



## DURCHFÜHRUNGSPLAN

für die  
WOHNBAUZONE "A"-  
alter Dorfkern von

**Eppan Berg  
Ansitz  
"Rosengarten"**

## PIANO DI ATTUAZIONE

per la  
ZONA RESIDENZIALE "A"-  
centro storico di

**Appiano Monte  
Residenza gentilizia  
"Rosengarten"**

**2011**



Genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 21/R  
vom 16.03.2011  
Genehmigt von der Landesraumordnungskommission in  
der Sitzung vom 09.06.2011

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale  
21/C del 16.03.2011  
Approvato dalla Commissione urbanistica provinciale in  
seduta del 09.06.2011

**DURCHFÜHRUNGS-  
BESTIMMUNGEN**

**NORME  
DI ATTUAZIONE**

Projektant - Dr. Arch. Johannes Niederstätter - progettista



## Durchführungsbestimmungen

## Norme di attuazione

### Teil I - Allgemeine Bestimmungen

### Parte I - Norme generali

#### Artikel 1 Planungsbereich

Der vorliegende Durchführungsplan für die A-Zone Eppan Berg – Ansicht „Rosengarten“ umfasst die Wohnbauzone A, wie sie in den grafischen Teilen des Planes festgehalten ist.

#### articolo 1 Ambito progettuale

Il presente piano di attuazione per la zona A Appiano Monte – Residenza gentilizia “Rosengarten” ha per oggetto la zona residenziale A così come specificata nelle parti grafiche del piano.

#### Artikel 2

##### Gültigkeitsbereich der Bestimmungen

Die folgenden Durchführungsbestimmungen gelten für die gesamte in den grafischen Teilen des Planes abgegrenzte Wohnbauzone A.

#### articolo 2

##### Ambito di validità

Le seguenti norme di attuazione valgono per tutta la zona residenziale A contrassegnata nelle parti grafiche del piano.

#### Artikel 3

##### Bestandteile des Durchführungsplanes

Der Plan für den historischen Ortskern (A-Zone) setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

##### **A Tafeln zur Bestandsaufnahme**

- 1.0 Datenblätter - Bestand
- 2.0 Katasterplan mit Angabe der Eigentumseinheiten
- 2.1 Eigentümerverzeichnis mit Angabe der Bestandskubaturen
- 4.0 Infrastrukturenplan (Erhebung des Bestandes)

##### **B Tafeln zum Projekt**

- 3.0 Rechtsplan
- 5.0 Erläuternder Bericht
- 6.0 Durchführungsbestimmungen

#### articolo 3

##### Componenti del piano di attuazione

Il piano per il Centro storico (Zona A) si compone dei seguenti elaborati:

##### **A Tavole dello stato di fatto:**

- 1.0 Schede di rivelazione dati – situazione esistente
- 2.0 Piano catastale con indicazione delle unità di proprietà
- 2.1 Elenco dei proprietari con indicazione delle cubature esistenti
- 4.0 Piano delle infrastrutture (rilievo dello stato di fatto)

##### **B Tavole di progetto**

- 3.0 Piano normativo
- 5.0 Relazione illustrativa
- 6.0 Norme di attuazione

#### Artikel 4

##### Durchführung des Planes

Die Durchführung des Planes erfolgt durch direkte Baumaßnahmen für die einzelne Eigentumseinheit (E.E.). Diese sind im Rechtsplan mit Zahlen grafisch gekennzeichnet.

Die jeweiligen Eigentumseinheiten werden im Teil II - Spezifische Bestimmungen (mit Angabe der jeweils gültigen Vorschriften) einzeln aufgezählt.

Diese Eigentumseinheiten umfassen überbaute und nicht überbaute Flächen.

#### articolo 4

##### Attuazione del piano

Il piano si attua attraverso interventi edilizi diretti per la singola unità di proprietà (U.P.). Queste sono contrassegnate graficamente nel piano normativo.

Le relative unità di proprietà sono elencate nella parte II - norme specifiche (con indicazione delle rispettive prescrizioni).

Queste unità di proprietà comprendono aree edificate e non edificate.



### **Artikel 5**

#### **Definition der Eigentumseinheit**

Die Eigentumseinheit (E.E.) ist durch die zum Zeitpunkt der vorliegenden Erarbeitung des Durchführungsplanes bestehende Eigentumssituation gegeben.

### **Artikel 6**

#### **Baumaßnahmen**

Als Baumaßnahmen werden folgende Tätigkeiten betrachtet:

- Jede Änderung der heutigen Situation der Baumassenverteilung.
- Gänzlicher oder teilweiser Abbruch und Wiederaufbau.
- Jede Änderung der internen Aufteilung.
- Änderung von Öffnungen, wie Fenster und Türen, Luftquellen u.ä.
- Änderung und Austausch von Fenster- und Türstöcken nach außen.
- Änderung, Wiederaufbau und Neubau von Geländern, Balustraden, Stützmauern, Randsteinen, Treppenläufen, Rampen, Terrassen und Balkone.
- Änderung von Bodenbelägen auf Straßen und anderen öffentlich zugänglichen Flächen.
- Änderung von Anstrichen und Behandlung von Außenwänden im allgemeinen.
- Änderung der Nutzungsarten von Baumassen und Freiflächen.
- Änderung von Dacheindeckungen, Öffnungen in den Dachflächen bzw. alle Änderungen der Dachlandschaft.
- Änderung und Neubau von Einfriedungen, Zäunen und Toren.

Alle Baumaßnahmen im Bereich der Zone müssen sich an die vorliegenden Durchführungsbestimmungen halten und insbesondere die „Spezifischen Bestimmungen“ lt. Art. 25 beachten.

### **Artikel 7**

#### **Antrag um Baukonzession**

Es muss ein Antrag um Baukonzession gemäß geltender Gemeindebauordnung eingereicht werden.

Bei Umwidmung muss der Kubaturnachweis für die einzelnen Widmungen und umzuwidmenden Teile erbracht werden (volumetrische Bestandsaufnahme im Maßstab 1:200 oder 1:100). Diese Unterlagen sind wesentlicher Bestandteil des Antrages um Baugenehmigung.

### **articolo 5**

#### **Definizione dell'unità di proprietà**

L'unità di proprietà (U.P.) è costituita dalla situazione di proprietà esistente al momento della presente elaborazione del piano di attuazione.

### **articolo 6**

#### **Provvedimenti edilizi**

Come interventi edilizi le seguenti attività sono da considerare:

- Qualunque modificazione dell'assetto planivolumetrico esistente.
- Demolizione e ricostruzione totale o parziale.
- Qualunque modificazione della distribuzione interna.
- Modifica dei fori per finestre e porte, fonti di ventilazione e simili.
- Modifica e ripristino di serramenti esterni.
- Modifica, ripristino e nuova costruzione di parapetti, balustre, muri di sostegno, cordonate, gradinate e rampe, terrazzi e balconi.
- Modifica di pavimentazioni di sedi stradali ed altri spazi in genere aperti al pubblico.
- Modifica di coloritura e di trattamento delle parti esterne in generale.
- Modifica delle destinazioni d'uso di volumi e di aree non edificate.
  - Modifica delle coperture pensili, aperture delle falde di tetto e tutte le variazioni dei coprimenti dei tetti.
- Modificazione e nuova costruzione di recinzioni, steccati e cancelli.

Tutti gli interventi edilizi nell'ambito della zona devono attenersi alla presente normativa di attuazione ed in particolare rispettare le "norme specifiche" secondo l'art. 25.

### **articolo 7**

#### **Domanda di concessione edilizia**

Deve essere presentata una domanda di concessione edilizia ai sensi del regolamento edilizio comunale.

In caso di trasformazioni deve essere presentato un calcolo di cubatura per ciascuna delle destinazioni e per le parti soggette alla trasformazione (rilievo planivolumetrico in scala 1:200 o 1:100). Tali elaborati si considerano parte integrante della domanda di concessione edilizia.



