

Durchführungsplan der Wohnbauzone „A“-alter Dorfkern von **Missian**

(genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates Nr.55/R vom 12.06.1986 bzw.
mit Beschluss des Landesausschusses Bozen Nr.7198 vom 09.12.1986)

Durchführungsbestimmungen

Der Planverfasser:
Dr.Arch. Peter Paul v.Putzer

Durchführungsplan der Wohnbauzone „A“ der Fraktion Missian

B e r i c h t

1. Lage

Missian ist ein typisches, kleines Weindorf. Es liegt auf einer Gletschermoräne und zu Füßen von Hocheppan, dem einstigen Sitz, der Herren von Überetsch, der Grafen von Eppan. Ringsherum, aber besonders auf den steilen Abhängen unterhalb des Weilers, wächst der vortreffliche „Missianer“.

Missian liegt nicht nur in wunderschöner Lage mit schönem Ausblick, sondern auch abseits des Verkehrs und deshalb mit einigen Sorgen weniger.

Die Zone wird durch eine Sackgasse erschlossen, dieser Umstand erhöht die Wohnqualität der gesamten Anlage. Ein weiteres Detail potenziert die Wirkung der Sackgasse, es ist jenes, dass der öffentliche Parkplatz außerhalb der Zone, beziehungsweise am Rande ist und dadurch fährt niemand außer die Anrainer hinein.

Die Bauten sind in der Mehrzahl gediegen und bilden ein beachtenswertes Ensemble, obwohl einzeln genommen kein Bau besonders relevant wäre. Selbst der kunsthistorische Wert der Kirche ist sehr bescheiden. Demgegenüber ist aber die Lage des Gebäudes, sei es weil es unmittelbar und erhaben über den nach allen Seiten abfallenden Weingärten liegt, sei es weil es am Wendepunkt der Sackgasse steht, einmalig schön.

2. Bestand der Bauten

a. Nutzungsart

Für die Erhebung der Bauten sind eigene Formulare angefertigt worden (siehe Beilage). Das Ergebnis war nicht überraschend, da es den Vorstellungen ganz entsprach. Missian ist eine Ortschaft die zutiefst mit der Landwirtschaft verbunden ist, diese ist die Lebensgrundlage. So nebenbei kommt noch einiges mit dem Fremdenverkehr herein und was anderes kommt kaum vor.

Die Kubatur außer Boden aller Bauten teilt sich wie folgend auf:

Wohnbauten	37,08%
Landwirtschaftsgebäude	27,35%
Bauten für den Fremdenverkehr	18,15%
Bauten der Pfarre	13,15%
Nebengebäude	4,27%

Aus diesen Verhältnissen lässt sich das vorhergesagte ermessen. Dass man in Missian ganz gut lebt, geht aus dem Bauzustand der Häuser hervor, der zwar nicht sehr zufriedenstellend, aber im Verhältnis zu den anderen Überetscher Dörfern weitaus besser ist.

b. Gebäudezustand

Bei der Erhebung des Gebäudezustandes hat man zwischen statischen Zustand des Gebäudes und jenen der Ausstattung d.h. Türen, Fenster, technische Einrichtungen, Böden u.s.w. unterschieden und hat folgendes Schema angewandt.

Gebäudezustand

Statik	Ausstattung			für Missian	
gut	gut	1	25,236	{	
	ausreichend	2			0,055%
	mangelhaft	3			24,972%
ausreichend	gut	1	60,13	{	
	ausreichend	2			14,233%
	mangelhaft	3			43,211%
mangelhaft	gut	1	14,634	{	
	ausreichend	2			0%
	mangelhaft	3			10,331%
					4,303%

Auf diese Weise charakterisiert jede Note die Relation der beiden Begriffe und am Rande rechts ist der jeweilige Durchschnitt von Missian angegeben. Daraus sieht man, dass $\frac{1}{4}$ der Bauten in gutem Zustand, weit über die Hälfte der Bauten in ausreichendem Zustand und nur ein relativ geringer Anteil von 14,6 in schlechtem Zustand sind.

c. Auswertung

Die Kubatur dieser Bauten ist allerdings schlecht genutzt. Es sieht vorerst so aus als ob man es nicht notwendig hätte sie intensiver auszuwerten. Im Zuge der Erhebung hat man festgehalten welche Bauten intensiv, welche mittelmäßig und welche gering genutzt sind.

