



Gemeinde Leifers
Durchführungsplan
„WURZER “

Variante V bis

Comune di Laives
Piano di attuazione
“VURZA “

Variante V bis

Durchführungsbestimmungen

Dieser koordinierte Text der Durchführungsbestimmungen berücksichtigt die Änderungen, welche am Text angebracht wurden, als letzte mit Variante V genehmigt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 394 vom 04.05.2021

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 – Deliberazione della Giunta provinciale n. 394 del 04.05.2021

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 Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 in gültiger Fassung. Sofern der Durchführungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan in geltender Fassung.

Art. 2**DIENTSTLEISTUNGEN**

Der Rechtsplan legt für die einzelnen Baulose den Anteil der oberirdischen Baumasse fest, welches im Sinne des Landesraumordnungsgesetzes, LG. vom 10. Juli 2018, Nr. 9 i.g.F. für Dienstleistungstätigkeiten verwendet werden kann.

Das Baulos A4 kann zur Gänze dem Dienstleistungssektor zugeordnet werden. Nach Möglichkeit sollen eine Bankfiliale, sowie ein Postamt untergebracht werden.

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. Eine Ausnahme bilden Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge und Fluchttreppen bis zu einer Aus-

ART. 1**DESTINAZIONE DELLA ZONA**

L'utilizzo della zona è regolato dalla legge provinciale 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 comunque in vigore.

Art. 2**ATTIVITÀ TERZIARIE**

Il piano normativo definisce per i singoli lotti la quota parte della volumetria fuori terra che può essere destinata al settore terziario ai sensi della legge urbanistica provinciale 10 luglio 2018, n. 9, e successive modifiche.

Il lotto A4 può essere destinato per intero all'attività terziaria. Secondo le possibilità è da prevedere una filiale bancaria e un ufficio postale.

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. ad eccezione di balconi, cornicioni, sporgenze del tetto e scale di sicurezza fino ad un aggetto di 1,80 m qua-



kragung von 1,80 m, sofern diese auf der Eigentumsfläche errichtet werden.

Für die Bebauung innerhalb des im Rechtsplan angeführten Bannstreifens der bestehenden Elektroleitungen gelten die Vorschriften des Dekrets des Ministerialpräsidenten vom 08.07.2003, in dem das Qualitätsziel der Exposition zur magnetischen Induktion durch Elektroleitungen (AT) festgesetzt ist. In der Projektphase der Gebäude muss der beauftragte Planer den notwendigen Abstand zur Elektroleitung mit dem zuständigen Träger der Leitung neu prüfen.

Der Abstand der Gebäude von der Zonengrenze 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 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.

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

b) Bauflucht

Die Bauflucht legt zwingend eine daran angrenzende Bebauung fest. Es sind weder Rück- noch Vorsprünge einzelner Gebäudeteile von dieser Linie zulässig.

Auf den betreffenden Baulosen müssen die zu errichtenden Gebäude mindestens auf $1/3$ ihrer Länge die vorgeschriebene Bauflucht einhalten.

lora essi vengano realizzati entro i confini di proprietà e di lotto.

Per l'edificazione all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti esistenti, riportata nel piano Normativo, valgono le prescrizioni del Decreto del Presidente dei Ministri del 08.07.2003 che fissa l'obiettivo di qualità dell'esposizione all'induzione magnetica generata da elettrodotti AT. In fase di progettazione degli edifici, è fatto obbligo al progettista incaricato di verificare nuovamente la distanza di rispetto dall'elettrodotto con l'ente gestore.

La distanza degli edifici dai confini di zona non 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 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 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) Allineamento obbligatorio:

Per l'allineamento obbligatorio si intende una linea lungo la quale si deve sviluppare l'edificazione. Non sono consentiti né arretramenti, né superamenti di tale linea con parti dell'edificio.

Nei lotti dove è previsto, gli edifici che si intendono realizzare dovranno rispettare per almeno $1/3$ del loro sviluppo orizzontale l'allineamento obbligatorio.

**c) Gebäudehöhe**

Die zulässige Gebäudehöhe ist im Rechtsplan für die einzelnen Bauvolumen und Gebäudekörper als Höchstwert festgelegt.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann bei nachgewiesener Notwendigkeit für technische Aufbauten (Silos, Antennen, Kamine, Kräne, Geländer, usw.) zugelassen werden.

Zu allen Gebäuden, welche sich außerhalb der Zone befinden, muss die höchste Höhe des neu zu errichtendem Gebäude den Sichtwinkel von 0,5 einhalten. Ausnahme bildet die Einheit A6, welche direkt an die Zonengrenze zur bestehenden Zone gebaut werden kann.