Bei der Kubaturangabe "Bestandskubatur" gilt jener Wert, welcher sich aus der genauen Bestandsaufnahme im Rahmen der Erstellung des Einreichprojektes ergibt. Die im Eigentümerverzeichnis angegebene Bestandskubatur wird als Richtwert verstanden (siehe dazu auch die Beschreibung im Erläuternden Bericht).

Generell wird bei sämtlichen Baumaßnahmen das effektive Bestandsvolumen in Rechnung gestellt.

Für Gebäude mit Ansichtenschutz bzw. Fassadenschutz ist eine detaillierte Fotodokumentation des gesamten Gebäudeensembles sowie die Fassadenzeichnungen der angrenzenden Gebäude erforderlich, um die Einbindung des Gebäudekomplexes in das Ensemble beurteilen zu können.

Alle wertvollen und zu schützenden Elemente sind dokumentarisch fest zu halten und zu erhalten.

In den Projekten müssen die vorgesehenen Nutzungen aller Freiflächen aufscheinen.

### **Artikel 8**

#### **Baurechtliche Bestimmungen**

Bei Neubauten, Erweiterungen oder Wiederaufbau müssen die planimetrischen und volumetrischen Angaben des Rechtsplanes (Kubatur, Baurechtsfläche, Geschosshöhe, Gebäudehöhe, usw.) eingehalten werden.

Für sämtliche hier nicht angeführten Definitionen gelten die Bestimmungen des Bauleitplanes.

Für bauliche Eingriffe in der Nähe von denkmalgeschützten Gebäuden ist das Einvernehmen mit dem Denkmalamt vorgeschrieben.

### **Artikel 9**

#### **Bauliche Ausführung von Sanierungsarbeiten**

Die folgenden Richtlinien gelten für alle Sanierungsarbeiten (für Denkmalschutz ebenso wie für Restaurierung und Sanierung):

- Alle bestehenden Gewölbe und eventuell frei stehende Säulen sind auf den Bestandsaufnahmen detailliert anzuführen und sind - ohne Ausnahme - gänzlich zu belassen bzw. zu sanieren.
- Holztramdecken und -täfelungen sind, wenn irgendwie möglich, zu belassen bzw. durch den Austausch der morschen Elemente zu sanieren.
- Einfassungen in Naturstein, Stützbögen und charakteristische Gitter an Fenstern und Eingängen bzw. als Einfriedungen in Schmiedeeisen sind zu erhalten bzw. zu sanieren.
- Doppelbogenfenster, Fenstergitter, charakteristische Fenster- und Türelemente sowie Holzportale sind zu erhalten bzw. zu sanieren.

Nel caso sia indicato "cubatura esistente", vale quel valore che risulta da un preciso rilievo nell'ambito della redazione del progetto definitivo. La cubatura esistente indicata nelle tabelle dell'elenco proprietari è da considerarsi puramente indicativa (vedasi in riguardo anche la descrizione nella relazione illustrativa).

Per qualsiasi attività edilizia viene generalmente calcolato il volume effettivamente esistente.

Per gli edifici sottoposti a tutela delle facciate è necessaria una documentazione fotografica dettagliata dell'intero complesso edilizio ed i disegni delle facciate degli edifici adiacenti in modo da poter giudicare l'inserimento nel complesso.

Tutti gli elementi pregevoli da tutelare sono da rilevare e da conservare.

Nei progetti devono essere indicate le previste destinazioni d'uso di tutti gli spazi liberi.

### **articolo 8**

#### **Norme edilizie**

Tutti gli interventi che comportano nuove costruzioni, ampliamenti o ricostruzioni devono rispettare le indicazioni planivolumetriche del piano normativo (cubatura, area edificabile, numero dei piani, altezza degli edifici ecc.).

Per tutte le definizioni non elencate valgono le prescrizioni del piano urbanistico.

Per interventi edilizi in prossimità di edifici sottoposti a tutela dei monumenti è prescritta l'intesa con l'ufficio beni architettonici ed artistici.

### **articolo 9**

#### **Esecuzione edilizia dei lavori di risanamento**

La seguente direttiva vale per qualsiasi intervento ristrutturativo (edifici sottoposti a tutela di monumento nonché restauro e risanamento):

- Tutte le volte esistenti ed eventuali colonne isolate sono da indicare dettagliatamente nel rilievo e sono da conservare rispettivamente da risanare senza eccezioni.
- Solai e tavolati in legno sono possibilmente da conservare o rispettivamente da risanare tramite sostituzione degli elementi marci.
- Bordature in pietra naturale, archi di sostegno e cancellate caratteristiche su finestre e entrate o come recinzioni fatte di ferro battuto sono da conservare rispettivamente da risanare.
- Bifore, inferriate, elementi caratteristici di finestre e porte nonché portali in legno sono da conservare rispettivamente da risanare.



- Der bestehende Außenputz ist, wenn es sein Zustand erlaubt, zu erhalten bzw. zu sanieren.
- Falls Fassaden oder Teile davon neu verputzt werden müssen, so sollen Putze und Putzoberflächen an die historischen Oberflächen und Farben angepasst werden.
- Die zu verwendende Farbgebung muss sich nach dem Gesamteindruck eines Straßenzuges richten und ist erst nach Abklärung mit der zuständigen Gemeindebehörde oder dem Landesdenkmalamt zu realisieren.
- Die Dacheindeckungen sollen im Sinne eines ansprechenden Ensembles einheitlich sein. Als Eindeckungsmaterial sollen farblich strukturierte Dachplatten verwendet werden.
- Als Vorbilder von Form- und Farbgebung sind bestehende historische Eindeckungen mit Mönch- und Nonne-Dachziegeln zu verwenden. Die Wiederverwendung von gebrauchstauglichen alten Dachziegeln ist zu befürworten. Verschiedene Dacheindeckungen an einem Gebäude sind zu vereinheitlichen, sofern sie untypische Materialien enthalten.
- Zu bevorzugen sind Mönch- und Nonne-Dachziegel, Biberschwänze und Falzziegel, die in Form- und Farbgebung den historischen Ziegeln entsprechen. In speziellen Fällen können Holz, Blech oder Natursteine als Eindeckungen verwendet werden. Die endgültige Entscheidung hierfür trifft die Gemeindebaukommission bzw. das Landesdenkmalamt. Für bestimmte E.E. werden Blech- oder Schieferdeckung vorgeschlagen.
- Zulässig sind Glasüberdachungen auf neuen Wintergärten bzw. Veranden oder Durchgängen, sofern sie sich in das Ensemble einfügen.
- Kunststoffabdeckungen sind nicht zulässig.
- Die Errichtung neuer Dachgauben ist zulässig, sofern diese der Typologie des Gebäudes und der Dachfläche entsprechen. Die Dachgauben sind ohne Dachrinnen auszubilden. Sie müssen in der Dachneigung 1,50m hinter der Dachrinne ansetzen, dürfen nicht breiter sein als 1,50m und müssen einen Achsenabstand von mindestens 3,00m haben.
- Dachgauben dürfen nur als Schleppegauben und Flachdachgauben ausgeführt werden. Giebelgauben und Zwerchdächer sind nur auf jenen Dächern erlaubt, auf denen schon diese Art der Gauben zu finden sind.
- Größere Dacheinschnitte (Dachterrassen) in den Dachschrägen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- L'intonaco esterno vigente, nel limite del possibile, è da conservare rispettivamente da risanare.
- Qualora facciate o parti di esse dovessero essere rintonacate potrà essere usato un intonaco con superficie adatta a colore e tipologia storici.
- La tinteggiatura da usare deve adattarsi e riferirsi alla valutazione della sequenza di prospetti nei quali è inserito l'edificio, ed è da realizzare soltanto dopo un accordo con l'autorità comunale competente o l'Ufficio provinciale dei Beni Culturali.
- Il manto di copertura deve essere omogeneo nel senso di un complesso piacevole. Per il manto di copertura devono essere usati tegole colorate.
- Come esempio per forma e colore servono le coperture storiche esistenti con tegole curve. La promozione del ricupero di tegole vecchie è da consigliare. Coperture di tetti non omogenee su un edificio dovrebbero essere unificate, se sono stati usati dei materiali non corrispondenti al tipo.
- Da preferire sono tegole curve, in forma di coppi, codini o tegole marsigliesi, sempre in argilla cotta, che corrispondono alle tegole storiche. In casi speciali anche legna, latta o pietre naturali possono essere utilizzati come copertura. La scelta definitiva spetta alla commissione edilizia comunale rispettivamente all'Ufficio provinciale delle Belle Arti. Per U.P. specificate coperture di latta o di ardesia.
- Sono ammesse coperture in vetro su nuove verande o gallerie, sempre se armonizzano con il complesso.
- Sono vietati manti di copertura in materiali sintetici.
- È ammessa la costruzione di nuovi abbaini qualora siano proporzionati alla falda del tetto e corrispondano alla tipologia dell'edificio. Gli abbaini devono essere costruiti senza grondaie. Devono basare sulla falda del tetto ed iniziare a 1,50 m a ridosso della grondaia, non devono superare una larghezza di 1,50 m e devono avere una distanza assiale di un minimo di 3,00m.
- Il tetto dell'abbaino può essere costruito solo ad una falda. Doppie falde sono ammesse solo su tetti, dove queste specie sono già presenti.
- Sono possibilmente da evitare squarci vasti nelle falde dei tetto (terrazze).