intensiv	12,15 %
mittelmäßig	50,85%
gering	37,00 %

Zusammenfassend und bezüglich der Erhebung der Bauten könnte man überlegen dass noch beachtlicher Wohnbedarf gedeckt werden könnte. Diese Überlegung sieht in Zahlen wie folgende aus:

von 27,211 m³ Gesamtkubatur aller Bauten sind 37,08 % Wohnbauten und 18,15 % Bauten für den Fremdenverkehr. Sollte der Anteil der mittelmäßig genutzten Bauten zur Hälfte und jener der gering genutzten Bauten zu $\frac{3}{4}$ zur Verfügung stehen so ergibt sich:

$$27,211 \text{ ges.m}^3 \times 0,5523 \times 0,5/524\text{m}^3 \text{ Wohnung} = 14 \text{ Wohnungen}$$

Diese Tendenz ist, angesichts der momentanen großen Nachfrage an Wohnungen und bei einer geschickten, politischen Steuerung sicherlich zu erwarten. Dabei würde die Baudichte nicht gehoben werden, da ja keine zusätzliche Kubatur im Plan vorgesehen ist.

3. Bestand der Flächen

a. **Dächer**

Der Grossteil der Dächer ist mit Mönch und Nonne-Ziegeln gedeckt, an zweiter Stelle kommen Falzziegeln. Blech und Plastik sind kaum vertreten, außerdem sieht der Plan ganz unabhängig davon, deren Abbruch vor.

b. **Hartplätze**

Der Großteil der Flächen ist leider asphaltiert; es folgen Erde, Kiesel und gepflasterten Flächen.

c. **Grünflächen**

Den größten Flächenanteil innerhalb der Zone nehmen die Obstgärten ein, es folgen Gemüse- und Ziergärten.

d. **Schlüsse**

Das urbanistische Strumentarium muss so vorgesehen sein, dass:

- insbesondere die öffentlichen Hartplätze mit dem heimischen Würfelpflaster oder mit Porphyrtplatten ausgeführt werden
- bei Neueindeckungen nur Mönch und Nonne-Ziegeln verwendet werden
- ein Großteil der Zonenflächen weiterhin grün bleibt

4. Erhebung der landwirtschaftlichen Betriebe

Auch für diese Erhebung wurde ein eigenes Formular verwendet (siehe Anhang) und die Auswertung hat die enge Bindung der Siedlung zur Landwirtschaft bestätigt. Die Betriebe haben für Überetscher Verhältnisse die beachtliche, durchschnittliche Größe von 4 Hektar und werden zumeist von zwei Familienmitgliedern bearbeitet. Die Anbaufläche ist durchschnittlich in 4 von einander getrennten Grundstücken geteilt. Von diesen liegen zwei etwas näher an der Siedlung die anderen in der Talsohle. Die kleineren Betriebe und das sind nur 5% haben Grund dazugepachtet. Alle Betriebe sind gut mit landwirtschaftlichen Maschinen ausgerüstet, nur leider haben sehr viele (43%) zu wenig Platz die Maschinen rationell unterzustellen. Ein einziger möchte später einmal seinen Betrieb ins Landwirtschaftliche Grün verlegen, damit er den Betrieb rationeller bearbeiten kann. Fast alle sind mit der Wohnung zufrieden und nur wenige wollen den Betrieb vergrößern; was aber am wichtigsten ist, ist dass alle Betriebsinhaber (im Durchschnitt 66 Jahre alt) bereits einen Nachfolger, der den Betrieb übernehmen wird, haben.

5. Die Infrastrukturen

Als funktionierender Ortskern ist er auch mit allen Infrastrukturen versehen und wie das aufgrund der Erhebungen festgestellt werden konnte, in ausreichendem Masse bedient.

a. **Die Wasserversorge**

Die beiden Quelfassungen sind im Weissenbachtal auf der Höhe von Promolhof. Das gefasste Wasser füllt ein Sammelbecken das oberhalb des Fleimhofes gelegen ist, von dort versorgt die Druckleitung die Fraktionen Missian unter Unterrain. Das Wasser ist zwar sehr hart aber ansonsten bester Qualität und deckt den Bedarf.

b. **Die Kanalisierung**

Missian ist eingebaut in das Eppaner Kanalisierungssystem. Die Abwasser, es handelt sich um eine Mischwasserkanalisation fließen nach Unterrain, dort besteht ein Regenüberlaufbecken in Weissenbach, der Rest, d.h. das Abwasser wird zum Pillerhof gepumpt und somit in der Hauptsammler.

