



Gemeinde Pfatten

Comune di Vadena

**Gewerbegebiet von
Landesinteresse
„HAAS“**

**Zona produttiva di
interesse provinciale
“HAAS”**

Durchführungsplan

Piano di attuazione

Variante I

Variante I

Durchführungsbestimmungen

Norme di attuazione

genehmigt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 753 vom 10.09.2024
approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 753 del 10.09.2024

08/2024

**ART. 1****ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (in der Folge LG 9/2018). Sofern der Durchführungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Pfatten in geltender Fassung.

ART. 2**DIENTSTLEISTUNGEN**

Der Rechtsplan legt für die einzelnen Baublöcke den Anteil der oberirdischen Baumasse fest, welches im Sinne des LG 9/2018 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 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.

Vorbauten und Sicherheitstreppen mit einer Auskragung von bis zu 1,50 m über diese Grenze hinaus sind erlaubt, sofern diese auf der Eigentumsfläche errichtet werden.

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

ART. 1**DESTINAZIONE DELLA ZONA**

L'utilizzo della zona è regolato dalla legge provinciale del 10 luglio 2018, n. 9 (in seguito LP 9/2018). Fatto salvo che il piano di attuazione non disponga diversamente, si applicano le norme di attuazione al Piano Urbanistico Comunale di Vadena comunque in vigore.

ART. 2**ATTIVITÀ TERZIARIE**

Il piano normativo definisce per i singoli isolati la quota parte della volumetria fuori terra che può essere destinata al settore terziario ai sensi della LP 9/2018.

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.

È consentita la realizzazione di aggetti e scale di sicurezza sino ad una larghezza di 1,50 m oltre tale limite, qualora essi siano realizzati entro i confini di proprietà.

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



höhe und muss in jedem Fall die im Rechtsplan dargestellte Baufluchtlinie berücksichtigen.

b) Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,5 m. 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 50% nicht überschreiten.

d) Unterirdische Bauten

Müssen zu den Grundstücksgrenzen keinen Abstand einhalten nur zur LS 127 muss ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden.

edifici e deve comunque rispettare il confine di edificabilità definito nel piano normativo.

b) Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici è di 12,5 m. 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 50%.

d) Costruzioni interrato

Possono essere realizzate in aderenza ai confini di lotto salvo negli spazi prospicienti la SP 127 dove deve essere tenuta una distanza di 5.00m.

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 des Betriebes festzulegen. Die Autoabstellplätze sind in jedem Fall auf betriebseigenem Grund zu errichten.

Es sind max. 9 Stellplätze im Freien vorgesehen. Die Lage im Rechtsplan ist nicht bindend.

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 reali-

ART. 5

PARCHEGGI E GARAGE PER AUTOVEICOLI

Il numero dei parcheggi e garage privati deve essere definito in relazione al numero degli addetti ed al fabbisogno specifico dell'azienda. Essi devono in ogni caso essere realizzati sull'area aziendale.

Sono previsti max. 9 parcheggi esterni. La loro posizione nel piano normativo non è vincolante.

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 gran-



siert werden.

ART. 7

ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN BVF - REGELUNG DER GRÜNFLÄCHEN DURCH BESCHRÄNKUNGSINDEX DER VERSIEGELTEN FLÄCHEN

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.

Die als private Grünflächen gekennzeichneten Bereiche dürfen nicht versiegelt und müssen entsprechend begrünt werden. Die private Grünfläche längs der öffentlichen Straße LS 127 muss gemäß Rechtsplan realisiert werden.

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 Stromtransformatorkabinen und Gasdekompressionsstationen werden in Absprache mit den Betreibergesellschaften und mit der Gemeinde Pfatten festgelegt. Der Abstand zu den Straßen und die Grenzabstände müssen bei der Errichtung der Kabinen nicht eingehalten werden.

ART. 9

DIENSTWOHNUNGEN

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 1 Dienst-

dezza.

ART. 7

PROVVEDIMENTI ECOLOGICI RIE - INDICE DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO

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.

Le aree evidenziate a verde privato devono essere mantenute percolanti e rinverdate adeguatamente. L'area di verde privato in fregio alla strada pubblica SP 127 deve essere realizzata come da piano normativo.

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 di corrente e di decompressione gas saranno definite d'intesa con la società fornitrice ed il Comune di Vadena. 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'art. 27, comma 5, della LP n. 9/2018 nonché del relativo regolamento di esecuzione DPP n. 1/2022 è ammessa la realizzazione nell'intera zona produttiva di 1



wohnung zulässig. Die Realisierung derselben erfolgt nach der Begutachtung durch die Landesabteilung Wirtschaft.

ART. 10

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 beigelegt wurden, ist im gesamten Gewerbegebiet die Errichtung von 10 Räumlichkeiten zur zeitweiligen Unterbringung von Mitarbeitern zulässig.

In der Phase der Sachverhaltsermittlung für die Eingriffsgenehmigung der Bautätigkeit überprüft die Gemeinde die Einhaltung der in den genannten Kriterien enthaltenen Vorschriften.

ART. 11

DECKEN DES ERDGESCHOSSES

Die Decken des Erdgeschosses sind so zu berechnen, dass sie im Katastrophenfall das Gewicht der darüberfahrenden Schwerfahrzeuge (20 t), die bestimmten Teile des Gebäudes erreichen müssen, tragen können.

ART. 12

TILLGRABEN

Der Konzessionär ist ermächtigt (Konzession Nr. 240 vom 08.11.2012, im Anhang) den Abstand des zu errichtenden Gebäudes vom oberen Grabenrand auf 5 m zu reduzieren.

ART. 13

SCHUTZSTREIFEN FÜR ERDGASLEITUNG

Entlang der Erdgasfernleitung „Verona-Trient-

alloggio di servizio. La realizzazione degli stessi deve avvenire previo parere della Ripartizione Provinciale Economia.

ART. 10

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 10 locali per l'alloggio temporaneo di personale.

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

SOLAI DI PIANOTERRA

I solai di piano terra o rialzato dovranno essere calcolati in modo da poter sopportare il transito di mezzi pesanti (20 t) che dovessero raggiungere parti dell'edificio in caso di eventi catastrofici.

ART. 12

FOSSA TILL

Il concessionario è autorizzato (concessione Nr. 240 del 08.11.2012, in allegato) a costruire ad una distanza minima di 5 m dal ciglio superiore del fosso.

ART. 13

FASCIA DI RISPETTO METANODOTTO

È da rispettare una fascia di salvaguardia rispet-



Bozen“ ist ein Schutzstreifen von insgesamt 22,0 m einzuhalten (je 11,0 m von der Achse der Leitung), innerhalb dessen jegliche Bautätigkeit sowie die Durchfahrt von Fahrzeugen untersagt und die Beibehaltung von „Privatem Grün“ vorgeschrieben ist.

tivamente di 22,0 m complessivi (11,0 m per parte rispetto all'asse condotta) lungo il "metanodotto Verona-Trento-Bolzano"; nell'ambito della suddetta fascia di salvaguardia è vietata qualsiasi edificazione, il transito di veicoli ed è prescritto il mantenimento "Verde privato".