



**Wiedergewinnungsplan**  
der Wohnbauzone „A“  
historischer Dorfkern

**Ansitz Schallermühle**

**Piano di recupero**  
della zona residenziale “A”  
centro storico

**residenza Schallermühle**

## **Durchführungsbestimmungen**

### **Norme di attuazione**

**GENEHMIGT** mit Beschluss des Gemeinderates  
Nr. 200/R vom 14.11.1991

**GENEHMIGT** von der Landesregierung mit Beschluss Nr. 2307  
vom 04.05.1992

**APPROVATO** con delibera del Consiglio comunale  
n. 200/C del 14.11.1991

**APPROVATO** con delibera della Giunta provinciale di Bol-  
zano n. 2307 del 04.05.1992

## DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

### Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1

##### Bestandteile des Planes

Der Plan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

**a) Tafeln zur Bestandsaufnahme**

1. Grundkarte, Bauleitplanauszug, Mappenauszug
2. Katastersituation (1:500)
3. Gebäudeaufnahmen mit Schnitten (1:500)
4. Zweckbestimmung der Bauten und Nutzung der Flächen (1:500)
5. Allgemeiner Zustand der Bauten und Flächen (1:500)

**b) Tafeln zum Plan**

6. Rechtsplan 1 (1:500)
7. Rechtsplan 2 (1:500)
8. Rechtsplan 3 (1:500)

#### Art.2

##### Anwendung des Wiedergewinnungsplanes

Der vorliegende Wiedergewinnungsplan „Ansitz Schallermühle“ bezieht sich auf die neu ausgewiesene Wohnbauzone „A“, wie diese im Bauleitplan, grafisch, abgegrenzt aufscheint.

In dieser Zone sind Wohngebäude sowie die Nutzung, wie sie in der Nutzungsschablone der Gebäude aufscheinen, zugelassen.

Innerhalb der durch den Wiedergewinnungsplan begrenzten Zonenfläche, muss das historisch gewachsene Gefüge in seiner Gesamtheit erhalten werden.

Etwaige Eingriffe im Ansitz Schallermühle sind im Einvernehmen mit den Landesdenkmalamt auszuführen.

Für diese Zone gelten folgende Durchführungsbestimmungen und die im grafischen Teil angegebenen Vorschriften.

#### Art. 3

##### Allgemeine Begriffe und Bestimmungen

Im Bereich der Zone „A“ gelten, sofern nicht anders bestimmt, die Begriffe und Bestimmungen des Bauleitplanes der Gemeinde.

Die Baulinie, wie sie um Rechtsplan angegeben ist, bestimmt die Lage der Fassade und ist bindend.

Die als Freiflächen ausgewiesenen Flächen dienen zur Durchgrünung des Wohngebietes.

## NORME DI ATTUAZIONE

### Disposizioni generali

#### art. 1

##### Parti integranti del piano

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

**a) Tavole della situazione esistente:**

1. Carta tecnica, estratto PUC, estratto mappa
2. Situazione catastale (1:500)
3. Rilievo topografico e sezioni (1:500)
4. Destinazione d'uso degli edifici e delle aree (1:500)
5. Condizioni generali degli edifici e delle aree (1:500)

**b) Tavole del Piano:**

6. Piano normativo 1 (1:500)
7. Piano normativo 2 (1:500)
8. Piano normativo 3 (1:500)

#### art. 2

##### Applicazione del Piano di recupero

Il presente Piano di recupero ha per oggetto l'area di nuova destinazione a zona residenziale „A“ - Ansitz Schallermühle – così come delimitata graficamente nel piano.

In questa zona sono consentiti: edifici residenziali e le ulteriori destinazioni segnate nei prospetti di utilizzo degli edifici.

All'interno dell'area oggetto del Piano di recupero, la struttura storica dell'impianto insediativo deve essere mantenuta in tutte le sue caratteristiche.

Eventuali interventi alla residenza Schallermühle sono da eseguire in concordanza con l'Ufficio Provinciale Belle Arti.

Questa area é soggetta alle presenti norme di attuazione nonché alle prescrizioni contenute negli elaborati grafici.

#### art. 3

##### Definizioni e disposizioni generali

Nell' ambito della zona „A“ valgono. ove non diversamente definite, le norme generali e le definizioni del Piano urbanistico comunale.

Gli allineamenti indicati nel piano normativo stabiliscono la posizione del fronte della facciata e hanno carattere vincolante.

Le superfici che sono indicate quali aree libere sono destinate a garantire la conservazione del verde nella zona residenziale.

