



WIEDERGEWINNUNGSPLAN

für die

Wohnbauzone „A“-alter Dorfkern von „St.- Pauls/Berg 1“

PIANO DI RECUPERO

per la

zona residenziale “A”-centro storico di “S.Paolo/Monte 1”

Genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 04 vom
28.01.2009 und
mit Beschluss der Landesregierung Nr. 2595 vom 26.10.2009

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 04
del 28.01.2009 e con deliberazione della Giunta provinciale
n. 2595 del 26.10.2009



DURCHFÜHRUNGS- BESTIMMUNGEN

NORME DI ATTUAZIONE

Projektant:

Arch. Carlo Trentini

Progettista:



ERLÄUTERNDER BERICHT

RELAZIONE TECNICA



1. ALLGEMEINES

Planungsgebiet: WOHNBAUZONE "A"
HISTORISCHER ORTSKERN ST. PAULS/BERG 1

Die Ortschaft ST. PAULS/BERG 1 befindet sich westlich von der Fraktion St. Pauls im Gemeindegebiet St. Michael/Eppan entlang des Kreuzsteinweges und St. Justinaweges in einem typischen landwirtschaftlichen Bereich mit Obst- und Weingärten.

Die Zone ist vorwiegend von denkmalgeschützten Gebäuden geprägt und bildet einen homogenen Siedlungsbereich von geschichtlichem, künstlerischem, architektonischem, typologischem und morphologischem Wert.

Die Wohnbauzone „A“ ST. PAULS/BERG 1 wurde im Bauleitplan der Gemeinde Eppan mit Beschluss Nr. 2422 vom 04.07.2005 eingetragen und später mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 8/R vom 30.01.2007, sowie Landesregierungsbeschluss Nr. 3390 vom 08.10.2007 erweitert.

Der alte Dorfkern ST. PAULS/BERG 1 entwickelt sich entlang des alten Kreuzsteinweges; die schmale Straße wird von den Gebäuden und ihren Grenzmauern gesäumt und bildet eine klar erkennbare Einheit. Es handelt sich um 18 Landwirtschafts- oder Wohnbauten, von denen 10 denkmalgeschützt sind, da es sich um Ansitze oder mittelalterliche landwirtschaftliche Bauten handelt.

Aus diesem Grund und für die Integrität des Ensembles muss jeglicher Eingriff auch in nicht denkmalgeschützten Bauten Rücksicht auf den historischen Charakter der Zone nehmen.

Die Ansitze der Zone haben sich um mittelalterliche Wohntürme entwickelt, weiters ist in der nahe liegenden Zone von Aich eine wichtige und seltene römische Villa ans Licht gekommen: deshalb besteht für diese Zone auch ein archäologisches Interesse.

2. BAULEITPLAN

Der Bauleitplan der Gemeinde Eppan sieht für die "Wohnbauzone A" (Historischer Dorfkern) gemäß Art. 10 folgendes vor:

1. Diese Wohnbauzone umfasst die Flächen, welche einen Siedlungsbereich von geschichtlichem und künstlerischem Wert darstellen und auf Grund ihrer architektonischen, typologischen und morphologischen Eigenart ein Ensemble bilden.

2. Für diese Zone ist im Sinne des Artikel 30 des Landesgesetzes vom 11.08.1997, Nr. 13 ein Wiedergewinnungsplan zu erstellen.

3. Im Rahmen der Erstellung bzw. Überarbeitung dieser Pläne muss folgenden Zielvorstellungen Rechnung getragen werden:

- Restaurierung, Sanierung, Umbau und Nutzung leerstehender Baumassen gemäß mehrjährigem Durchführungsprogramm.

1. DESCRIZIONE GENERALE

Zona interessata: ZONA RESIDENZIALE "A" CENTRO STORICO S. PAOLO/MONTE 1

L'abitato denominato S.PAOLO/MONTE 1 si trova a ovest della frazione di San Paolo in Comune di Appiano lungo le vie Sasso della Croce e Santa Giustina in area tipicamente rurale con coltivazioni a vigneto e frutteto.

La zona si caratterizza per la presenza predominante di edifici sottoposti a tutela storico-artistica e costituisce un complesso omogeneo rilevante dal punto di vista storico, artistico, tipologico e morfologico.

La zona residenziale "A" SAN PAOLO/MONTE 1 è stata inserita nel Piano Urbanistico comunale con delibera n. 2422 del 04.07.2005 ed in seguito ampliata con delibera del Consiglio Comunale n. 8/R del 30.01.07 e delibera della Giunta Provinciale n. 3390 del 08.10.2007.

Il centro storico SAN PAOLO/MONTE 1 si sviluppa lungo l'antico asse stradale di via Sasso della Croce; gli edifici ed i loro muri di recinzione ne delimitano la carreggiata formando un'unità ben identificabile. Le costruzioni presenti, sia rurali che residenziali, sono diciotto e di questi ben dieci sono sottoposte a tutela storico-artistica trattandosi di residenze nobiliari o edifici rurali medievali.

Per tale motivo e per l'integrità dell'insieme anche nelle costruzioni non tutelate ogni intervento dovrà essere rispettoso del carattere storico della zona.

Le residenze nobiliari presenti nella zona si sono sviluppate inglobando case torri medievali, inoltre nella vicina zona di Aica è venuta alla luce una rara ed importante villa romana: è consigliabile quindi definire la zona come di interesse archeologico.