- Technische Anlagen (Sonnenkollektoren o.ä.) müssen in die Dachfläche integriert werden und ohne Dachaufbauten ausgeführt werden. Sie dürfen nur in dem unbedingt notwendigen Ausmaß vorgesehen werden. Dies ist durch einen eigenen Bericht zu dokumentieren.
- Bei den Dachvorsprüngen sollen die Sparren in Sicht bleiben.
- Die Errichtung von Blechbaracken bzw. -garagen ist untersagt.
- Die im Rechtsplan als schützenswert gekennzeichneten bestehenden Umfassungs- bzw. Stützmauern sollen saniert werden. Neueinfriedungen sollen ausschließlich mit ortstypischen Steinen oder als größtenteils verputzte Mauer, als einfacher Metallzaun oder als einfacher Holzzaun errichtet werden.
- Alle Zäune sollen wenn möglich ohne Fundament errichtet werden. Notwendige Fundamente für Zäune sollten bündig zum Erdreich verlaufen. Drahtzäune mit Maschendraht oder Gitterdraht dürfen nicht verwendet werden. Kombinierte Bauelemente von Mauer-Eisenzaun oder Mauer-Holzzaun dürfen wiedererrichtet werden.
- Alle Zäune sind mit ortsüblichen Techniken und Materialien zu errichten.
- Zäune und Geländer in rostfreiem Edelstahl (Inox bzw. Nirosta) sind nicht erlaubt.
- Bodenbeläge für Verkehrsflächen: eine Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden, d.h. Verkehrsflächen, privater wie öffentlicher Natur, sind bevorzugt in Porphyr-, Kalkstein- und anderen Natursteinpflasterungen auszuführen. Überdies sind Betonwürfel oder -bausteine sowie Grasbausteine nur in Ausnahmefällen zugelassen. Asphaltbeläge sind zu vermeiden.
- Grünanlagen sind mit ortsüblichen Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Natürliche Böschungen in der gesamten Zone und grüne Randstreifen entlang von Straßen sind zu belassen.
- Gli impianti tecnologici (pannelli solari e simili) devono essere integrati nel manto di copertura del tetto e non possono sporgere sopra la falda del tetto. Essi potranno essere previsti solamente nella quantità strettamente necessaria da documentare con un'apposita relazione.
- Nelle sporgenze di gronda i travetti devono rimanere in vista
- È vietata la realizzazione di baracche o garage in lamiera.
- I muri di cinta e di contenimento esistenti contrassegnati nel piano normativo da tutelare devono essere risanati. Nuove recinzioni possono essere eseguite in pietrame a vista tipico per il luogo, in muratura intonacata in maggior parte, con listelli semplici di legno, o come recinzioni combinate in muratura e ferro o muratura e legno.
- Tutti i recinti devono essere costruiti possibilmente senza fondamento. Se invece è necessaria la fondamentazione questa deve coincidere con il livello del terreno.  
Sono vietate reti metalliche di qualsiasi tipo. Costruzioni combinate (p.e. murae metallo, pietra e legna) possono essere ricostruite.
- Tutti i recinti sono da realizzare con tecniche e materiali tipici del luogo.
- Recinzioni e ringhiere in acciaio INOX non sono ammesse.
- La pavimentazione delle aree viabili private e pubbliche dovrà essere eseguita con preferenza in cubetti di porfido, di pietra calcarea o in altre pietre naturali, per evitare una impermeabilizzazione del terreno. Le pavimentazioni in blocchi di cemento o in grigliato di cemento invece sono solo ammesse in situazioni eccezionali. Pavimentazioni in asfalto sono da evitare.
- Le aree destinate a verde devono essere corredate da cespugli ed alberi tipici del luogo. Le scarpate naturali nella zona e fasce verdi accanto alle strade devono essere conservate.

### Artikel 10

#### Freilegung von architektonischen Details

Abgesehen von den Vorschriften des Staatsgesetzes Nr.1089 vom 01.06.1939, Kap.5 müssen Strukturen und interessante architektonische Details, die im Zuge von Restaurierungsarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Landesdenkmalamt gemeldet werden. Dieses muss, wenn notwendig, Anordnungen über Abänderungen des Bauplanes geben und Maßnahmen zur Erhaltung des Aufgefundenen vorsehen.

### articolo 10

#### Ritrovamento di particolari architettonici

A prescindere dalle prescrizioni della legge statale n. 1089 del 01.06.1939, cap. 5 tutte le strutture ed interessanti particolari architettonici riscoperti in corso d'opera di lavori di restauro devono essere segnalati immediatamente all'Ufficio provinciale delle Belle Arti. Quest'ultimo, secondo la necessità, deve dare indicazioni per la modifica del progetto e prevedere misure di conservazione delle riscoperte.



#### **Artikel 11**

##### **Widmung der Gebäude**

Generell sind die Vorschriften des Landesraumordnungsgesetzes sowie die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan einzuhalten.

#### **Artikel 12**

##### **Abbruch von Gebäuden**

Die Baumasse von Gebäuden, deren Abbruch vom Rechtsplan vorgesehen ist, kann nur in jenen Fällen wieder errichtet werden, wo eine eigene Baurechtsfläche für die Kubaturumlegung angegeben ist. Dabei sind die in den spezifischen Durchführungsbestimmungen vorgesehenen Vorschriften einzuhalten.

Falls im Rechtsplan keine dementsprechende Baurechtsfläche für einen Wiederaufbau oder eine Verlegung der Abbruchkubatur angegeben ist, gilt der Abbruch ohne Wiederaufbau.

#### **Artikel 13**

##### **Restaurierung und Sanierung des gesamten Gebäudes, Denkmalschutz**

Diese Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Sämtliche bauliche Eingriffe bedürfen der vorherigen Genehmigung des Landesdenkmalamtes. Alle vorgesehenen Arbeiten sind auf die Erhaltung des Gebäudes und auf die Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit ausgerichtet. Es sind aufeinander abgestimmte Bauarbeiten, die eine Verwendung des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner Charakteristik, Ästhetik und Struktur ermöglichen. Diese Arbeiten umfassen die Befestigung, die Wiederherstellung und die Erneuerung der Hauptelemente des Gebäudes, den Einbau von Nebenelementen und Anlagen, die zur Benutzung notwendig sind, sowie das Entfernen von Elementen, die nicht zum Gebäude passen.

