



Gemeinde Freienfeld

Gewerbegebiet von Landesinteresse „SADOBRE“

Durchführungsplan

Variante IV bis

Durchführungsbestimmungen

Dieser koordinierte Text der Durchführungsbestimmungen berücksichtigt die Änderungen, welche am Text angebracht wurden, als letzte mit Variante IV, genehmigt mit BLR Nr. 175 vom 10. März 2020

Ersetzt den bisherigen Text vollständig

Comune di Campo di Trens

Zona per insediamenti pro- duttivi di interesse provinciale “SADOBRE”

Piano di attuazione

Variante IV bis

Norme di attuazione

Il presente testo coordinato delle norme di attuazione recepisce tutte le modifiche apportate, da ultimo con la variante IV, DGP n. 175 del 10 marzo 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****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 Freienfeld 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.

Der Abstand der Gebäude von den Zonengrenzen und zur internen Erschließungsstraßen ist im Rechtsplan definiert. Die max. bindende Baufluchtlinie ist auf einer Breite von mindestens 50% der Gebäudefassade einzuhalten, mit Ausnahme von Baulos 6, wo eine Breite der Gebäudefassade von mindestens 30% bindend ist. Eventuelle

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 Campo di Trens 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, mentre non è consentita alcuna edificazione oltre tale limite.

La distanza degli edifici dai confini di zona e dalle strade di urbanizzazione interne è definita dal piano normativo. Gli allineamenti massimi obbligatori sono da rispettare per una larghezza di minimo 50% della facciata dell'edificio, ad eccezione del lotto 6, dove è vincolante una larghezza minima del 30% della facciata. Sono permessi eventuali



Rücksprünge der Gebäude können, müssen aber nicht bis zur mind. bindenden Baufluchtlinie abgesetzt werden. Die min. bindende Baufluchtlinie darf auf keinem Fall unterschritten werden.

Zwischen Fassaden mit Aussichtsfenstern muss ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten werden. Der Mindestabstand zwischen Fassaden ohne Aussichtsfenstern darf nicht geringer als 3 m sein.

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 gemeinsam bis zur Grundstücksgrenze bauen, wenn ein architektonisch einheitliches Projekt vorgelegt wird.

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

Die zulässige überbaute Fläche ist im Rechtsplan ausgewiesen.

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, als Verbindung zum Straßennetz wie auch intern, führen.

arretramenti, fermo restando il rispetto dell'allineamento minimo obbligatorio. Gli allineamenti minimi obbligatori sono vincolanti.

La distanza minima tra pareti finestrate non deve essere inferiore a 10 m. La distanza minima tra pareti non finestrate non deve essere inferiore a 3 m.

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. Due confinanti possono però costruire in aderenza al confine del lotto dove sia presentato un progetto architettonicamente uniforme.

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

La superficie coperta è stabilita nel piano normativo.

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 und muss jedenfalls bei Einschichtbetrieben 65% und bei Mehrschichtbetrieben 85% der Belegschaft entsprechen. Die Autoabstellplätze sind auf betriebseigenem Grund zu errichten.

Die Flächen für die öffentlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Rechtsplan festgelegt. Die Gestaltung kann bei technischer Notwendigkeit, für Grünpflanzungen, sowie Errichtung von Einfahrten, auch zu angrenzenden Grundstücken, verändert werden.

Die eventuellen Veränderungen, welche für besondere Nutzungsbedürfnisse der zugewiesenen Firmen notwendig sind, gehen zur Gänze zu Lasten der genannten Firmen.

ART. 6**EINFahrTEN ZU DEN BAULOSEN**

Die Lage der Einfahrten zu den Baulosen, ist im Rechtsplan bindend festgelegt. Die Lokalisierung und die Zahl der Einfahrten kann nur auf Grund von bestätigten Nutzungsbedürfnissen der zugewiesenen Firmen, abgeändert werden. Die Kosten für genannte Abänderungen gehen zur Gänze zu Lasten der genannten Firmen.

ART. 7**ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG**

Die Planung und die architektonische Gestaltung der einzelnen Bauwerke sowie der aneinandergereihten Bauwerke auf den zusammenhängenden Bauflächen hat nach einheitlichen Maßstäben zu

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 e deve comunque corrispondere al 65% dei dipendenti in caso di unico turno lavorativo ed all'85% in caso di doppio turno. Essi devono essere realizzati sull'area aziendale.

Le aree riservate ai parcheggi pubblici per autoveicoli sono stabilite dal Piano normativo. La sistemazione può essere modificata per esigenze tecniche, per l'arredo verde e la realizzazione di accessi, anche a lotti contigui.

Le modifiche eventualmente necessarie per particolari esigenze funzionali delle ditte assegnatarie saranno a completo carico delle stesse ditte.

ART. 6**ACCESSI AI LOTTI**

La posizione degli accessi ai lotti indicata nel piano normativo ha carattere vincolante. La localizzazione ed il numero degli accessi possono essere modificati esclusivamente previa comprovate esigenze tecnico-funzionali delle imprese assegnatarie. I costi per la realizzazione di tali modifiche saranno a completo carico delle stesse ditte.

ART. 7**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 realizzati con unitarietà di stile.



erfolgen. Die Bebauung kann unabhängig davon in beliebig großen Teilabschnitten realisiert werden.