2. PIANO URBANISTICO

Il Piano Urbanistico prevede per la "Zona Residenziale A" (centro storico), secondo l'Art. 10, le seguenti prescrizioni:

1. Questa zona residenziale comprende le parti del territorio interessate da agglomerati che presentano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e che per le loro caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche costituiscono un insieme omogeneo.

2. Per questa zona deve essere redatto un Piano di recupero ai sensi dell'articolo 30 della legge provinciale 11.08.1997, n. 13.

3. Nell'elaborazione o rielaborazione di questi piani devono essere rispettati i seguenti obiettivi:

- restauro, risanamento e riutilizzo dei volumi edilizi inutilizzati, secondo il programma pluriennale di attuazione.



- Wesentliche Verkehrsberuhigung der alten Dorfkerne und Anordnung der entsprechenden Parkplätze in den Randzonen, sowie Gestaltung der Fußgängerzonen und des Fußwegenetzes (Bau- und Ordnungsmaßnahmen).
- Beibehaltung der Nutzungsvielfalt unter Berücksichtigung der Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen.
- Wahrung der inneren und äußeren Gestalt mittels Entkernung und Beseitigung störender Eingriffe sowie Rücksichtnahme auf den Charakter und das Weichbild der historischen Kerne.

4. Diese Zonen sind als sensible Zonen gemäß Art. 5 der Durchführungsbestimmungen zum Landesfachplan für Kommunikationsinfrastrukturen zu betrachten. Im Bereich dieser sensiblen Zonen ist in einem Umkreis von 300 m die Errichtung von Antennenanlagen untersagt.

5. Im Wiedergewinnungsplan kann eine zusätzliche Baumasse von 5% der Bestandskubatur vorgesehen werden. Die Verteilung dieser neuen Baumasse wird mit dem Wiedergewinnungsplan vorgenommen. Die entsprechenden Kriterien dazu werden mit eigener Maßnahme durch den Gemeinde-Ausschuss erlassen.

6. Für die A-Zone „Ansitz Schallermühle“ beträgt die höchstzulässige Baumassendichte $2,5\text{m}^3/\text{m}^2$.

Im Bauleitplan wird die Wohnbauzone „A“ (Historischer Dorfkern) mit einer gewissen Ungenauigkeit begrenzt, nicht immer haben die Grenzlinien der Zone die gleiche Lage der Gebäude oder der Grenzmauern. Aus diesem Grund wurden während der Digitalisierung der Grenzlinien der „A“ Zone einige kleine Verschiebungen vorgenommen damit die Zonengrenze mit der Vermessung übereinstimmt. Die Abweichungen im Bauleitplan werden im Zuge der Genehmigung richtig gestellt.

Hiermit wird hervorgehoben, dass die Zonengrenze entlang der öffentlichen Straßen nicht die Katastergrenze entspricht. Die Gemeindeverwaltung ist der Meinung, dass die bestehende Zonengrenze nicht zu ändern ist, damit eine zukünftige Errichtung von Gehsteigen ermöglicht wird.

3. BESCHREIBUNG DES KONZEPTE

Wesentliches Ziel des Wiedergewinnungsplanes ist die Erhaltung des bestehenden Charakters der Siedlung mit der Erhaltung der Bautypologie der wichtigen Kunst- und historischen Bauten, der Nebenbauten, die das ganze Ensemble bilden, sowie die Erhaltung der bestehenden Straßen mit ihren historischen Begrenzungen.

Dank der zahlreichen Ansitze und ihren Nebenbauten hat die Zone St. Pauls/Berg 1 ihren Charakter und ihre Morphologie unberührt bewahrt und zählt zu den schönsten des ganzen Gemeindegebietes.

Die sporadischen Umbauten und Neubauten wie der Kindergarten haben die philologische Sprache des Ensembles nicht geändert, welche der Wiedergewinnungsplan bewahren will.

- Riduzione sostanziale del traffico nei centri storici e provvedimento di adeguati parcheggi nelle zone attigue nonché progettazione delle zone e dei percorsi pedonali (interventi edilizi e provvedimenti amministrativi).
- Mantenimento della plurifunzionalità del centro rispettando la compatibilità delle destinazioni diverse.
- Conservazione della configurazione architettonica interna ed esterna e rimozione delle superfetazioni e di elementi in contrasto, nonché rispetto del carattere storico-ambientale e tutela del paesaggio circostante quale parte integrante.

4. Queste zone devono essere considerate quali zone sensibili, ai sensi dell'art. 5 delle norme d'attuazione relative al piano provinciale di settore delle infrastrutture delle comunicazioni. All'interno di queste zone sensibili in un raggio di 300 m è vietato installare antenne.

5. Nel piano di recupero può essere previsto un aumento di cubatura del 5% della cubatura esistente. La distribuzione di questi nuovi volumi viene indicata dal piano di recupero. I relativi criteri saranno emanati con un apposito provvedimento della Giunta Comunale.

6. Per la zona A „Proprietà Schallermühle“ la densità edilizia massima è di $2,5\text{m}^3/\text{m}^2$.

Il Piano Urbanistico delimita la Zona Residenziale „A“ (centro storico) in maniera imprecisa con linee di confine che non sempre corrispondono con gli edifici ed i muri di confine delle proprietà. Per tale motivo nella digitalizzazione delle linee di confine della zona „A“ si è proceduto a piccoli spostamenti, facendo così coincidere i confini di zona con il rilievo topografico. Si renderà, pertanto, necessaria una modifica dei limiti di zona nel Piano Urbanistico.