#### **Artikel 14**

##### **Restaurierung und Sanierung bestimmter Teile**

Es handelt sich um Bauten, die insgesamt nicht die Merkmale der Gebäude gemäß Art. 13 haben, bei denen jedoch bestimmte Teile zu erhalten sind.

Die Konservierung aller wertvollen Teile (siehe Art. 9) ist fachgerecht durchzuführen.

Alle vorgesehenen Arbeiten sind auf die Erhaltung des Gebäudes und auf die Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit ausgerichtet. Es sind aufeinander abgestimmte Bauarbeiten, die eine Verwendung des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner Charakteristik, Ästhetik und Struktur ermöglichen.

#### **articolo 11**

##### **Destinazione degli edifici**

Sono in ogni caso da rispettare le prescrizioni della legge urbanistica provinciale nonché le norme relative al piano urbanistico.

#### **articolo 12**

##### **Demolizione di edifici**

La ricostruzione della cubatura di edifici, la cui demolizione è prevista dal piano normativo, è consentita solamente nel caso specifico, dove è indicata un'apposita area edificabile per lo spostamento della cubatura. In ogni caso sono da rispettare le prescrizioni previste dalle norme di attuazione specifiche.

Nel caso in cui il piano normativo non indichi nessuna area edificabile per una ricostruzione o per uno spostamento della cubatura da demolire vale la demolizione senza ricostruzione.

#### **articolo 13**

##### **Restauro e risanamento dell' intero edificio, tutela monumentale**

Questi edifici sono posti sotto tutela di monumento. Qualsiasi intervento edilizio richiede l'approvazione da parte dell'Ufficio provinciale delle Belle Arti. Tutti gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi principali dell'edificio, la realizzazione di elementi accessori ed impianti richiesti dalle esigenze dell'utilizzo nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo.

#### **articolo 14**

##### **Restauro e risanamento di parti determinate**

Si tratta di edifici senza carattere generale ai sensi dell'art. 13, per i quali però determinate parti dell'edificio stesso sono da conservare.

La conservazione di tutti gli elementi pregevoli (vedasi art. 9) è da eseguirsi a regola d'arte.

Tutti gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.



Diese Arbeiten umfassen die Befestigung, die Wiederherstellung und die Erneuerung der Hauptelemente des Gebäudes, den Einbau von Nebenelementen und Anlagen, die zur Benutzung notwendig sind sowie das Entfernen von Elementen, die nicht dem Gebäude entsprechen.

#### **Artikel 15 Ansichtenschutz**

Alle vorgesehenen Arbeiten sind auf die Erhaltung des Gebäudes und auf die Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit ausgerichtet. Es sind aufeinander abgestimmte Bauarbeiten, die eine Verwendung des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner Charakteristik, Ästhetik und Struktur ermöglichen.

Diese Arbeiten umfassen die Befestigung, die Wiederherstellung und die Erneuerung der Hauptelemente des Gebäudes, den Einbau von Nebenelementen und Anlagen, die zur Benutzung notwendig sind sowie das Entfernen von Elementen, die nicht zum Gebäude passen.

Gänzliche oder teilweise interne Umgestaltungsarbeiten sind zulässig.

Die charakteristischen äußeren Merkmale sollen erhalten werden.

Es dürfen an den Ansichten nur Veränderungen vorgenommen werden, die das bestehende Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Besonders zu berücksichtigen ist, dass der Bau nach durchgeführter Sanierung sich urban und organisch charakteristisch in das Dorfbild einfügt.

Als solche gekennzeichnete Gebäude dürfen nicht abgebrochen und wieder errichtet werden.

#### **Artikel 16 Nutzungsänderung – Beibehaltung der baulichen Typologie**

Abbruch und Wiederaufbau bestimmter Teile. Gebäudeteile sollen erhalten bzw. saniert und im Neubau integriert werden. Neu- bzw. Zubauten müssen die Proportion und Typologie des Bestandes weiterführen.

Proportion und Materialien müssen im Neu- bzw. Zubau wiedererkennbar sein.

#### **Artikel 17 Freie Veränderung der Bauten**

Es handelt sich um Bauten ohne Ortsbild prägenden Wert.

Diese Arbeiten sind auf eine Umgestaltung der Gebäude durch aufeinander abgestimmte Baumaßnahmen ausgerichtet und können zu einer vollständigen oder teilweisen Veränderung der Gebäude in äußerer Form, Fläche, Dimensionen und Typologie führen.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi principali dell'edificio, la realizzazione di elementi accessori ed impianti richiesti dalle esigenze dell'utilizzo nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo.

#### **articolo 15 Tutela delle facciate**

Tutti gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi principali dell'edificio, la realizzazione di elementi accessori ed impianti richiesti dalle esigenze dell'utilizzo nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna totale o parziale.

Gli elementi esterni caratteristici devono essere conservati.

Sulle facciate possono essere apportate delle modifiche soltanto a condizione che non pregiudichino l'esistente quadro generale. È da dare un occhio di riguardo che l'edificio, a risanamento completato, si inquadra in maniera organica nell'ambito circostante.

Edifici contrassegnati come tali non potranno essere demoliti e ricostruiti.

#### **articolo 16 Modifica destinazione uso – manutenzione della tipologia edile**

Demolizione e ricostruzione di parti specifiche. Parti dell'edificio devono essere conservati oppure recuperati e integrati nella nuova costruzione. Nuove costruzioni e ampliamenti devono coincidere con le proporzioni e tipologie dell'edificio esistente. Proporzioni e materiali devono essere da riconoscere nella nuova costruzione oppure nell'ampliamento.

#### **articolo 17 Libera modifica degli edifici**

Si tratta di edifici senza valore caratteristico.

Questi interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio per sagoma, superficie, dimensione e tipologia in tutto o in parte diverso dal precedente.





Die Gebäude dürfen bei Beibehaltung ihrer Bau-  
masse und sofern die allgemeinen Vorschriften und  
die besonderen Bestimmungen dieser Zone eingehal-  
ten werden, umgebaut, abgebrochen und an gleicher  
Stelle wieder errichtet werden.

Die bestehende Gebäudehöhe darf nicht überschrit-  
ten werden, mit Ausnahme jener Gebäude, für die im  
Durchführungsplan die Erhöhung vorgesehen ist.

### Artikel 18 Neubau

Diese Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung  
sind darauf ausgerichtet durch aufeinander abge-  
stimmte Baumaßnahmen das bestehende städtebau-  
liche Gefüge durch ein anderes zu ersetzen.

Dabei handelt es sich:

1. um einen Neubau, welcher aus der Kubaturumle-  
gung eines Gebäudes unter Abbruch erfolgen  
kann (Bestandskubatur, welche an Ort und Stelle  
wieder errichtet werden kann).
2. um ein effektives Neubauvolumen, welches im  
Rahmen dieser Überarbeitung vorgesehen wird  
(als gänzlich neue Kubatur oder als Erweiterung  
bestehender Baumassen).

Alle Neubauten müssen innerhalb der im Rechtsplan  
angegebenen Baurechtsfläche liegen.

Der Rechtsplan definiert darüber hinaus die zulässige  
Kubatur, die Gebäudehöhe und die Geschossanzahl.

Die Kubatur und die Gebäudehöhe berechnen sich  
laut den Durchführungsbestimmungen zum Bauleit-  
plan.

Die maximale Geschossanzahl bezieht sich immer  
auf die talseitige Anzahl der Stockwerke über Erde.

### Artikel 19 Unbebaubare private Fläche

Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden.  
Sie dienen hauptsächlich als private Verkehrs- und  
Grünflächen für Nutzgärten und Landwirtschaft.

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 Fertigbautei-  
len) sind auf Grund der Schutzwürdigkeit des histori-  
schen Ortskernes baukonzessionspflichtig.