ART. 8

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 (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. 9

OBLIGATORISCHE GRÜNPFLANZUNGEN

Die im Rechtsplan festgelegte Lage der Baumpflanzungen ist bindend. Die Bäume müssen in einer mindestens 4m² großen und unversiegelt zu haltenden Pflanzfläche, gesetzt werden. Auf den Baulosflächen muss mindestens ein Baum pro 4 Autoabstellplätze im Freien gepflanzt werden.

L'edificazione può essere realizzata indipendentemente da ciò in lotti di qualsiasi ordine di grandezza.

ART. 8

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 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. 9

VERDE OBBLIGATORIO

La posizione delle alberature indicate nel piano normativo ha carattere vincolante. Gli alberi devono essere sistemati in una superficie di impianto di minimo 4 m² di superficie da lasciare permeabile. Sui lotti edificali è obbligo piantare un albero ogni 4 posti auto situati all'aperto.



Im privaten Grünstreifen entlang der östlichen Grenze der Baulose 8, 9 und 10 muss eine begrünte Einfriedung mit einer Mindesthöhe von zwei Metern errichtet werden.

ART. 10

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 dem E-Werk und mit der Gemeinde Freienfeld festgelegt. Der Abstand zu den Straßen und die Grenzabstände müssen bei der Errichtung der Kabinen nicht eingehalten werden.

ART. 11

DIENTSWOHNUNGEN

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 25 Dienstwohnungen zulässig. Die Realisierung derselben erfolgt nach Begutachtung der Landesabteilung Wirtschaftsentwicklung.

ART. 11 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 67 Räumlichkeiten zur zeitweiligen Unterbringung von Mitarbeitern

Nella fascia di verde privato disposta lungo il margine est dei lotti 8, 9 e 10 deve essere realizzata una recinzione verde di un'altezza minima di due metri.

ART. 10

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 Campo di Trens. In fase di realizzazione delle cabine si può derogare alle distanze dai confini e dalle strade.

ART. 11

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 25 alloggi di servizio. La realizzazione degli stessi deve avvenire previo parere della Ripartizione Provinciale Sviluppo economico.

ART. 11 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 67 locali per l'alloggio temporaneo di personale. Questi possono essere realizzati in linea di principio su tutti i lotti edificabili, purché sia



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. 12

BESONDERE BESTIMMUNGEN

Auf Baulos 10 werden Tätigkeiten zur Zollabfertigung durchgeführt. Es sind jene Anlagen und Bauten zugelassen, die für eine rationelle Abwicklung der Zollabfertigung erforderlich sind wie Verkehrs- und Parkflächen, Büros, Lagerhäuser, Dienstleistungen für Personal und Kraftfahrer.

Es ist verboten auf den unbebauten Flächen als Sondermüll, im Sinne von Art. 4 des LG Nr. vom 26. Mai 2006, Nr. 4 "Abfallbewirtschaftung und Bodenschutz", klassifizierte Stoffe und Geräte zu lagern, ohne dass mit der Landesumweltagentur Schutzmaßnahmen vereinbart und umgesetzt sind.

ART. 13

KOMPATIBILITÄTSPRÜFUNG

Ein Teil des Gewerbegebietes von Landesinteresse liegt in einer Zone von hydraulischer Gefahr mit hoher Gefahrenstufe-H3, wie aus der Kompatibilitätsprüfung, erstellt vom Studio Geo3 am 8. Juli 2019 und am 16. Juli 2019 genehmigt, hervorgeht. Für eine eventuelle Bebauung bzw. Vorhaben muss eine eigene projektspezifische hydraulische Kompatibilitätsprüfung, im Sinne des Art. 11 des Dekrets des Landeshauptmanns vom 5. August 2008, Nr. 42, ausgearbeitet werden. Bei Notwendigkeit müssen geeignete Schutzmaßnahmen realisiert werden. Nur eine projektspezifische Kompatibilitätsprüfung kann die Verträglichkeit

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. 12

DISPOSIZIONI SPECIALI

Sul lotto 10 si effettuano attività doganali. Sono ammessi gli impianti e edifici necessari per uno svolgimento razionale delle attività doganali come aree viabili, parcheggi, uffici, magazzini, servizi per personale ed automobilisti.

È vietato depositare nelle aree non edificate materiali ed attrezzature, classificati come rifiuti speciali ai sensi dell'art 4, LP 26 maggio 2006, n. 4 "Gestione dei rifiuti e la tutela del suolo", salvo che non si adottino specifiche misure di sicurezza concordate con l'Agenzia provinciale per l'ambiente.

ART. 13

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ

Una parte della zona per insediamenti produttivi di interesse provinciale rientra in una zona di pericolo idraulico con livello di pericolosità elevato-H3, come risulta dalla verifica di compatibilità redatta dallo Studio Geo3 l'8 luglio 2019, e approvata il 16 luglio 2019. Per eventuali costruzioni o progetti dovrà essere elaborato uno studio di compatibilità idraulico, ai sensi dell'art. 11 del Decreto del Presidente della Provincia del 5 agosto 2008, n. 42. In caso di necessità dovranno essere realizzate adeguate misure di protezione. Soltanto una specifica verifica di compatibilità potrà stabilire la



eines zukünftigen Projekts mit der vorhandenen Gefahrenzone feststellen.

compatibilità del progetto con i pericoli rilevati dalla carta delle zone di pericolo.