Si evidenzia, che lungo le strade pubbliche il confine della Zona „A“ non coincide con i confini catastali. L'Amministrazione comunale ha ritenuto di non modificare tale confine per consentire la realizzazione futura di marciapiedi.

3. DESCRIZIONE DEI CONCETTI

Il fine principale del piano è di rispettare l'attuale carattere dell'abitato, mantenendo le caratteristiche costruttive degli edifici di pregio artistico e storico, degli edifici secondari che compongono l'insieme, così come l'andamento delle strade con le loro delimitazioni storiche.

Grazie alla presenza di diverse residenze nobiliari e loro annessi, la zona denominata San Paolo/Monte 1 ha mantenuto integro il suo carattere e la sua morfologia ed è da annoverare tra le più belle di tutta l'area comunale.

Gli sporadici interventi di ristrutturazione e di nuova edificazione come l'asilo, non hanno intaccato il linguaggio filologico dell'insieme, che il Piano di recupero intende preservare.



Dementsprechend sollen die zukünftigen Eingriffe die Morphologie der Siedlung, sei es in den typologischen und geometrischen Gefügen sowie bei der Verwendung des Baumaterials, bewahren. Die Mehrzahl der Gebäude ist dem Denkmalschutz im Sinne des Codex für die Denkmalpflege unterstellt, jeglicher Eingriff muss von den zuständigen Behörden genehmigt werden, damit kann eine respektvolle Annäherung an das, durch Jahrhunderte gefestigte Raumgefüge entstehen.

Bezüglich eventueller neuer Bauten muss der Wiedergewinnungsplan die typologischen sowie geometrischen Eingriffskriterien festlegen, damit der originale Charakter des Ensembles bewahrt werden kann.

Wichtig ist auch, dass das Erscheinungsbild des Ensembles entlang der Straße, sowie die Straßenführung selbst gewahrt wird: schlechtes erhaltenes Mauerwerk und Eingangstore in schlechtem Zustand müssen saniert werden, fehlende Eingangstore angebracht und unpassende Eingangsgitter, dem Ensemble entsprechend, durch passende ersetzt werden.

Aus diesem Grund ist eine sparsame und geeignete Anwendung der horizontalen oder vertikalen Straßenschilder, sowie eine strenge Beschränkung der Werbeschilder. Die öffentliche Beleuchtung muss den typologischen Charakter der Siedlung respektieren und aus diesem Grund muss jeglicher Eingriff mit Industrieprodukten im Voraus von der Baukommission begutachtet werden. Dies gilt auch für die Erneuerung der Straßenpflasterung, die nicht in Kontrast mit dem Charakter des Ensembles stehen darf.

Die Bewertung des Bestandes ergibt, dass innerhalb der „A“ Zone keine öffentlichen Parkplätze vorhanden sind, aber ein öffentlicher Parkplatz mit 6 Autoabstellplätzen liegt am nördlichen Rand der Zone. Die Notwendigkeit diesen Parkplatz zu erweitern ist durch die Anwesenheit eines Kindergartens und einer Feuerwehrehalle gegeben.

4. EINTEILUNG IN BLÖCKE

Der vorliegende Wiedergewinnungsplan sieht die Einteilung der Zone in zehn Blöcke vor: fünf an der Nordseite und fünf an der Südseite der Gemeindestraße. Die Blöcke sind von A bis L benannt.

Sie unterteilen die Gebäude des Gebietes in Gruppen, welche im Folgenden näher beschrieben werden.

Die folgende Beschreibung beschränkt sich auf die Blöcke; die Beschreibung der einzelnen Gebäude innerhalb der Blöcke ist in den Schemata wiederzufinden.

Block A: Kronhof

Block A befindet sich im nord-westlichen Bereich des Wiedergewinnungsplanes und umfasst den Ansitz "Kronhof". Er entwickelt sich auf der Bauparzelle 221 und teilweise auf der Grundparzelle 2119.

Teil A1 besteht aus dem Ansitz mit Innenhof und einer herrschaftlichen Wohneinheit auf mehreren Stockwerken.

Per tali motivi gli interventi futuri dovranno rispettare la morfologia dell'abitato sia nelle caratteristiche tipologiche e volumetriche che nell'uso dei materiali. La maggioranza degli edifici è sottoposta a tutela ai sensi del Codice dei Beni culturali e, quindi, ogni intervento sarà soggetto a preventiva autorizzazione degli organi competenti, consentendo un approccio rispettoso del tessuto urbano consolidatosi nei secoli.

Per quanto riguarda eventuali nuove costruzioni il piano dovrà indicare i criteri di intervento sia tipologico che volumetrico in modo da preservare il carattere originario dell'insieme.

Molto importante la vista prospettica dalla strada, che non dovrà essere offesa da elementi estranei o di incuria quali brutte condizioni dei muri di cinta, portoni o cancelli metallici, ed in generale superfetazioni.

A tale scopo è fondamentale anche l'uso parsimonioso ed appropriato della segnaletica stradale verticale ed orizzontale, nonché la limitazione severa di insegne pubblicitarie. L'illuminazione pubblica dovrà rispettare i caratteri tipologici dell'abitato e per tale motivo ogni intervento con elementi industrializzati dovrà essere valutato preventivamente dalla Commissione edilizia. Ciò vale anche per il rinnovo della pavimentazione stradale, che non dovrà in alcun modo mettersi in contrasto con il carattere dell'insieme.