Die Gemeinde Leifers muss die diese Möglichkeit einer Bebauung direkt an der Zonengrenze im gültigen Durchführungsplan eintragen.

d) Überbaute Fläche

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

e) Abgränzung 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.

f) Unterirdische Bauten

Unterirdische Gebäude sind aus geologischen Gründen in keinem Fallzulässig.

c) Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici é indicata nel Piano normativo per i singoli volumi e parti di edificio.

In caso di comprovate esigenze sono ammesse maggiori altezze per strutture tecniche quali silos, antenne, ciminiere, ponti di servizio, ringhiere, ecc.

Rispetto agli edifici esterni alla zona, l'altezza massima degli edifici da realizzare deve rispettare un indice di visuale libera di 0,5. Unica eccezione è ammessa per il lotto A6 dove può essere prevista una costruzione in aderenza.

Il Comune di Laives dovrà inserire tale possibilità nel piano di attuazione in vigore per la zona comunale.

d) Superficie coperta

Il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria del lotto (indice di copertura) non può superare il 70%. Tale indice 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.

e) 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.

f) costruzioni interrato

Costruzioni sotterranee non sono ammesse in nessun caso per motivi geologici.

**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.

Die Anzahl der privaten Stellflächen und Garagen für Kraftfahrzeuge ist bei Vorlage des Einreichprojektes im folgenden Verhältnis nachzuweisen: mindestens 1 Stellplatz je 150 m² Bruttogeschossfläche für Büros oder Dienstleistungstätigkeiten und mindestens 1 Stellplatz je 300 m² Bruttogeschossfläche für Produktions- oder Lagerräume. Für die Baulose A4 und B1 ist kein entsprechender Nachweis erforderlich.

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.

Auf dem Baulos F1 kann eine Servicestelle für Wohnmobile errichtet 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. 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. Essi devono in ogni caso essere realizzati sull'area aziendale.

Il numero di parcheggi e garage privati per gli autoveicoli deve essere dimostrato alla presentazione del progetto definitivo, rispettando i seguenti rapporti: non meno di 1 posteggio per 150 m² di superficie lorda di piano destinata ad uffici o attività terziaria e non meno di 1 posteggio per 300 m² di superficie lorda di piano destinata ad attività produttiva o stoccaggio. Per i lotti A4 e B1 non è richiesta la dimostrazione dei parcheggi.

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.

Sul lotto F1 può essere realizzata un'area attrezzata per Camper.

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.



Bei der Planung sind für alle Baulose folgende Vorschriften zu beachten:

- Dachformen: Satteldächer und Walmdächer sind nicht zulässig. Shed-Dächer und Pultdächer sind zulässig, wenn diese begrünt ausgeführt werden (unabhängig von der Größe), oder im Falle der Anbringung von Photovoltaik-Sonnenpaneele.
- Balkone: Entlang der Baulinie sind Balkone ausschließlich nur in Form von Loggien zulässig.

Art. 7

ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN: REGELUNG DER GRÜNFLÄCHEN DURCH DEN BESCHRÄNKUNGSINDEX DER VER- SIEGELTEN FLÄCHEN (B.V.F.) – DLH NR. 17/2020, ANLAGE B

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 des DLH 17/2020 angewandt.

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

Die Zufahrt, welche zwischen den Baulosen A5.1 und A6 vorgesehen ist, ist eine Einbahnstraße und für PKW und leichte Nutzfahrzeuge (unter 35

Nella progettazione di tutti i lotti sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

- forma dei tetti: tetti a falda e tetti a padiglione non sono ammessi. Tetti a shed e tetti a falda unica sono ammessi, se sono realizzati a tetto verde (indifferentemente dalla dimensione) o nel caso siano installati pannelli fotovoltaico/solari.
- balconi: lungo la linea di allineamento obbligatorio i balconi sono ammessi esclusivamente se sono realizzati a loggia.

Art. 7

PROVVEDIMENTI ECOLOGICI: REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE VERDI TRAMITE L'INDICE DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO (R.I.E.) – DPP N. 17/2020, ALLEGATO B

Per quanto attiene alla sistemazione dei lotti edificiali 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 17/2020.

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

L'accesso previsto tra i lotti A5.1 e A6 è a senso unico ed è riservato alle auto ed al traffico commerciale leggero (con peso inferiore ai 35 q).



q) vorbehalten.

ART. 9

DIENTSTWOHNUNGEN

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. 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 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 30 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. 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 25 alloggi di servizio. La realizzazione degli stessi deve avvenire previo parere della Ripartizione Provinciale Sviluppo economico.

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 30 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.