Bauten, die keine Baumasse haben, wie Gartenlau-  
ben und Gartenbauten jeglicher Art, Flugdächer be-  
wegliche Bauten, Bienenstände, Zelte, unbewohnba-  
re vorfabrizierte Bauten, Licht- und Luftschächte für  
unterirdische Bauten usw., dürfen **1/10** der mit dieser  
Widmung belasteten Fläche und **30m<sup>2</sup>** nicht über-  
schreiten.

Gli edifici possono essere ristrutturati, demoliti e rico-  
struiti nella stessa posizione sempre mantenendo il  
volume e a condizione che osservino le prescrizioni  
generali e le norme specifiche per questa zona.

L'altezza esistente degli edifici non potrà essere su-  
perata ad eccezione di quegli edifici, per i quali il pia-  
no normativo prevede il rialzo.

### articolo 18 Nuova costruzione

Questi interventi di ristrutturazione urbanistica sono  
rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edili-  
zio con altro diverso mediante un insieme sistemati-  
co di interventi edilizi.

Trattasi di:

1. una nuova costruzione, che risulta da uno spo-  
stamento della cubatura di demolizione di un  
edificio (cubatura esistente, la quale potrà esse-  
re ricostruita nella stessa posizione).
2. un effettivo nuovo volume, il quale è stato previ-  
sto nell'ambito di questa rielaborazione (come  
nuova cubatura vera e propria o come amplia-  
mento di volumi esistenti).

Tutte le nuove costruzioni devono rispettare l'area  
edificabile indicata nel piano normativo.

Inoltre il piano normativo indica la cubatura ammissi-  
bile, l'altezza degli edifici ed il numero dei piani.

La cubatura e l'altezza degli edifici si calcolano se-  
condo le norme di attuazione relative al piano urbane-  
stico.

Il numero massimo dei piani si riferisce sempre al  
numero dei piani fuori terra sul lato a valle dell'edifi-  
cio.

### articolo 19 Superficie privata non edificabile

Queste aree non possono essere edificate.  
Esse servono principalmente come aree private per  
la viabilità e per giardini, per orti e frutteti e per l'agri-  
cultura.

Sono inoltre consentiti **campi da gioco per bambini**  
nella superficie di **m<sup>2</sup> 35** e **piscine** nella misura  
massima di **m<sup>2</sup> 35**, in caso di un cortile nella dimen-  
sione fino a **100 m<sup>2</sup>**, e di **m<sup>2</sup> 50** in caso di un cortile  
nella dimensione oltre a **100 m<sup>2</sup>**.

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

Le strutture prive di volume edificato, quali pegole  
costruzioni da giardino di ogni genere, tettoie amovi-  
bili, costruzioni mobili, alveari, tende, costruzioni pre-  
fabbricate non abitabili, bocche di lupo per costruzioni  
sotterranee ecc., non devono occupare oltre **1/10**  
della superficie soggetta a tale vincolo, ne i **30 m<sup>2</sup>**  
complessivi.



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.

### **Artikel 20 Verkehrsflächen**

Die im Durchführungsplan gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als schematische Darstellung aufzufassen. Die Verwirklichung derselben ist an die Erstellung eines entsprechenden Projektes bzw. Gestaltungsvorschlages gebunden.

In diesem Rahmen können, immer mit Rücksicht auf die im Durchführungsplan aufgezeigten Richtlinien und besonderen technischen Notwendigkeiten, nachkommend Berichtigungen vorgenommen werden.

Bevorzugt werden Pflasterungen in Porphyr und ortsübliche Steintypen, sowie andere natürliche Materialien die einer Versiegelung des Bodens entgegenwirken.

Die dem Verkehr vorbehaltenen Flächen sind die folgenden:

- Straßen mit zwei Fahrrichtungen
- Straßen mit Verkehrsbeschränkung

Sie sind hauptsächlich für Fußgänger bestimmt. Der private Fahrzeugverkehr unterliegt verschiedenen Regelungen und Einschränkungen: Einbahnverkehr, Zulassung nur für öffentliche Verkehrsmittel, beide Fahrrichtungen ausschließlich für Anrainer und gänzlich oder teilweises Verkehrsverbot.

Nicht gestattet ist in diesen Straßen das Abstellen von Fahrzeugen.

- Öffentliche Parkplätze

Sie sind nach der vorgesehenen Anordnung so anzulegen, dass zwischen den Stellplätzen hochstämmige Bäume zur weiteren Begrünung des Ortskernes und zur Beschattung gepflanzt werden können.

- Fußgängerwege, Laubengänge, Gehsteige und Wanderwege

Hier gilt ein gänzlich Verbot für den fließenden und ruhenden Fahrzeugverkehr. Zulässig ist die gärtnerische Gestaltung von freien Flächen, Plätzen oder auch von besonders interessanten Bereichen, welche sich längs der Fußgängerhauptwege anordnen.

Sono ammessi costruzioni sotteranei 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.

### **articolo 20 Aree viabili**

Le aree viabili indicate nel piano di attuazione si intendono come rappresentazione schematica. La realizzazione delle stesse è legata all'elaborazione di un relativo progetto o una proposta di sistemazione.

In questo ambito possono essere apportate anche delle correzioni, sempre considerando le direttive del piano di attuazione ed ottemperando particolari necessità tecniche.

Preferibilmente la pavimentazione stradale deve essere eseguita in pietre tipiche del luogo o in altri materiali naturali, che non tendono a sigillare il terreno.

Le aree riservate alla viabilità sono le seguenti:

- Strade a due corsie
- Strade a traffico limitato

Queste inanzi tutto sono addette a pedoni. Il traffico veicolare privato è soggetto a diversi regolamenti e limitazioni: traffico a senso unico, accesso limitato ai mezzi di trasporto pubblico, traffico a due corsie esclusivamente per i confinanti e divieto di transito totale o parziale.

Su queste aree non è concesso la sosta di veicoli.

- Parcheggi pubblici

Essi sono da sistemare secondo l'indicazione in modo tale che tra i posti macchina possono essere piantati degli alberi d'alto fusto per un ulteriore inverdimento del centro e per il pedinamento.

- Percorsi pedonali, porticati, marciapiedi e sentieri  
Su queste aree vige un totale divieto di transito e di sosta. È ammessa la sistemazione a verde di aree libere, piazze o anche di spazi particolarmente interessanti che si sviluppano lungo i percorsi pedonali principali.



Auf all diesen Flächen ist jegliche Bebauung untersagt.

Die Benutzung und Gestaltung dieser öffentlichen Flächen wird von der Gemeinde mit speziellem Reglement und Detailplänen geregelt.

### **Artikel 21 Öffentliches Grün**

Die im Durchführungsplan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind als solche zweckgebunden.

### **Artikel 22 Parkplätze und Garagen**

Es gilt der Art.2 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan.

### **Artikel 23 Schützenswerte Mauern**

Alle als schützenswert ausgewiesenen Mauern sind in ihrer Materialität und Struktur zu erhalten, zu sanieren und zu renovieren.  
Natursteinmauern bzw. Trockensteinmauern dürfen nur als solche wieder errichtet werden.

### **Artikel 24 Gestaltung des Straßenbelages**

Die im Rechtsplan gekennzeichneten Abschnitte sollen durch eine Abänderung des Straßenbelages (z. B. Streifen mit Porphyrfestplasterung) zur Verkehrsberuhigung, zur Markierung der A-Zone und zur Markierung von Fußgängerwegen beitragen.

Su tutte queste aree è vietata qualsiasi edificazione.

L'utilizzo e la sistemazione di tali aree pubbliche viene regolato dal comune attraverso un regolamento speciale e piani particolari.

### **articolo 21 Verde pubblico**

Le aree di verde pubblico segnate nel piano di attuazione sono legate al loro scopo vigente.

### **articolo 22 Parcheggi e garage**

Vale l'art. 2 delle norme di attuazione relative al piano urbanistico.

### **articolo 23 Muri da tutelare**

Tutte le mura addette alla protezione sono da conservare nella loro materialità e struttura, da risanare e rinnovare.  
Mura di pietra naturale rispettivamente muri in pietra a secco possono essere ricostruite solo come tali.