Dall'esame della stato di fatto emerge, che all'interno della zona „A“ non vi è la presenza di parcheggi pubblici a disposizione, ma un parcheggio pubblico con 6 posti macchina è presente, in aderenza al confine della zona, a nord. Per la presenza di edifici pubblici quali l'asilo, il deposito dei vigili del fuoco è necessario l'ampliamento di detto parcheggio.

4. DIVISIONE IN LOTTI

Come si evince dal Piano di recupero presentato, la zona è stata divisa in 10 blocchi: cinque sul lato nord e cinque sul lato sud della strada comunale. I blocchi sono denominati da A a L.

Essi dividono gli edifici dell'abitato in gruppi, come qui di seguito descritto.

Le seguenti descrizioni riguardano i blocchi; la descrizione dei singoli edifici è riportata nelle schede allegata.

Blocco A: Kronhof

Il blocco A è posto a nord-ovest dell'area del piano di recupero ed è costituito dalla residenza gentilizia "Kronhof". Si sviluppa sulla particella edilizia 221 e parzialmente sulla p.f. 2119.

La parte A1 è costituita dalla residenza con corte interna e comprende una unità abitativa signorile sviluppata su più piani.



Teil A2 besteht aus einem Stadel und landwirtschaftlichem Magazin, einer Dienstwohnung, einem Abstellraum und einem historischen Backofen. Im Kern spätmittelalterlicher Wohnturm, erweitert im Überetscherstil zwischen 1612 und 1617. Der Kronhof unterliegt der Denkmalschutzbindung.

Block B: landwirtschaftliches Gebäude

Block B befindet sich neben dem Kronhof, dem er gehört, und ist das landwirtschaftliche Gebäude, in dem die Pächter leben. Es handelt sich um ein einheitliches Gebäude auf drei Stockwerken, mit zwei Wohneinheiten im 1. und 2. Stock und landwirtschaftlichen Räumen im Erdgeschoss, bezeichnet durch Bp. 695.

Teil B2 besteht aus einem an die Nordmauer des Hofes angebauten Holzschuppen. Das Gebäude wurde 1901 gebaut.

Block C: Kindergarten und Feuerwehrrhalle

Block C befindet sich im Bereich der Kreuzung zwischen Kreuzsteinweg und St.-Justinaweg und beinhaltet nur das Gebäude C1. Es handelt sich dabei um ein Gebäude in der „Zone für öffentliche Einrichtungen“ mit gemischter Zweckbestimmung als Kindergarten und Feuerwehrrhalle auf der Bp. 1232. Das Gebäude wurde im 20. Jh. errichtet, die Feuerwehrrhalle wurde im Jahr 1980 und der Kindergarten im Jahr 2002 erweitert.

Block D: Prielhof

Block D befindet sich im Bereich der Kreuzung zwischen Kreuzsteinweg und St.-Justinaweg gegenüber dem Kindergarten und der Feuerwehrrhalle. Er bildet den nördlichen Teil des St.-Justinaweges und liegt auf den Bauparzellen 252 und 2473 und auf den Grundparzellen 2153/2 -/3 -/4 -/5.

Der Teil D1 besteht aus einem spätgotischen Einhof, das im 17. Jh. erweitert wurde. Im Erdgeschoss befinden sich landwirtschaftliche Räume und im Obergeschoss die Wohneinheit.

Der Teil D2, nördlicher Wirtschaftstrakt, wurde in eine Wohneinheit umgewidmet. Der Prielhof unterliegt der Denkmalschutzbindung.

Bei D3 handelt es sich um ein landwirtschaftliches Gebäude, 1980 erbaut.

Block E: Melag

Block E liegt westlich von der Kreuzung zwischen Kreuzsteinweg und St.-Justinaweg und umfasst den Ansitz „Melag“ auf der Bp. 251.

Der Teil E1 besteht aus dem Ansitz, entstanden aus einem Wohnturm aus dem frühen 14. Jh., erweitert am Anfang des 16. Jh. (Sonnenuhr mit Jahreszahl 1539). Im Erdgeschoss befinden sich landwirtschaftliche Räume und in den oberen drei Geschosse Wohnräume.

Der Teil E2 besteht aus einem großen Stadel mit Stall im Erdgeschoss. Ansitz Melag unterliegt der Denkmalschutzbindung.

La parte A2 consiste in un fienile e magazzino agricolo, in un alloggio, un ripostiglio ed un antico forno per il pane. L'edificio ha il nucleo originario in una casa torre tardomedievale, intorno alla quale si è formata la struttura attuale nello stile dell'Oltradige tra il 1612 ed il 1617. L'edificio è sottoposto a tutela storico-artistica.

Blocco B: Edificio rurale

Il blocco B è posto accanto alla residenza Kronhof, a cui appartiene, ed è l'edificio rurale nella quale vivono e lavorano i rispettivi mezzadri. Si tratta di un complesso formato da un unico corpo di fabbrica su tre piani, adibito a casa d'abitazione con due unità residenziali al primo e secondo piano e locali rurali al piano terra; è identificato dalla p.ed. 695.

La parte B2 è costituita da una costruzione in legno eretta in aderenza al muro nord del maso. L'edificio è stato costruito nel 1901.