In den Freiflächen ist die Errichtung jedweder Gebäude über Erde, auch Nebengebäude, einschließlich Überdachungen untersagt. Zulässig sind die eingetragenen Stellplätze, die Hofflächen (Steinpflaster) das Anlegen von Gemüsegärten.

Es sind außerdem **Kinderspielplätze** im Ausmaß von max. **35m<sup>2</sup>** und **Schwimmbecken** im Ausmaß von max. **35 m<sup>2</sup>** bei einer Hofgröße bis zu **100 m<sup>2</sup>**, und max. **50 m<sup>2</sup>** für Hofgrößen über **100 m<sup>2</sup>** 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 vorgefertigte Bauten, Licht- und Luftschächte für unterirdische Bauten usw., dürfen **1/10** der mit dieser Widmung belasteten Fläche und **30m<sup>2</sup>** nicht überschreiten.

Unterirdische Bauten sind zulässig, wenn sie von einer mindestens **60 cm** dicken humusreichen Erdschicht bedeckt sind.

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

Die detaillierte Nutzung dieser Flächen wie auch die Art der Oberflächengestaltung ist in den Einreichplänen anzugeben.

Der Abstand von der Zonengrenze muss mindestens die Hälfte der Gebäudehöhe betragen oder wird von bestehenden und stehengelassenen Mauern bestimmt.

Geländeschnitte und Bodenprofile, wie sie im Rechtsplan aufscheinen, können nur unwesentlich, bei vorherigem Nachweis der technischen Notwendigkeit, abgeändert werden.

#### **Art.4**

##### **Verkehrsflächen**

##### **Gemeinschaftl. und private Parkplätze**

Die dem Verkehr vorbehaltenen Flächen sind:

- a) der Reinspergweg als Zufahrt zur Zone und zu den anschließenden Landwirtschaftsflächen
- b) Fußgängerwege mit gänzlichem Verbot für den fließenden und ruhenden Fahrzeugverkehr. Gestattet ist durch die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge;

Nelle aree libere é vietata la costruzione di qualsiasi edificio fuori terra, anche di costruzioni superfici di parcheggio ove segnate, i cortili (lastricati o cubettati), l'impianto di orti.

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

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 mq** complessivi.

Sono ammessi costruzioni sotterranee coperte da uno strato di terreno ricco di humus con uno spessore minimo di **60 cm**.

Edifici esistenti contrassegnati nel piano normativo con questa destinazione devono essere demoliti.

La destinazione d'uso dettagliata come pure il tipo di pavimentazione di queste superfici deve essere indicata nelle presentazioni dei progetti di costruzione.

La distanza dai confini di zona dovrà rispettare almeno H/2 dell'altezza dell'edificio prospiciente o é data dai muri esistenti mantenuti in piedi.

Le sezioni ed i profili del terreno proposti dal piano normativo possono essere modificati solo lievemente, previa dimostrazione delle necessità tecniche.

#### **art. 4**

##### **Superfici viabili**

##### **Parcheggi comuni e privati**

Gli spazi riservati alla viabilità sono:

- a) Il Reinspergweg come strada di accesso alla zona e ai poderi adiacenti;
- b) i percorsi pendonali con assoluto divieto di sosta e transito veicolare. É consentito il solo accesso ai mezzi di pronto intervento;

- c) die Einfahrten in die Tiefgaragen, die mit der gebotenen Rücksicht auf die Gestalt und Form der betreffenden Gebäude errichtet werden müssen. Sie können nur wegen technischer Notwendigkeiten verlegt werden. Die Tiefgarageneinfahrten, welche nicht breiter als 6 m sind, werden nicht als urbanistische Kubatur berechnet. Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze in den Tiefgaragen vorzusehen;
- d) die gemeinschaftlichen Parkplätze, wie sie in den Plänen auf scheinen.

## Art. 5

### Klassifizierung der Gebäude

Sämtliche Gebäude sind nach ihren kulturhistorischem wie auch architektonischen Wert und entsprechend den im Art. 13 L.G. 52/78 angegebenen Baueingriffmaßnahmen klassifiziert, wie sie in den folgenden Definitionen auf scheinen:

- a) ordentliche Instandhaltung;**
- b) außerordentliche Instandhaltung;**
- c) Bewahrende Sanierung:** diese sieht die Erhaltung aller architektonischen Besonderheiten des Gebäude, der Einzelelemente der Materialien und der baulichen Struktur vor.

Jede Baumaßnahme muss vor Baubeginn vom Landesdenkmalamt genehmigt werden.