In unserer Zone ist das Netz vollständig, d.h. alle Bauten sind angeschlossen und die Strukturen haben sich bewährt.

c. Die Stromzufuhr

Die Stromzufuhr erfolgt, von Unterrain her, ein Trafo versorgt die Erweiterungszone, ein weiterer, in der Feuerwehrrhalle untergebracht, den alten Dorfkern und die umliegenden Bauten. Obwohl ein Großteil des Verteilungsnetzes unterirdisch verlegt ist werden noch einige alte Flugleitungen verwendet. Bei künftigen Baukonzessionen soll darauf geachtet werden, dass die Masten abgebaut und die Anschlüsse unter der Erde verlegt werden.

d. Das Telefonnetz

Die Missianer Anschlüsse hängen von der Zentrale Sigmundskron – Frangart ab. Obwohl das Netz etwas veraltet ist sind weitere Anschlüsse durchaus möglich.

6. Der Rechtsplan

Der Rechtsplan sieht keine wesentlichen Eingriffe vor, da wie der Bericht schon an anderer Stelle bemerkt hat, die Untersuchung des Bestandes eine gesunde Siedlung vorgefunden hat. Aus diesem Grunde dienen die im Rechtsplan angegebenen Maßnahmen in erster Linie für die Erhaltung des gegebenen Zustandes und zur Verbesserung der Qualität.

Abbrüche sind nur im geringen Maße vorgesehen. Es handelt sich zumeist um widerrechtlich errichtete Nebenbauten.

Das Durchführungsprogramm

Innerhalb des Zonenbereiches sind alle öffentlichen Einrichtungen schon in Funktion. Wünschenswert wäre, dass die Sackgasse zur Kirche gepflastert würde und, dass man die Beleuchtungskörper der öffentlichen Beleuchtung nicht durch neue ersetzt.

Es sind allerdings Einrichtungen außerhalb der Zone vorzusehen die für die Zone von großer Bedeutung sind.

Das sind:

- die Regelung der Kreuzung der Zufahrtswege von Unterrain bzw. von St. Pauls
- die Erstellung des Parkplatzes mit der Bushaltestelle und den Feuerwehr- sowie Vereinshaus

Alle diese Einrichtungen sind am Rande des Rechtsplanes als Vorschlag angedeutet, sind aber nicht rechtsverbindlich und sollten durch Einzelplanungen verwirklicht werden.

Durchführungsplan der Wohnbauzone „A“ der Fraktion M i s s i a n

Besondere Durchführungsbestimmungen

- Art.1** Im Zonenbereich gelten die beigelegten übergeordneten Durchführungsbestimmungen
- Art. 2** Folgende Artikel der übergeordneten Durchführungsbestimmungen werden in Missian nicht angewandt:
Art. 18, Art. 22, Art. 23 , insofern es sich nicht auf den **Art. 17** bezieht, **Art. 25** Absatz **a** und **c**, **Art. 27** und **28**.
- Art. 3** **Die erhaltenswerten Bauteile laut Art. 15 der übergeordneten Durchführungsbestimmungen sind:**
1. Das gesamte Gebäude auf **Bp. 345** der K.G. Eppan ist wegen seiner Lage zwischen der Kirche und dem geschützten Hüberhof einerseits und wegen seiner typischen Architektur andererseits, wesentlich. Im besonderen sind die Holzdecke im Südostraum, die Sonnenuhr im Süden und der eigenartige Keller zu bemerken.
 2. Der Bau auf **Bp. 349** der K.G. Eppan muss einer der beachtenswertesten gewesen sein. Er wurde durch Umbauten am Ende des letzten und auch in diesem Jahrhundert stark beschädigt. Bei weiteren Umbauten ist auf die Aufdeckung heute verborgener Details zu achten. Im einzelnen sind zu schützen:
 - die Eingangstür zum 1. Stock
 - der Kreuzgewölbte Mittelgang mit Türeinfassungen aus Sandstein
 - eine schöne, jüngere Stube im Süd-Ostraum des 1. Stockes
 - die Kellerräume
 3. Bau auf **Bp. 341** der K.G. Eppan. Ein würdiger Mayr-Hof, leider durch Umbauten beschädigt. Bei weiteren Umbauten muss auf Aufdeckungen geachtet werden. Zu schützen sind:
 - das Kreuzgewölbe im 1. Stock und das Rundbogenfenster der Südansicht
 - das Nebengebäude der Bp.341 (bestehend aus Wohnhaus, Holzlager mit Terrasse und Stadel) wird teils abgerissen. Das abgerissene Volumen wird auf der Bp.3493 realisiert.