Blocco C: Asilo e deposito VV. FF.

Il blocco C si trova all'incrocio delle vie Sasso della Croce e S. Giustina ed è unicamente formato dalla costruzione C1. Si tratta di un edificio in „zona per infrastrutture pubbliche“ ad uso misto quale asilo infantile e deposito per i vigili del fuoco sulla p.ed. 1232. L'edificio è stato costruito nel XX secolo, il deposito per i vigili del fuoco è stato ampliato nel 1980 e l'asilo infantile nel 2002.

Blocco D: Prielhof

Il blocco D si trova all'incrocio delle vie Sasso della Croce e S. Giustina di fronte all'asilo ed al deposito dei vigili del fuoco, costituisce il limite nord di via S. Giustina ed è posto sulle p.ed. 252 e 2473 e sulle p.f. 2153/2 -/3 -/4 -/5.

La parte D1 è formata da edificio rurale con nucleo tardogotico, ampliato nel XVII secolo. Al piano terra ambienti d'uso rurale, residenziale al piano superiore.

La parte D2, edificio rurale a nord, è stata trasformata in residenziale con concessione del 2008. L'edificio è posto sotto tutela dei beni culturali.

La parte D3 consiste in un edificio rurale con funzioni di rimessa agricola, è stato costruito nel 1980.

Blocco E: Melag

Il blocco E è posto a ovest dell'incrocio formato dalle vie Sasso della Croce e S. Giustina ed è costituito dalla residenza gentilizia „Melag“ e comprende la p.ed 251.

La parte E1 è formata dall'edificio residenziale sorto da una casa torre medievale dell'inizio XIII secolo, ampliato nella forma attuale nella prima metà del XVI secolo (Meridiana di facciata con data 1539). Al piano terra ambienti rurali e residenziali i tre piani superiori.

La parte E2 è costituita dal grande fienile con stalla al piano terra. L'edificio è sottoposto a tutela storico-artistica.



Block F: Haus Spitaler und Haus Thalmann

Block F liegt südlich von der Kreuzung zwischen Kreuzsteinweg und St.-Justinaweg und umfasst die Häuser Spitaler und Thalmann, die auf den Bauparzellen 253 und 254 liegen.

Der Teil F1 (Haus Spitaler) besteht aus einem Hof aus dem Jahre 1548 mit Wirtschaftsräumen im Erdgeschoss und Wohnräumen in den oberen Geschossen. Umgebaut 2003-04 durch die Errichtung von 4 Wohnungen für Urlaub auf dem Bauernhof.

Der Teil F2 besteht aus einem Stadel mit Stall.

Der Teil F3 hat Wirtschaftsräume.

Teil F4 (Haus Thalmann) besteht aus einem zweigeschossigen traufständigen Bau aus dem 16. Jh. mit einer Wohneinheit, Stall und Stadel. Der Block F unterliegt der Denkmalschutzbindung.

Block G: Zinnenburg

Block G befindet sich längst des südlichen Teiles des St.-Justinaweges und umfasst den Ansitz "Zinnenburg", einen der schönsten und elegantesten Beispiele des Überetscherstils. Er entwickelt sich auf der Bauparzelle 255 und teilweise auf den Grundparzellen 2145/1, 2145/2, 2146/1.

Teil G1 besteht aus dem Ansitz mit Innenhof und einer herrschaftlichen Wohneinheit auf mehreren Stockwerken.

Teil G2 aus einem Stadel und landwirtschaftlichem Magazin. Das zwischen 1612 und 1617 erbaute Gebäude wurde in den letzten Jahren restauriert und unterliegt der Denkmalschutzbindung.

Block H: Neuberg

Block H befindet sich am östlichen Rand des Wiedergewinnungsplanes und umfasst den Ansitz „Neuberg“. Er entwickelt sich auf den Bauparzellen 256/1, 256/2 und 256/3.

Der Teil H1 besteht aus dem Ansitz mit Innenhof und zwei herrschaftlichen Wohneinheiten auf zwei Stockwerken. Im Kern spätmittelalterlicher Wohnturm, erweitert im Überetscherstil im 17. Jh.

Der Teil H2 besteht aus einer Wohneinheit im Obergeschoss und Diensträumen im Erdgeschoss.

Der Teil H3 besteht aus Wirtschaftsräumen für landwirtschaftliche Maschinen. Ansitz Neuberg unterliegt der Denkmalschutzbindung.

Block I: Montan

Block I befindet sich am westlichen Rand des Wiedergewinnungsplanes und umfasst den Ansitz „Montan“. Er entwickelt sich auf den Bauparzellen 222, 223, 224, 225/1, 225/2 und auf den Grundparzellen 2113, 2114, 2115, 2116.

Der Teil I1 besteht aus dem Ansitz, der seine heutige Form den Umbauten des 17. Jh. mit der Verbindung zweier mittelalterlichen Wohntürme durch einen kurzen Verbindungsbau, verdankt. Der Innenhof besteht aus dem Ansitz und dem Wohnhaus und liegt auf der Kote der Straße.

Blocco F: casa Spitaler e casa Thalmann

Il blocco F posto a sud dell'incrocio formato dalle vie Sasso della Croce e S. Giustina è costituito dalle case Spitaler e Thalmann poste sulle particelle edificiali 253 e 254.