Für diese Gebäudeklasse sind die Einreichpläne mit Bestandsaufnahmen einschließlich der Freiflächen und Einfriedungen im Maßstab 1:100 vorgeschrieben. Für Gebäudeteile von besonderem architektonischem Wert kann die Gemeindebaukommission Detailhandel im Maßstab 1:50 verlangen.

#### **d) bauliche Umgestaltung;**

**e) Städtebauliche Umgestaltung:** für diese Gebäudeklasse ist, außer der Instandhaltung und der baulichen Umgestaltung, auch der Abbruch und der Wiederaufbau gestattet.

Die Gebäudehöhe, die Kubatur, die überbaute Fläche werden vom Rechtsplan festgelegt.

Die Gebäude werden innerhalb der Baugrenzen, mit den vom Rechtsplan 2 vorgeschriebenen Grenzabständen wiedererrichtet.

Der Abstand zum Krafußweg ist der gleiche des bestehenden Baues (Überdachung des bestehenden Kellergeschosses).

- c) gli accessi ai garage interrati, che devono essere sistemati con il necessario riguardo per la forma e le facciate degli edifici stessi e spostati solo per motivi di carattere tecnico. Le entrate ai garage sotterranei non più larghe di 6 m, non sono considerati com cubatura urbanistica. Sono prescritti almeno due posti macchina per appartamento da prevedere nei garage sotterranei;
- d) i parcheggi comuni come previsti nelle tavole del piano.

## art. 5

### Classificazione degli edifici

Tutti gli edifici sono classificati secondo il loro valore storico, artistico ed architettonico e il tipo di intervento edilizio ai sensi dell'art. 13 della Legge Provinciale n. 52/78 come appaiono nelle seguenti definizioni:

- a) manutenzione ordinata;**
- b) manutenzione straordinaria;**
- c) restauro e risanamento conservativo:** che prevede la conservazione dell'edificio con tutti i suoi caratteri architettonici. la parti compositive, i materiali e la struttura edilizia.

Qualsiasi intervento dovrà esser preventivamente autorizzato dalla Sovrintendenza Provinciale delle Belle Arti.

Per questa categoria il progetto con il rilievo dello stato esistente comprese le superfici libere e le recinzioni è prescritto in scala 1:100; per parti di edificio di particolare valore architettonico la Commissione edilizia può richieder progetti in scala 1:50.

#### **d) ristrutturazione edilizia;**

**e) ristrutturazione urbanistica:** per questa categoria di edifici è ammesso oltre alla manutenzione e la ristrutturazione anche la demolizione con ricostruzione.

L'altezza, la cubatura, la superficie coperta dell'edificio sono definite dal piano normativo.

Gli edifici vengono ricostruiti entro i limiti edificabili e con le distanza dai confini secondo il piano vincolante 2.

La distanza verso il Karfußweg rimane uguale a quello dell'edificio attuale (ricostruzione sopra il piano cantina esistente).

Die Neigung der Dachflächen ist denen der umliegenden Gebäude anzupassen. In Anlehnung an das Gutachten des Denkmalamtes müssen die Dachflügel einheitlich sein und möglichst frei von Gauben, Öffnungen und Aufbauten gehalten werden, welche Ästhetik und Proportionen beeinträchtigen könnten. Die Neubauten sind für Wohnzwecke bestimmt. Sie sind zweistöckig (Erdgeschoss und 1. Stock) und mit einem bewohnbaren Dachgeschoss versehen. Das Dachauflager darf nicht höher als 1,50 m über der Oberkante des fertigen letzten Fußbodens liegen.

Für diese Gebäudeklasse muss dem Einreichplan eine genaue Bestandsaufnahme und die Kubaturberechnung der abzubrechenden Gebäude beigelegt werden.

Der Bebauungsvorschlag, wie er planivolumetrischen Gestaltungsplan auf scheint, ist nicht bindend aber richtungweisend.

## **Art. 6**

### **Richtlinien für Änderungen**

#### **1. Für sämtliche Gebäudeklassen ist erforderlich:**

- die entsprechende Abstimmung auf das Gesamtbild des Fassadenzuges an der jeweiligen Straße und die korrekte Eingliederung in das Ortsbild;
- das Ausmaß der Öffnungen in Proportion und Einklang zur gesamten Fassadenfläche;

La pendenza delle falde del tetto è da adeguare a quella degli edifici circostanti. In rispetto al parere della Tutela alle Belle Arti, le falde dei tetti dovranno essere di andamento regolare ed il più possibile spoglie di abbaini, di aperture e di aggiunte che ne pregiudichino l'estetica e le proporzioni.

Le costruzioni nuove da eseguire sono destinate ad uso abitativo. Gli edifici hanno 2 piani fuori terra (piano terra e primo piano) ed un piano sottotetto abitabile, dove l'imposta del tetto deve essere ad una quota non maggiore di 1,50 m dall'estradosso dell'ultimo solaio con pavimento finito.