ÜBERGEORDNETE DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

I) ALLGEMEINE RICHTLINIEN

Art.1 Gültigkeitsbereich der Bestimmungen

Die folgenden Bestimmungen mit jenen im graphischen Teil regeln die Bautätigkeit innerhalb der Zone

Art.2 Bestandteil des Planes

Der DF-Plan besteht aus folgenden Dokumenten:

1. aus der Darstellung des Vorbestandes der Bauten
2. aus der Darstellung des Vorbestandes der Flächen
3. aus dem Rechtsplan
4. aus der Darstellung der bestehenden und geplanten Infrastrukturen
5. aus dem Katasterbestand
6. aus dem Bericht und dem DF-Programm
7. aus den besonderen DF-Bestimmungen
8. aus dem übergeordneten DF-Bestimmungen
9. aus der photographischen Erhebung der Bauten

Art.3 Urbanistische Begriffe

Insofern notwendig gelten jene des Bauleitplanes. Die Bauhöhe ist für Neubauten durch die Anzahl der Stockwerke ersetzt. Gezählt werden diese an der höchsten Fassade, zusätzlich 1,20m für die Belüftung des Kellers.

Art.4 Allgemeine Baunorm

Die im Rahmen dieser Bestimmungen mögliche Umgestaltung des Bestandes wird durch das Bürgerliche Gesetzbuch geregelt.

Neubauten, deren Standort durch diesen Plan festgelegt wurde oder sich auf Grund des Art.17 ergeben, unterliegen nicht dem B.G.B., sondern werden durch den Rechtsplan oder durch diese Bestimmung geregelt.

Art.5 Allgemeine Maßnahmen

Im Rahmen der Erneuerung des Ortsbildes muss als allgemeine Richtlinie die Erhaltung und Wiederherstellung aller ursprünglichen gestalterischen Elemente, welche das Ortsbild prägen, angestrebt werden. Das Mauerwerk darf nur mit größter Rücksicht auf das authentische Detail im Zuge der Umbau- bzw. der Sanierungsarbeiten gefestigt oder sonst wie behandelt werden. Aus ortsprägenden Gründen ist weiters die Erhaltung aller bestehenden, zur Einrichtung des Dorfkernes gehörenden Teile, wie Mauern, Brunnen, Kapellen, alte Betriebsschilder, Hausnummern, Auslagen, Inschriften, typische Inneneinrichtungen von öffentlich betretbaren Lokalen, vorgeschrieben, soweit dies Urtümlichkeit und Tradition mitbestimmen. Die Eigentümer der Gebäude sind verpflichtet für die Instandhaltung derselben Sorge zu tragen und die schmückenden Baudetaile zu schützen. Wenn der Eigentümer dieser Pflicht nicht nachkommt kann der Bürgermeister ihm die Durchführung der notwendigen Arbeiten auftragen. Sollte er die dafür gesetzte Termine nicht einhalten kann der Bürgermeister in Fällen von erwiesener Nachlässigkeit von Amts wegen vorgehen, wobei die Spesen zu Lasten des Eigentümers gehen.

Art.6 Nutzung der Gebäude

Die Zweckbestimmung der Gebäude kann im Rahmen dieser und anderer gesetzlichen Bestimmungen abgeändert werden. Es muss aber die Innenarchitektur und die Struktur der Altbauten weitgehend erhalten bleiben.

Art.7 Aufdeckungen

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

Art.8 Der Abbruch der Bauten

Bauten, deren Abbruch vom Rechtsplan vorgesehen ist, sind abzubrechen.