La parte F1 (casa Spitaler) è costituita da un maso risalente al 1548 con ambienti rurali al piano terra e residenziali ai piani superiori. Ristrutturato nel 2003-04 con la realizzazione di 4 appartamenti per agriturismo.

La parte F2 è costituita dal fienile con stalla.

La parte F3 ha una rimessa agricola.

La parte F4 (casa Thalmann) è costituita da un edificio rurale risalente al XVI secolo di due piani con una unità abitativa, fienile e stalla. Il blocco F è sottoposto a tutela dei beni culturali.

Blocco G: Zinnenburg

Il blocco G è posto lungo il lato sud della via S. Giustina ed è costituito dalla residenza gentilizia "Zinnenburg" uno degli esempi più belli ed eleganti tra gli edifici in stile Oltradige. Si sviluppa sulla particella edilizia 255 e sulle p.f. 2145/1, 2145/2, 2146/1.

La parte G1 è costituita dalla residenza con corte interna e comprende una unità abitativa signorile sviluppata su più piani.

La parte G2 consiste in un fienile e magazzino agricolo. L'edificio costruito tra il 1622 e il 1626 è stato sottoposto a restauri conservativi negli anni scorsi ed è sottoposto a tutela storico-artistica.

Blocco H: Neuberg

Il blocco H è posto all'estremità est dell'area del piano di attuazione ed è costituito dalla residenza gentilizia "Neuberg". Si sviluppa sulle particelle edilizie 256/1, 256/2 e 256/3.

La parte H1 è costituita dalla residenza con corte interna e comprende due unità abitative signorili sviluppate su due piani. L'edificio ha il nucleo originario in una casa torre tardomedievale, intorno alla quale si è formata la struttura attuale nello stile dell'Oltradige nel XVII sec.

La parte H2 consiste in un alloggio al piano primo e locali di servizio al piano terreno.

La parte H3 è costituita dalla rimessa agricola. L'edificio è sottoposto a tutela storico-artistica.

Blocco I: Montan

Il blocco I è posto al margine ovest dell'area del piano di recupero ed è costituito dalla residenza gentilizia "Montan". Si sviluppa sulle particelle edilizie 222, 223, 224, 225/1, 225/2 e sulle p.f. 2113, 2114, 2115, 2116.

La parte I1 è costituita dalla residenza nobile, che deve la sua forma attuale alle trasformazioni del XVII sec. con l'unione di due case torri medievali per mezzo di una costruzione di raccordo. La corte interna, formata dalla residenza e dalla casa d'abitazione è posta a quota della strada.



Der Teil I2 besteht aus einem Wirtschaftsgebäude mit Stadel und Lagerräumen.

Der Teil I3 besteht aus einem Gebäude umgebaut im Jahr 1961 in Wohngebäude mit einer Wohneinheit und Diensträumen im Untergeschoss und Stadel im südlichen Bereich. Der Anstz unterliegt der Denkmalschutzbindung.

Block L: Haus Wolkan

Block L befindet sich am südwestlichen Rand des Wiedergewinnungsplanes und umfasst das Wohnhaus Wolkan. Er entwickelt sich auf der Bauparzelle 226 und teilweise auf der Grundparzelle 2137/2.

Der Teil L1 besteht aus dem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, errichtet mit Baukonzession von 1980.

Der Teil L2 besteht aus einem Wirtschaftsgebäude.

La parte I2 consiste in un fienile e magazzino agricolo.

La parte I3 consiste in un edificio ristrutturato nel 1961 in edificio residenziale con una unità abitativa e locali di servizio nel seminterrato e fienile nel lato sud. L'edificio principale è sottoposto a tutela storico-artistica.

Blocco L: casa Wolkan

Il blocco L è posto al margine sud-ovest dell'area del piano di attuazione ed è costituito dalla casa Wolkan. Si sviluppa sulla particella edilizia 226 e parzialmente sulla p.f. 2137/2.

La parte L1 è costituita dalla casa d'abitazione e comprende due unità abitative, eretta con concessione edilizia del 1980.

La parte L2 consiste in un fienile e magazzino agricolo.

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Artikel 1

Soweit es durch diese Durchführungsbestimmung nicht anders geregelt wurde, sind für die Verbauung in der Wohnbauzone „A“ – historischer Ortskern von St. Pauls/Berg 1 - die im gültigen Bauleitplan der Gemeinde und im Ensembleschutzplan angegebenen Bestimmungen geltend.

Artikel 2

Restaurierung mit absoluter Bindung

Betrifft alle Gebäude, die der Denkmalschutzbindung unterliegen. Damit die architektonische, typologische und morphologische Struktur der Siedlung nicht beeinträchtigt wird, müssen alle Veränderungen, auch die Zweckbestimmungsänderungen, an diesen Gebäuden die Genehmigung des Landesamtes für Bau- und Kunstdenkmäler im Sinne des Codex für die Denkmalpflege eingeholt werden. Nach Absatz 1, Art. 59 c) des Landesgesetzes Nr. 13/1997 sind Restaurierungsarbeiten erlaubt, die auf die Erhaltung des Gebäudes und die Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit ausgerichtet sind.

Artikel 3

Wiedergewinnung mit teilweiser Bindung

Betrifft Gebäude, welche in unmittelbarer Nähe zu denkmalgeschützten Gebäuden stehen, bzw. mit diesen eine Einheit bilden.