Per questa categoria di edifici al progetto devono essere allegati un preciso rilievo dello stato esistente ed il calcolo della cubatura degli edifici da demolire.

La proposta di edificazione, così come appare nel piano planivolumetrico é da ritenersi indicativo ma non vincolante.

## **art. 6**

### **Prescrizioni per gli interventi**

#### **1. Per tutte le categorie di edifici viene richiesto:**

- l'adeguata armonizzazione all'impianto compositivo del fronte delle facciate della rispettiva strada ed il corretto inserimento del contesto ambientale;
- le dimensioni delle aperture in proporzione ed armonia con l'intera facciata;

- die besondere Rücksicht auf das Erhalten und Wiederherstellen der Dachlandschaft in Form und Materialwahl;

## 2. Baumaterialien:

Für sämtliche Baumaßnahmen wird die Verwendung folgender Materialien empfohlen:

- für das Umfassungsmauerwerk: ortsüblicher Naturstein, Ziegelmauerwerk mit Glattputz. Zimmermannsarbeiten mit eingelassenem Holz in neutralen Tönen.

Die zu verwendende Farbgebung muss sich richten nach:

- dem Gesamteindruck eines Straßenzuges, in dem sich das betreffende Gebäude befindet;
- der Tönung von freigelegten Spuren des ursprünglichen Farbanstriches;
- für die Dacheindeckungen: Dacheindeckungen in herkömmlichen Tönungen, unter Ausschluss von hellen, aufdringlichen Farbtönen; bevorzugt werden die Eindeckungen mit Mönch und Nonne; gänzlich ausgeschlossen sind Kunststoffeindeckungen u. ä.
- Für die Fenster und Türen: Holzrahmen gestrichen und Natur, gestrichen Stahl unter Ausschluss von Kunststoff, Aluminium u. ä.

## 3. Materialien für Straßen und Plätze

Als Belag für Straßen, Plätze, Gassen, Privatwege und Hofflächen sind folgende Materialien zu verwenden:

- Platten aus ortsüblichem Gestein;
- Platten oder Pflastersteine aus Porphy Holzstöcklpflaster;
- Asphalt kann nur für die stark befahrenen Straßenzüge und nach Genehmigung durch die Baukommission verwendet werden.

## 4. öffentliche Beleuchtung:

Die öffentliche Beleuchtung wird mittels Masten-, Krag- und Hängeleuchten ausgeführt, unter Ausschluss von Leuchten mit kalter Lichttönung.

5. **Hinweistafeln bzw. Schilder** sollen grundsätzlich nicht angebracht werden; Kennzeichnungen und Benennungen sollen nach Möglichkeit auf die Fassade aufgemalt werden. Gänzlich untersagt sind Leuchtschriften und Leuchttafeln.

- la particolare attenzione all'andamento del tetto nella forma e nella scelta dei materiali.

## 2. Materiali da costruzione:

per qualsiasi intervento edilizio viene raccomandato l'impegno dei seguenti materiali:

- per le murature perimetrali: pietra naturale locale, muratura in laterizio con intonaco liscio, carpenteria in legno rifinito in tonalità neutre.

La tinteggiatura da adottarsi deve essere riferita:

- alla valutazione globale di un tratto di strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto;
- al recupero delle tracce di tinteggiatura originale reperibili sulle facciate;
- per le coperture: manto di copertura in tonalità tradizionale con esclusione di tonalità chiare o appariscenti, sono da preferire le coperture in coppi; sono assolutamente esclusi materiali plastici o similari.
- Per porte e finestre: telai in legno verniciato o naturale, acciaio verniciato con esclusione di materiale plastico, alluminio e similari

## 3. Materiali per strade e piazze:

Per il manto di usura di strade, piazzali, vincoli, passaggi privati e cortili devono essere impiegati i seguenti materiali:

- lastre di pietra locale
- lastre o cubetti di porfido, pavimentazioni in zoccoli di legno;
- l'asfalto può essere impiegato solo per i tratti di percorsi veicolari e previa autorizzazione della Commissione edilizia comunale.

## 4. Illuminazione pubblica:

L'illuminazione pubblica è da effettuarsi con lampade a palo o a braccio con assoluta esclusione di lampade a luce di tonalità fredda.

5. **Insegne e cartelli, in linea di massima**, non dovrebbero essere apposti; iscrizioni e denominazioni dovrebbero essere dipinte sulle facciate. Sono assolutamente vietate scritte ed insegne luminose.