### **articolo 24 Sistemazione della superficie stradale**

Le sezioni marcate contenute nel piano normativo, col cambiamento del manto stradale (per esempio con strisce di pavimentazione in porfido), devono contribuire alla diminuzione dell'inquinamento acustico causato dal traffico, per definire la zona "A" e le zone pedonali.

## **Teil II - Spezifische Bestimmungen**

## **Parte I - Norme specifiche**

### **Artikel 25**

Für die einzelnen Eigentumseinheiten (E.E.) gelten die folgenden Vorschriften:

#### **E.E. 101**

#### **E.E. 101a**

Die „Straße mit zwei Fahrtrichtungen“ begrenzt die Zone im Osten und kann mit einem Fußgängerstreifen ergänzt werden.

Die „unbebaubare private Fläche“ im Süden soll als Grünstreifen bzw. als Kulturfläche erhalten bleiben

#### **E.E. 101b**

### **articolo 25**

Per le singole unità di proprietà (U.P.) valgono le seguenti prescrizioni:

#### **U.P. 101**

#### **U.P. 101a**

La strada a due sensi delimita la zona a est e può essere completata con una striscia pedonale.

L'area privata non edificabile a sud va mantenuta come zona verde o come zona coltivabile.

#### **U.P. 101b**



Der Turmbachweg zwischen der Kapelle (E.E. 111) und der E.E. 105 und E.E. 106 ist als "Straße mit Verkehrsbeschränkung" eingetragen. Abänderung des Straßenbelages sollen mit Porphyr-, Katzensteinpflaster oder anderen heimischen und typischen Pflasterungen erfolgen. Der Elektrokasten an der denkmalgeschützten Natursteinwand soll an die gegenüberliegende Straßenseite (Ostseite) verlegt werden.

### **E.E. 101c**

Die Sackgasse vom Turmbachweg dient zum Erschließen der E.E. 107, 108, 109 und 110. Als "Straße mit Verkehrsbeschränkung" soll der Weg fußgängerfreundlich gestaltet werden, mit Natursteinpflasterung und mit der Erhaltung und der Gestaltung der Grünstreifen am Wegesrand. Der bestehende kaum genutzte Fußgängerweg zum südwestlich gelegenen oberen Teil des Turmbachweges kann dadurch wiederbelebt werden.

Der teilweise begrünte Bereich nördlich der E.E. 110 soll getrennt von den Straßen als Fläche gestaltet werden. Die Gestaltung mit Natursteinpflasterung und -mauern (Trockenmauerwerk) bei den befestigten Bereichen und der Erhalt einiger Pflanzen (z.B. der Birke) ist vorzuziehen.

### **E.E. 102**

Freie Veränderung der Bauten

Die nordseitige Öffnung der Garageneinfahrt muss geschlossen werden.

Die Gauben müssen vereinheitlicht werden, um die Dachlandschaft zu beruhigen. Schleppegauben bzw. Flachdachgauben mit der ortsüblichen Dachdeckung, sowie Krüppelwalme an den Hauptfirsten entsprechen den ursprünglichen Dachformen.

Die Mönch- und Nonne-Ziegel-Deckung soll an die für die Zone geforderte Größe und Farbgebung angepasst werden.

Putze und Farben sollen der Zone entsprechen.

Balkone und andere auskragende Gebäudeteile dürfen nur in Holz errichtet werden. Treppenaufgänge bis in die 1. Obergeschosse dürfen ortstypisch als Stein-, Beton- oder gemauerte Treppe ausgeführt werden.

Beschattungselemente für Fenster und Fassadenöffnungen sollen aus Holz bestehen. Kunststoffrollos und Raffstores sind nicht erlaubt. Textiler Sonnenschutz darf nur einfarbig und in naturnahen Tönen gewählt werden.

La via Rio della Torre tra la cappella (U.P. 111) e la U.P. 105 e la U.P. 106 è stata annotata come "via a traffico limitato". I cambiamenti del manto stradale possono essere eseguiti in porfido o ciottolato o con altre pietre naturali. La cassetta elettrica sul muro in sasso sotto tutela dell'ente delle Belle Arti deve essere trasferita sulla parte opposta della strada a est.

### **U.P. 101c**

La via ceca del Rio della Torre serve per l'accesso delle U.P. 107, 108, 109 e 110. Come strada a traffico limitato dovrebbe essere fatta in modo per avanzare il flusso pedonale, tramite pavimentazioni in pietre naturali e il mantenimento della striscia verde all'argine della via.

In questo modo si può riattivare la via pedonale a sudovest nella parte superiore della via Rio della Torre. La zona nord del U.P. 110 in parte zona verde deve essere allestita come area delimitata dalle strade.

È preferibile usare pietre naturali sia per la pavimentazione sia per le mura delle zone recintate e di mantenere il verde esistente (per esempio la betulla).

### **U.P. 102**

Libera modifica degli edifici

L'apertura dell'entrata nel garage al lato nord deve essere chiusa.

Gli abbaini devono essere unificati, per tranquillizzare l'aspetto delle coperture. Abbaini ad una falda con manti di copertura usuali del posto e falde a chiusura tronca equivalgono alle forme tipiche dei tetti.

La copertura con tegole a curva deve essere adattata alle dimensioni ed ai colori richiesti della zona.

Intonaco e Colore devono essere adatte all'ambiente.

Balconi ed altre parti di edifici sporgenti possono essere costruiti esclusivamente in legno. Scale non coperte che arrivano al primo piano possono essere eseguite solo in pietra, cemento o muratura tipica.

Dispositivi di ombreggiatura per finestre e aperture delle facciate devono essere di legno. Tende a rullo sintetici e raffstores non sono permessi. Protezioni solari di materiali tessili devono essere monocromi ed in toni in sintonia con la natura.



### **E.E. 103**

Restaurierung und Sanierung bestimmter Teile des Hauptgebäudes.

Das Haus muss als freistehendes Gebäude erkennbar sein. Für die Dachfläche ergibt sich eine mögliche Wiederholung des Zwerchdaches an der Südseite. Das Dach soll in Blech, Schiefer oder ähnlichen Materialien gedeckt werden.

Das westliche Flugdach muss vollständig abgerissen werden.

Der südliche Zubau kann als Zuhörsfläche „Wohnen“ verwendet werden. Auf der gekennzeichneten Fläche können zusätzlich 270 m<sup>3</sup> realisiert werden. Diese Baumasse darf die Höhe der Mauer im Westen nicht überragen.

Flachdächer sind nur als begehbare Fläche oder mit intensiver Begrünung erlaubt.

Die nordwestliche Straßenflucht, zwischen dem Hauptgebäude im Osten und der Mauerkante im Westen, soll teilweise geschlossen werden, in ansprechender Form, mit neuer Gestaltung der Hofeinfahrt in Form eines Tores oder einer Mauer mit Tor, die den massiven Höhenunterschied von der ca. 7m hohen Mauer zum Hof und zur Straße optisch verringert und dadurch die Kontinuität der Straßenflucht fortsetzt.

### **E.E. 104**

Freie Veränderung des Hauptgebäudes.

Der nördliche offene Bereich im Erdgeschoss kann geschlossen werden. (im Rechtsplan strichliert gekennzeichnet)

Dachgauben müssen als Schlep- oder Flachdachgauben ausgeführt werden.

Die Dacheindeckungen erfolgen in Mönch- und Nonne-Ziegel nach den für die Zone geforderten Typen.

Neu- oder wiedererrichtete Balkone müssen als Holzkonstruktion ausgeführt werden.

Das Flugdach kann bestehen bleiben, muss jedoch als Einheit mit dem Flugdach der E.E. 105 errichtet werden. Die Dacheindeckung des Flugdaches muss den geforderten Eindeckungen der Zone entsprechen.