Nach Absatz 1, Art. 59 c) des Landesgesetzes Nr. 13/1997 sind Restaurierungsarbeiten erlaubt, die auf die Erhaltung des Gebäudes und die Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit ausgerichtet sind.

Die Zweckbestimmung der Gebäude kann unter Beachtung von Art. 28 und 28 bis des Landesgesetzes Nr. 13/1997 geändert werden.

NORME DI ATTUAZIONE

articolo 1

Per quanto non espressamente indicato e non disposto diversamente dalle presenti norme di attuazione e dal piano normativo per l'edificazione della Zona residenziale "A" – centro storico di S. Paolo/Monte 1 – si applicano le norme di attuazione del piano urbanistico comunale e del piano di tutela degli insiemi attualmente in vigore.

articolo 2

Restauro con vincolo totale

Riguarda tutti gli edifici con vincolo di tutela dei Beni Culturali. Per non alterare le caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche dell'abitato, tutte le modifiche da apportarsi a questi edifici, comprese le modifiche alla destinazione d'uso, devono essere preventivamente approvate dall'Ufficio Beni Culturali ai sensi del Codice dei beni culturali in vigore. Ai sensi del paragrafo 1 dell'art. 59 c) della L.P. 13/1997 è permesso eseguire lavori di restauro rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità.

articolo 3

Risanamento con vincolo parziale

Riguarda edifici siti nelle immediate vicinanze di edifici sotto tutela dei Beni Culturali e che formano un'unica unità con essi.

Ai sensi del paragrafo 1 dell'art. 59 c) della L.P. 13/1997 è permesso eseguire lavori di restauro rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità.

La destinazione d'uso degli edifici può essere variata ai sensi dell'art. 28 e 28 bis della L.P. 13/1997.



Artikel 4
Abbruch mit Wiederaufbau

Betrifft Gebäude, welche abgebrochen und auch mit veränderter Zweckbestimmung ohne Kubaturerhöhung, unter Beachtung von Art. 28 und 28bis des Landesgesetzes Nr. 13/1997, wieder aufgebaut werden können.

Artikel 5
Freie Umgestaltung ohne Kubaturerhöhung

Betrifft neuere Gebäude, welche innerhalb der max. Baugrenze ohne Erhöhung der Kubatur frei umgebaut werden können.

Artikel 6
Abbruch ohne Wiederaufbau

Betrifft Gebäude, welche ohne Wiederaufbau abgebrochen werden müssen. Diese Massnahme muss gleichzeitig mit der Vorlage eines Baugesuches erfolgen.

Artikel 7
Private Grünzone

Betrifft Flächen mit Gärten und Parkanlagen, welche innerhalb des Siedlungsbereiches eine besonders wertvolle Vegetation aufweisen. In dieser Zone sind der Abbruch und der Wiederaufbau sowie die Änderung bestehender Gebäude im Rahmen der bestehenden überbauten Fläche und mit den Bauvorschriften von Art. 18 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan gestattet.

Diese Fläche dürfen durch keinerlei zusätzliche Bau- masse im Sinne der Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes belastet werden.

Diese Fläche sind vorzüglich als private Verkehrs- und Grünflächen sowie als Gärten und für die Landwirtschaft zu nutzen.

Es sind außerdem **Kinderspielplätze** im Ausmaß von max. **35m²** und **Schwimmbecken** im Ausmaß von max. **35 m²** bei einer Hofgröße bis zu **100 m²**, und max. **50 m²** für Hofgrößen über **100 m²** gestattet.

Schwimmbecken jeglicher Art (auch aus Fertigbauteilen) sind auf Grund der Schutzwürdigkeit des historischen Ortskernes baukonzessionspflichtig.

Bauten, die keine Baumasse haben, wie Gartenlauben und Gartenbauten jeglicher Art, Flugdächer bewegliche Bauten, Bienenstände, Zelte, unbewohnbare vorgefabrizierte Bauten, Licht- und Luftschächte für unterirdische Bauten usw., dürfen **1/10** der mit dieser Widmung belasteten Fläche und **30m²** nicht überschreiten.

Unterirdische Bauten sind zulässig, wenn sie unterhalb einer durchschnittlich **60 cm** dicken humusreichen Erdschicht liegen und zu zulässigen Zwecken dienen.

Bestehende Bauten, die im Durchführungsplan mit dieser Widmung belastet sind, müssen abgebrochen werden.

(diese letzten 5 Absätze wurden mit Beschluss des GA Nr. 198 vom 09.03.2016 ergänzt)

articolo 4
Demolizione e ricostruzione

Riguarda edifici che possono essere demoliti e ricostruiti senza aumento di cubatura, anche con cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 28 e 28-bis della L.P. 13/1997.

articolo 5
Libera trasformazione senza aumento di cubatura

Riguarda nuovi edifici, che potranno essere trasformati liberamente, all'interno delle linee di massima edificabilità, senza aumento di cubatura.

articolo 6
Demolizione senza ricostruzione

Riguarda edifici o superfetazioni di cui è prevista la demolizione senza ricostruzione. Questo deve avvenire in occasione della presentazione di una domanda per concessione edilizia.

articolo 7
Verde privato

Riguarda aree sistemate a giardino o a parco, caratterizzate da una vegetazione pregiata, la quale costituisce un connotato particolarmente interessante dell'ambiente urbano. In questa zona sono ammesse la demolizione, la ricostruzione e la modifica di edifici esistenti nell'ambito della superficie coperta e con gli indici previsti dall' art. 18 delle Norme di attuazione al Piano Urbanistico Comunale.