Um Besitzverhältnisse zu berücksichtigen muss dem Besitzer des abzubrechenden Baues vor Erteilung der Baukonzession für den entsprechenden Neubau oder Umbau eine Konvention bezüglich des Abbruches abgefasst werden. Die abzufassende Konvention muss sich auf die gesamte Besitzeinheit, wie sie bei Beschlussfassung dieser Bestimmungen durch den Gemeinderat bestanden hat, beziehen.

Die infolge von Abbruch gewonnenen Freiflächen werden grundsätzlich in **unverbaubare private Flächen** umgewidmet sofern im Plan keine andere Widmung vorgesehen ist. Für diese Bauten können bis zu ihrem Abbruch lediglich die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden; ausdrücklich verboten sind Nutzungsänderungen.

Auf derselben Besitzeinheit darf keine Baukonzession für wesentliche Eingriffe erteilt werden, ohne dass gleichzeitig eine Vereinbarung über eventuelle Abbrüche getroffen wird. Arbeiten, die unter jene des Buchstaben c, d und e des Art.13 des Landesgesetzes Nr.52/1978 fallen, sind auf alle Fälle als wesentlich einzustufen; bei außerordentlicher Instandhaltung entscheidet der Bürgermeister, nach Anhören der Baukommission, ob ein Eingriff wesentlich ist. Grundsätzlich muss der Abbruch der zum Abbruch bestimmten Gebäudeteile vor Erteilung der Benutzungsgenehmigung erfolgen.

Art.9 Einsturz und illegaler Abbruch von Bauten

Bei Einsturz oder nicht genehmigtem bzw. im Plan nicht vorgesehenem Abbruch von Bauten oder Bauelementen, die eine architektonisch-landschaftliche Gestaltungsfunktion haben, ist ein Wiederaufbau und die Herstellung des ursprünglichen Zustandes in allen inneren und äußeren Einzelheiten anzuordnen. Der Wiederaufbau ist aufgrund von vorhandenen Bestandsaufnahmen, Fotografien und den an Ort und Stelle vorhandenen Spuren zu planen. Kommt der Eigentümer seiner Pflicht nicht nach muss der Wiederaufbau zu seinen Lasten von Amts wegen erfolgen. Wenn der Einsturz erwiesenermaßen unverschuldet erfolgt ist kann der Gemeinderat Härtefälle berücksichtigen.

Art.10 Ausbau der Dachgeschosse

Die Auswertung des Dachraumes unterliegt folgenden Beschränkungen:

- 1) Dachgauben müssen in der Dachneigung 1,50m hinter der Dachrinne ansetzen, nicht mehr als eine Dachbreite von 1,80m beanspruchen und müssen einen Achsenabstand von mindestens 3,50 haben.
- 2) Dacheinschnitte dürfen möglichst 1/10 der Fläche der jeweiligen Traufenseite des Daches nicht überschreiten. Sie müssen von der Dachrinne, vom Giebel und von der seitlichen Begrenzung möglichst 1,50m Abstand halten.
- 3) Fenster in der Dachneigung sind den Gauben vorzuziehen.

- 4) Lichthauben zur Belichtung und Belüftung der Stiegenhäuser sind in traditioneller Form zugelassen.
- 5) Die obigen Vorschriften sind so zu handhaben, dass die bestehende Dachform in ihrer Wesensart erhalten bleibt.
- 6) Der Eindeckung mit Mönch- und Nonnenziegeln ist der Vorrang zu geben.

Art.11 Kleine Kubaturveränderungen

Als kleine Kubaturveränderungen, ohne Auswirkung auf die Dichte, bis maximal 10 m³ gelten:

- a) charakteristische Bauelemente, die zur Verschönerung des Bestandes beitragen wie z.B. Erker, Türmchen usw.;
- b) Veränderungen des Daches im Sinne des Dekretes des Landeshauptmannes Nr.25 vom 27.11.1984, Art.6;
- c) Technische Aufbauten im Sinne des Art.1 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan den Gemeinde.

