des Gebietes auferlegt. Die entsprechend erforderlichen Flächen müssen jederzeit zugänglich sein. Jene Flächen sind im Rechtsplan eigens gekennzeichnet.

ART. 11**E-KABINE**

Im Rechtsplan ist die Baurechtsfläche für das Servitut bzw. die Errichtung einer eingeschossigen (max. Höhe 3,5 m) E-Kabine definiert. Zur Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild soll diese mit ortstypischen Materialien verkleidet und das Dach begrünt

ART. 9 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 7 locali per l'alloggio temporaneo di personale. Questi possono essere realizzati esclusivamente nell'ambito del lotto 4.

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. 10**SERVITÙ**

All'unità di intervento 1) viene imposta una servitù, da annotarsi nel libro fondiario, per l'interramento di condutture per l'infrastrutturazione primaria della zona. Le superfici a tale proposito necessarie devono restare sempre accessibili. Tali superfici sono appositamente evidenziate nel piano normativo.

ART. 11**CABINA ELETTRICA**

Il piano normativo definisce l'area di edificazione per la servitù e la costruzione di una cabina elettrica a un piano (altezza massima 3,5 metri). Per integrarla nel paesaggio locale, è previsto il rivestimento con materiali tipici della zona e l'inverdimento del tetto.



werden.