Su tali aree non deve insistere alcuna massa edificale aggiuntiva ai sensi delle norme di attuazione del piano urbanistico.

Tali aree devono essere utilizzate prevalentemente come verde privato e superfici per il traffico privato, come orti e giardini e per l'agricoltura.

Sono inoltre consentiti **campi da gioco per bambini** nella superficie di **m² 35** e **piscine** nella misura massima di **m² 35**, in caso di un cortile nella dimensione fino a **100 m²**, e di **m² 50** in caso di un cortile nella dimensione oltre a **100 m²**.

Sono sottoposte ad una concessione edilizia ogni tipo di piscine (anche prefabbricati) per motivi di tutela del centro storico.

Le strutture prive di volume edificato, quali pegole costruzioni da giardino di ogni genere, tettoie amovibili, costruzioni mobili, alveari, tende, costruzioni prefabbricate non abitabili, bocche di lupo per costruzioni sotterranee ecc., non devono occupare oltre **1/10** della superficie soggetta a tale vincolo, ne i **30 m²** complessivi.

Le costruzioni sotterranee sono ammesse quando sono ricoperte di una strato di terra vegetale dello spessore di **cm 60** in media e quando sono adibite a scopi consentiti.

Le costruzioni esistenti soggette a tale vincolo nel piano di attuazione, devono essere demolite.

(questi ultimi 5 comma sono state integrate con delibera della Giunta com.le n. 198 del 09.03.2016)



Artikel 8
Öffentliche Grünfläche

Betrifft Flächen bereits bestehender bzw. anzulegender Park- und Gartenanlagen, welche für die Durchgrünung und für die Freizeittätigkeiten bestimmt sind. In dieser Zone sind die von Artikel 26 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan vorgesehenen Bestimmungen gestattet.

Artikel 9
Landwirtschaftsgebiet

Betrifft Flächen, die vorwiegend für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind. In dieser Zone sind die von Art 3 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan vorgesehenen Bestimmungen gestattet.

Artikel 10
Hofflächen

Betrifft Flächen welche für die Durchfahrt und das Parken von privaten Fahrzeugen und landwirtschaftlichen Maschinen bestimmt sind. Auf diesen Flächen sind keine Bauten gestattet.

Artikel 11
Maximale Höhe

Die maximale Höhe der Gebäude, welche frei umgestaltet werden können, ist mit zwei Geschossen plus Dachgeschoss (2+D) festgelegt. Falls das abzubrechende Gebäude höher als oben genannte Bindung ist, wird seine Höhe als maximale Höhe übernommen.

Artikel 12
Gebäudeabstände

Zukünftige Erweiterungen oder Wiederaufbauten müssen innerhalb der maximalen Baugrenzenlinien, wie im Rechtsplan dargestellt, erfolgen.

Artikel 13
Bestandskubaturen

Die im Rechtsplan angegebenen Bestandskubaturen haben lediglich indikativen Charakter. Bei der Vorlage von Projekten für den Abbruch und Wiederaufbau bzw. für bauliche Veränderungen, muß die tatsächliche Kubatur anhand einer detaillierten Bestandsaufnahme mit analytischer Berechnung nachgewiesen werden.

Artikel 14
Zweckbestimmungen

Betreffend die Zweckbestimmung der gesamten Zone „St. Pauls/Berg 1“ gilt der Artikel 9 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan bzw. bei Änderung derselben die Bestimmungen des Landesraumordnungsgesetzes.

articolo 8
Zona di verde pubblico

Riguarda aree sistemate o da sistemare a giardini o parchi che abbiano prevalente funzione ornamentale e ricreativa. In questa zona sono ammesse le destinazioni previste dall'articolo 26 delle Norme di attuazione al Piano Urbanistico Comunale.

articolo 9
Zona di verde agricolo

Riguarda aree destinate ad usi agricoli. In questa zona valgono le destinazioni previste dall'articolo 3 delle Norme d'attuazione al Piano Urbanistico Comunale.

articolo 10
Cortili

Riguarda aree destinate al transito ed al parcheggio di veicoli privati ed agricoli. Su queste superfici non sono ammesse costruzioni.

articolo 11
Altezza massima

L'altezza massima riguardante i nuovi edifici, che potranno essere trasformati liberamente, è stabilita in due piani fuori terra oltre al piano sottotetto (2P+SOTT.). Se l'altezza dell'edificio in demolizione è più alta del vincolo sopra descritto, essa può essere adottata come altezza massima.

articolo 12
La distanza degli edificiali

Eventuali ampliamenti o ricostruzioni dovranno rispettare le linee di massima edificabilità indicate sul piano normativo.

articolo 13
Cubature esistenti

Il volume delle costruzioni esistenti, indicato nel piano normativo, ha solo carattere indicativo. In caso di progetti per la demolizione e ricostruzione nonché per modifiche edilizie, la cubatura effettiva deve essere dimostrata mediante un rilievo dettagliato della costruzione esistente con calcolo analitico.

articolo 14
Destinazioni d'uso

Per quanto attiene le destinazioni d'uso di tutta la zona "San Paolo/Monte 1" vale l'articolo 9 delle Norme d'attuazione al Piano Urbanistico Comunale rispettivamente per le modifiche le norme della Legge Urbanistica Provinciale.