Art.12 Pflicht zur Einholung der Baukonzession

Zur Einholung sind alle jene verpflichtet, die Bauvorhaben im Sinne des Art.1 und 3 der Gemeindebauordnung verwirklichen wollen. Ebenso sind es jene, die Arbeiten veranlassen, die den architektonischen oder historischen Wert des Baues oder des Dorfbildes beeinträchtigen.

Baukonzessionen dürfen nur dann erteilt werden, wenn das entsprechende Ansuchen sich auf den gesamten diesbezüglichen Besitz des Antragstellers bezieht. Ausgenommen sind unwesentliche Eingriffe (diesbezüglich siehe Art.8, letzter Absatz).

Im Sinne einer gesunden Dorferneuerung muss streng darauf geachtet werden, dass die vom Plan vorgesehenen Neubauten erst dann verwirklicht werden dürfen, wenn der im gleichen Besitz stehende Altbestand saniert und ausgewertet wurde.

Art.13 Das Einreichprojekt

Das Einreichprojekt entspricht in der Regel den normalen Vorschriften. Ausgenommen sind die Bauten laut Art.14 und 15. Für sie ist folgende Einreichprozedur vorgesehen:

1. PHASE

- 1) Kotierte Erhebung im Maßstab 1:200 der Bauparzelle mit der Lage des eigenen und des nachbarlichen Baubestandes, mit dem gesamten Verlauf der Grenzen, der Höhenschichtlinien, der Kanalisierung, der Wasserleitung und mit Eintragung der Zufahrten
- 2) Grundrisse aller Stockwerke und des Daches. Schnitte und Ansichten des Baubestandes im Maßstab 1:100.
- 3) **Vorprojekt** im Maßstab 1:100 des gesamten Bauvorhabens aus dem auch die Zweckbestimmung aller Räume hervorgeht.
- 4) Kurzer Bericht
 - über die Sanierungsbedürftigkeit
 - über das Bauvorhaben
 - über die technischen Eingriffe
 - über die Nutzungsart
 - über sämtliche urbanistische Daten

Die im Sinne dieser Bestimmungen für die Genehmigung jeweils zuständige Behörden überprüfen das Bauvorhaben. Bei Begutachtung geben sie ihre Zustimmung für das endgültige Einreichprojekt.

2. PHASE

Das **endgültige Projekt** ist hinsichtlich der Grundrisse, der Schnitte und der Ansichten im Maßstab 1:50, und was die übrigen Elaborate betrifft, im geeigneten Maßstab einzureichen. In der Grundrissen und in den Schnitten sind die Nutzungsart, die Bodenbeläge, die Wandbearbeitung, die Art der Mauer, die Größe und die Lage der Installationen und vor allem die Statik einzutragen und ersichtlich zu machen. Die Ansichten müssen die Fensterunterteilung, die Fensterläden, bzw. Rollläden, ebenso beibehalten wie sämtliche Angaben über Brüstungen, Sockelverkleidungen, Verputzart und Eindeckung. Bezüglich der wesentlichen architektonischen Bauteile (Balkone, Haustüren, Stiegen, Gitter, Dachvorsprung usw.) sind im geeigneten Maßstab Details zu liefern. Dem Ansuchen ist ein Plan im Maßstab 1:100 des gesamten Bauloses beizulegen, in dem folgendes festgehalten wird:

- Kotierte Bodensystemierung des Projektes
- Gartengestaltung, Wege und Hofflächen, Zufahrten
- Schmutz- und Regenwasserkanalisierung und Kläranlage
- Mülllagerstelle

Wenn im Sinne der geltenden Bestimmungen eine statische Berechnung vorgeschrieben ist, so muss sie dem Ansuchen beigelegt werden. Im Zuge der Bauausführung dürfen bei vorheriger Meldung gegenüber dem eingereichten Projekt unwesentliche Abänderungen vorgenommen werden. Die Abänderung gilt als angenommen, wenn innerhalb von 14 Tagen kein Einwand erfolgt.

II) DER RECHTSPLAN

Art.14 Konservierende Erneuerung des gesamten Gebäudes

Diese Bauten stehen unter Denkmalschutz.

Sämtliche bauliche Eingriffe, die im Art.12 vorgesehen sind, bedürfen einer vorherigen Zustimmung des Landesdenkmalamtes. Dieses kann am betreffenden Gebäude auch Veränderungen gestatten, die außerhalb der Vorschriften des Planes liegen. Bei Anordnungen, die das Volumen oder die überbauten Fläche verändern, muss das Landesdenkmalamt sich an die allgemeinen Richtlinien von Artikel 4 bis 13 dieser Durchführungsbestimmungen halten.