Beschattungselemente für Fenster sollen aus Holz bestehen und wenn möglich als Fensterläden ausgeführt werden. Kunststoffrollen und Raffstores sind nicht erlaubt.

### **E.E. 105**

Freie Veränderung der Bauten.

Mögliche Schließung des offenen Laubenganges im Erdgeschoss. (im Rechtsplan strichliert gekennzeichnet)

### **U.P. 103**

Restauro e risanamento di parti determinate dell'edificio principale.

La casa deve rimanere riconoscibile come edificio isolato. Per la falda di tetto vi risulta una possibilità di ripetere la forma dell'abbaino della parte sud. Il tetto va coperto in lamiera, ardesia o materiale simile.

La tettoia alla parte ovest deve essere demolita completamente.

La costruzione in aderenza a sud può essere usata come area di abitazione aggiuntiva. Sull'area indicata altri 270m<sup>3</sup> possono essere costruiti. Le nuove costruzioni non devono però superare l'altezza del muro a ovest.

Tetti piani sono ammessi solo come superfici accessibili o con inverdimento intensivo.

La linea della strada a nord-ovest, tra l'edificio principale a est e il bordo del muro a ovest, va chiusa parzialmente in maniera adatta con un'entrata nel cortile formata da un cancello o un muro con cancello nuovo, che porta ad una moderazione ottica della differenza di quota tra il muro alto ca. 7 metri ed il cortile. La linea della strada così rimane intatta.

### **U.P. 104**

Libera modifica dell'edificio principale.

Le parti annesse sul lato nord dovranno essere chiuse. (segnato con linea tratteggiata nel piano normativo)

Abbaini devono essere realizzati come coperture a shed o come tetti piani.

La copertura dei tetti è eseguita con tegole curve, di tipo richiesto dalla zona.

Balconi nuovi o rifatti devono essere fatti in legno.

Il tetto shed può restare, deve però essere unificato con il tetto della U.P. 105. La copertura del tetto deve sempre rispondere alle norme della zona.

Elementi di ombreggiatura per le finestre devono consistere di legno ed essere eseguiti preferibilmente come persiane. Tende a rullo sintetici e raffstores non sono ammessi.

### **U.P. 105**

Libero cambiamento degli edifici.

È pensabile una chiusura del portico aperto del pianoterra. (segnato con linea tratteggiata nel piano normativo)



Beschattungselemente für Fenster sollen aus Holz bestehen und wenn möglich als Fensterläden ausgeführt werden. Kunststoffrollos und Raffstores sind nicht erlaubt.

Das Flugdach kann bestehen bleiben, muss jedoch als Einheit mit dem Flugdach der E.E. 104 errichtet werden. Die Dacheindeckung des Flugdaches muss den geforderten Eindeckungen der Zone entsprechen.

### **E.E. 106**

Restaurierung und Sanierung bestimmter Teile.

Erhaltung der Balkone als Holzkonstruktionen.

Um annähernd die ursprüngliche Optik des Turmes wieder herstellen zu können soll das Dach in Blech eingedeckt werden und die Fenster sollten den ursprünglichen Turmöffnungen angepasst werden.

Beschattungselemente für Fenster sollen aus Holz bestehen und wenn möglich als Fensterläden ausgeführt werden. Kunststoffrollos und Raffstores sind nicht erlaubt.

Freie Veränderung der betriebseigenen südseitig liegenden Schuppen.

Mit Beschluss des Gemeindevausschusses Nr. 509 vom 05.10.2021 ist die Zuweisung einer zusätzlichen Baumasse im Ausmaß von 200 m<sup>3</sup> für die Erweiterung des m.A. 1, Bp. 198/1, KG. Epan laut Art. 9 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan genehmigt worden.

Für den Neubau auf der Bp. 198/1, welcher Bestandteil dieser Abänderung ist, können Raffstore und Rollos in dunklen Grautönen verwendet werden.

*Die letzten beiden Absätze wurden mit Beschluss des Gemeindevausschusses Nr. 654 vom 29.11.2022 neu eingefügt.*

### **E.E. 107**

Nutzungsänderung – Beibehaltung der baulichen Typologie.

Bei Baufähigkeit möglicher Abriss und Wiederaufbau des Gebäudes mit Nutzungsänderung vom landwirtschaftlichen Gebäude zur Wohnkubatur.

Materialien müssen in Proportion und Typologie wiederverwendet werden. Die Orientierung des Gebäudes - des Giebels und der Traufen müssen beibehalten bleiben.

Der offene Bereich im Süden unter dem Holzstadel kann geschlossen werden.

Materialien, Putzoberflächen, Farben, Dacheindeckungen und Umzäunungen müssen den allgemeinen Bestimmungen entsprechen.

Elemente von Ombreggiatura für die Fenster müssen aus Holz bestehen und wenn möglich als Fensterläden ausgeführt werden. Kunststoffrollos und Raffstores sind nicht erlaubt.

Il tetto shed può rimanere, deve però essere unificato con il tetto esistente della U.P. 104. La copertura del tetto deve sempre rispondere alle norme della zona.

La veranda vetrata del sottotetto va allestita uniformemente con il tetto e la facciata.

### **U.P. 106**

Restauro e risanamento di parti specifiche.

Manutenzione di balconi fatti di legno.

Per ripristinare l'aspetto originario della torre, il tetto dovrà essere coperto in lamiera e le finestre dovranno essere adattate alle aperture originarie della torre.

Dospositivi di ombreggiatura per le finestre devono consistere di legno ed essere eseguiti preferibilmente come persiane. Tende a rullo sintetiche e raffstores non sono ammessi.

Libero cambiamento dei propri capannoni aziendali al lato sud.

Con deliberazione n. 509 del 05.10.2021 della Giunta comunale è stata approvata l'assegnazione di cubatura aggiuntiva nella misura di 200 mc per l'ampliamento della p.m. 1, p.ed 198/1, C.C. Appiano, ai sensi dell'art. 9 delle norme di attuazione al PUC in vigore.

Per il nuovo edificio sulla particella 198/1, che fa parte di questa modifica, si possono utilizzare tende veneziane esterne e tende a rullo in tonalità grigio scuro.

*Questi ultimi due commi sono stati integrati ed approvati con deliberazione della Giunta com.le n. 654 del 29.11.2022.*

### **U.P. 107**

Modifica destinazione uso - manutenzione della tipologia edile

Per edifici in stato cadente persiste la possibilità di demolizione e ricostruzione con un cambiamento della destinazione uso da edificio agrario a cubatura abitabile.

I materiali usati devono essere riutilizzati in misura e tipologia. L'orientamento del timpano e della gronda dell'edificio deve rimanere invariato.

La parte aperta al lato sud sotto il fienile può essere chiusa.

Materiali, superfici dell'intonaco, colori, manti di copertura e recinzioni devono corrispondere agli accordi generali.



Beschattungselemente für Fenster sollen aus Holz bestehen. Kunststoffrollos und Raffstores sind nicht erlaubt.

Mögliche Erweiterung mit zusätzlichen 50m<sup>3</sup> von 626,40 m<sup>3</sup> auf 676,40m<sup>3</sup>.

#### **E.E. 108**

Nutzungsänderung – Beibehaltung der baulichen Typologie mit Nutzungsänderung vom landwirtschaftlichen Gebäude zur Wohnkubatur.

Restaurierung und Sanierung bestimmter Teile und damit verbunden eine mögliche Erweiterung mit heute zulässigen ca. 306m<sup>3</sup> auf ca. 506m<sup>3</sup>.

Materialien müssen in Proportion und Typologie wiederverwendet werden. Orientierung des Giebels und der Traufen müssen beibehalten bleiben.

Schützenswerte Hausmauern im Nordwesten und Südwesten zur Straßenseite.

Baurechtsfläche im Osten des Gebäudes mit Weiterführung der Giebel- und der Traufhöhen.