Die Änderung der heutigen Nutzungsart ist zulässig, wenn die neue Nutzung des Gebäudes nicht zu große Anforderungen an Ein- und Umbauten stellt oder mit der Geschichte des Baues unvereinbar ist.

Sämtliche Baukonzessionen sind auf Grund von Anträgen gemäß Art.13 dieser Bestimmungen auszustellen. Alle Bauten mit dieser Widmung stehen unter Denkmalschutz.

Art.15 Konservierende Erneuerung bestimmter Teile

Es handelt sich um Bauten, die insgesamt nicht die Merkmale der vorherigen Gruppe haben, bei denen jedoch vom Plan erfasste, bestimmte Teile zu erhalten sind.

Die Konservierung dieser Teile ist fachgerecht durchzuführen. Dafür kann der Bürgermeister ein Gutachten des Denkmalamtes einholen.

Das Umbauprojekt dieser Bauten muss im allem, also auch bzgl. Der nicht nennenswerten Teile des Gebäudes so gehalten werden, dass die schützenswerten Teile hervorgehoben und funktionell und stilistisch so eingebaute werden, dass das gesamte Gebäude aufgewertet wird und sich als Altbau in das Dorfbild einreicht. Sämtliche Baukonzessionen sind auf Grund von Anträgen, die den Art.13 berücksichtigen, auszustellen. Bezüglich der schützenswerten Teile siehe Art.3 der besonderen Durchführungsbestimmungen.

Art.16 Ansichtenschutz

Die **charakteristischen äußeren Merkmale** sollen erhalten werden. Es dürfen an den Ansichten nur Veränderungen vorgenommen werden, soweit die das bestehende Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Besonders zu berücksichtigen ist, dass der Bau nach Beendigung der Arbeiten sich als Altbau in das Dorfbild einreicht. Die interne Erneuerung oder Veränderung muss sich an die allgemeinen Bauvorschriften halten.

Art.17 Freie Veränderung der Bauten

Es handelt sich um Bauten unterschiedlicher Nutzung, von deren Art und Erhaltung das historische Bild des Ortskernes nicht abhängt. Diese Bauten bei Beibehaltung ihrer Baumasse, geringfügig bezüglich der Höhe und der Lage, abgeändert werden, sofern die allgemeinen Vorschriften und die besonderen Bestimmungen dieser Zone eingehalten werden und sofern diese Abweichungen vom Bürgermeister, nach Anhören der Baukommission, angenommen werden. Für die Um- und Neugestaltung der Bauten gelten dieselben architektonischen Maßnahmen wie für Neubauten innerhalb des Sanierungsgebietes.

Art.18 Stockwerks- und Dachstuhlveränderungen

Bauten oder Bauteile, die durch ihre Höhe stören oder solche, deren Aufstockung deren ursprünglichen Charakter des Baues beeinträchtigen, müssen je nach Angabe des Durchführungsplanes aufgestockt oder abgerissen werden. Dachkonstruk-

tionen, deren Struktur das Gesamtbild stören, müssen den in den besonderen Durchführungsbestimmungen angegebenen Richtlinien, umgebaut werden. Alle drei aufgezeigten Veränderungen sind erst dann vorzunehmen, wenn auf Grund vorgelegter Pläne dafür angesucht wird. Bei deren Ausarbeitung soll sorgsam auf die Eingliederung dieser Bauten in das Ortsbild geachtet werden.

Es sind dieselben architektonischen Vorschriften, wie die diese Bestimmungen für Neubauten vorschreiben, zu beachten. Bei Abbrüchen ist der Art.8 dieser Bestimmungen zu berücksichtigen.

Art.19 Störende Details

Bei der Ausarbeitung des Umbauprojektes und bei deren Beurteilung ist darauf zu achten, dass diese Elemente beseitigt oder durch solche ersetzt werden, die mit dem Bau oder mit der Umwelt in Einklang stehen.