Die heutige Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

Neue Umzäunungen und Einfriedungen sind nicht zugelassen

#### **E.E. 109**

Restaurierung und Sanierung bestimmter Teile des Gebäudes.

Ein Abriss und Wiederaufbau ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Materialien müssen in Proportion und Typologie wiederverwendet werden. Orientierung und Höhen des Giebels und der Traufen müssen beibehalten werden.

Die Terrasse westseitig kann als Kubatur (90m<sup>3</sup>) bis zur Dachfläche geschlossen werden. Das Dach über dieser neuen Kubatur soll die bestehende Dachneigung sinnvoll ergänzen. Der Treppenaufgang muss als typisch offene Treppe erhalten bleiben.

Sonnenschutzelemente für Fenster in Holz, typologisch als Fensterläden. Beibehaltung der Proportionen der Fensteröffnungen in der Fassade. Es sind keine Kunststoffrollos oder Raffstores erlaubt.

Keine neuen Umzäunungen erlaubt.

Schützenswerte Mauer entlang der Straße bei der G.P. 1482/1.

#### **E.E. 110**

Restaurierung und Sanierung bestimmter Teile.

Gotische Sandsteinbögen und Fenster, sowie Fensgitter sind zu restaurieren und zu sanieren.

Elemente di ombreggiatura per le finestre devono consistere di legno. Tende a rullo sintetici e raffstores non sono ammessi.

Ampliamento possibile con 50m<sup>3</sup> da 626,40 m<sup>3</sup> a 676,40m<sup>3</sup>.

#### **U.P. 108**

Modifica destinazione uso – manutenzione della tipologia edile da edificio agrario a cubatura abitabile

Restauro e risanamento di parti specifiche e un ampliamento possibile collegato con oggi ricevibili 306m<sup>3</sup> - ca. 506m<sup>3</sup>.

I materiali usati devono essere riutilizzati in misura e tipologia. L'orientamento del timpano e della gronda dell'edificio deve rimanere invariato.

Mura delle case da mantenere al lato nordovest e sudovest sulla parte verso la strada.

Area di legislazione edilizia nell'est dell'edificio con proseguimento delle altezze dei timpani e delle gronde.

L'attuale altezza dell'edificio non deve essere superato.

Nuove recinzioni non sono ammesse.

#### **U.P. 109**

Restauro e risanamento dell'edificio.

Demolizione e nuova costruzione è possibilmente da evitare.

I materiali usati devono essere riutilizzati in misura e tipologia. L'orientamento del timpano e della gronda dell'edificio deve rimanere invariato.

La terrazza sul lato ovest può essere chiusa e usata come cubatura (90m<sup>3</sup>) fino alla falda di tetto. Il tetto sopra questa nuova cubatura deve completare l'inclinazione esistente in modo adatto. La scalinata deve essere mantenuta come scala tipica aperta.

Dispositivi di ombreggiatura in legno, tipologicamente persiane. Manutenzione delle proporzioni delle aperture per finestre nelle facciate. Tende a rullo sintetici e raffstores non sono ammessi.

Non sono ammesse nuove recinzioni.

Mura da proteggere lungo la P.F. 1482/1.

#### **U.P. 110**

Restauro e risanamento dell'edificio.

Archi gotici di pietra arenaria, finestre e inferriate sono da restaurare e risanare.



Treppenaufgang und Holzbalkon sind zu restaurieren und zu sanieren.

Schützenswerte Mauer entlang der Straße bei der G.P. 1481/2.

Mögliche Aufstockung des südlichen Gebäudeteiles (im Rechtsplan strichliert gekennzeichnet) bis zur innen liegenden tragenden Mauer ca. 5,5m weiter nördlich. Angleichung der First- und Traufhöhen ans südliche Gebäude der E.E. 109. Dies entspricht einer möglichen Erweiterung von heute ca. 1045m<sup>3</sup> auf ca. 1250 m<sup>3</sup>.

Materialien müssen in Proportion und Typologie wiederverwendet werden. Orientierung und Höhen des Giebels und der Traufen der nördlichen ehemaligen Mühle müssen beibehalten werden.

Sonnenschutzelemente für Fenster in Holz. Beibehaltung der Proportionen der Fensteröffnungen in der Fassade. Es sind keine Kunststoffrollos oder Raffstores erlaubt.

Die ursprüngliche farbige Rahmung der Fenster soll in die Fassadengestaltung aufgenommen werden.

#### **E.E. 111**

Restaurierung und Sanierung des gesamten Gebäudes, Denkmalschutz der Kapelle und der Parkanlage. Schützenswerte Mauern: die gesamte Einfriedung und die Mauern im Garten.

#### **E.E. 112**

Restaurierung und Sanierung, Denkmalschutz. Mönch-und-Nonne-Dachziegel-Deckung des Hauptgebäudes.

Neubau von Balkonen als Holzkonstruktion und Treppenaufgänge in typischer Weise für das denkmalgeschützte Gebäude.

Sonnenschutzelemente für Fenster in Holz, typologisch mit Fensterläden. Beibehaltung der Proportionen der Fensteröffnungen in der Fassade. Keine Kunststoffrollos oder Raffstores erlaubt.

Die Einfriedungen im Norden, Osten und Süden sind als schützenswerte Mauern eingetragen.

Das gekennzeichnete Flugdach im Westen kann bestehen bleiben.

Rampa di scala e il balcone in legno sono da restaurare e risanare.

Mura da proteggere lungo la strada vicino alla P.F. 1481/2.

Possibilità di sopraelevazione del lato sud dell'edificio (segnato con linea tratteggiata nel piano normativo) fino al muro portante interno distante ca. 5,5m a nord. Assimilazione dell'altezza di colmo e gronda all'edificio a sud della U.P. 109. Questo corrisponde ad un ampliamento possibile ricevibile da 1045m<sup>3</sup> a 1250m<sup>3</sup>.

I materiali usati devono essere riutilizzati in misura e tipologia. L'orientamento del timpano e della gronda dell'edificio deve rimanere invariato.

Dispositivi di ombreggiatura in legno, tipologicamente persiane. Manutenzione delle proporzioni delle aperture per finestre nelle facciate. Tende a rullo sintetici e raffstores non sono ammessi.

I telai colorati originari delle finestre sono da riprendere nell'allestimento delle nuove facciate.

#### **U.P. 111**

Restauro e risanamento dell'intero edificio, tutela dei monumenti della capella e del parco.

Mura da tutelare: la recinzione completa e le mura nel giardino.

#### **U.P. 112**

Restauro e risanamento, tutela dei monumenti  
Tegole curve per l'edificio principale.

Nuova costruzione di balconi e scalinate in pietra naturale o come costruzione di legno in modo tipico per l'edificio tutelato.

Dispositivi di ombreggiatura in legno, tipologicamente persiane. Manutenzione delle proporzioni delle aperture per finestre nelle facciate. Tende a rullo sintetici e raffstores non sono ammessi.

Le recinzioni nel nord, est e sud sono registrate come mura da tutelare.

La tettoia contrassegnata può rimanere.





**NACHFOLGENDE ABÄNDERUNGEN:**

1. Abänderung: genehmigt mit Beschluss des Gemeinde-Ausschusses Nr. 940 vom 22.11.2011;  
- rechtskräftig durch TERMINVERFALL am 22.01.2012
2. Abänderung: genehmigt mit Beschluss des Gemeinde-Ausschusses Nr. 198 vom 09.03.2016 (Ergänzung Art.19)
3. Abänderung: genehmigt mit Beschluss des Gemeinde-Ausschusses Nr. 654 vom 29.11.2022 (Ergänzung der E.E. 106)

**SUCCESSIVE MODIFICHE:**

- 1a modifica: approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 940 del 22.11.2011;  
- esecutiva per SCADENZA DEI TERMINI il 22.11.2011
- 2a modifica: approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 198 del 09.03.2016 (sostituzione art. 19);
- 3a modifica: approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 654 del 29.11.2022 (integrazione all'U.P. 106);