Art.20 Beachtenswerte Details

Alle diesbezügliche Maßnahmen, bzw. solche, die in deren Nähe vorgesehen sind, müssen entsprechend und in Anlehnung an das Detail veranlasst werden. Auf jeden Fall sind die diesbezüglichen Arbeiten mit größter Sorgfalt und Sachkenntnis auszuführen.

Art.21 Unbebaubare private Fläche

Diese Fläche dürfen durch keinerlei zusätzliche Baumasse 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.

(dieser letzte Absatz wurde mit Beschluss des Gemeinde--Ausschusses Nr. 198 vom 09.03.2016 eingefügt)

Bauten, die keine Baumasse haben, wie Gartenlauben und Gartenbauten jeglicher Art, Flugdächer bewegliche Bauten, Bienenstände, Zelte, unbewohnbare vorfabrizierte 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.

Art.22 Öffentliches Grün

Die öffentlichen Grünfläche, soweit vorhanden, sind zweckgebunden und dürfen in ihrem Ausmaß nicht geändert werden.

Art.23 Neubauten

Diese sind an folgende Normen gebunden:

1. Sie müssen innerhalb der maximalen Baugrenze liegen und die eventuell angegebenen Fluchtlinien respektieren.
2. Die angegebene Geschoszahl bezieht sich immer auf die höchste Ansicht.
3. Die Kubatur der Bauten ist im Sinne der Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes auszulegen.
4. Die im Bebauungsvorschlag angegebene Baumassenverteilung und Firstrichtung ist weitgehend bindend. Abweichungen, die das Gesamtbild nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Diese Neubauten und auch jene, die sich auf Grund des Art.17 ergeben können, müssen der Charakteristik des Ortsbildes gerecht

werden, wobei die bestehenden Merkmale des Gesamtbereiches bei der Gestaltung dieser Bauten berücksichtigt werden müssen.

Es wird daher vorgeschrieben, folgende Bauelemente anzuwenden:

- Dachneigung zwischen 45% und 70%
- Eindeckung in Ziegeln (vorzüglich Mönch- und Nonne)
- Dachkonstruktion in Holz
- Ansichten verputzt

Die verputzte Fläche der Ansichten soll jener der Öffnungen überwiegen.

Bei nachgewiesener Notwendigkeit kann der Bürgermeister nach Anhören der Baukommission bezüglich dieser Bauelemente, Abweichungen, die im Projekt vorgeschlagen sind, annehmen.

Art.24 Bestehende Nutzung beibehalten

Es handelt sich um Bauten, deren Existenz nur berechtigt ist, solange die derzeitige Nutzung beansprucht wird. Sie sind daher keiner anderen Nutzung zuzuführen und müssen abgebrochen werden sobald sie ungenützt sind.

III) DER VERKEHR

Art.25 Das Verkehrssystem

Wie es im Rechtsplan aufscheint ist es als schematische Darstellung aufzufassen. Die Verwirklichung desselben ist an die Erstellung eines entsprechenden Ausführungsprojektes gebunden.

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

Die dem Verkehr vorbehaltenen Flächen und Einrichtungen sind:

- a) Strassen mit zwei Fahrtrichtungen, mit Gehsteig zumindest auf einer Seite, wie im Rechtsplan aufgezeigt;
- b) Strassen mit Verkehrsbeschränkung, auf welchen, nachdem sie hauptsächlich für die Fußgänger bestimmt sind, der Fahrzeugverkehr verschiedenen Regelungen und Einschränkungen unterliegt; vom Einbahnverkehr bis zur ausschließlichen Zulassung öffentlicher Verkehrsmittel, von doppelter Fahrtrichtung ausschließlich für die Ortbevölkerung bis zum Fahrverbot zu gewissen Stunden oder Jahreszeiten usw. Diese Vorkkehrungen müssen zweckmäßig geregelt werden und sind mit Verordnung des Bürgermeisters durchzuführen. Nicht gestattet ist jedoch in diesen Strassen das Abstellen von Personenkraftwagen.
- c) Die Parkplätze sind nach der vorgesehenen Anordnung so anzulegen, dass zwischen den Stellplätzen hochstämmige Bäume zur weiteren Begrünung des Ortskernes und zur Beschattung der Fahrzeuge gesetzt werden können. Auch die Parkplätze, die zwar vom Bauleitplan vorgesehen sind, aber außerhalb der Sanierungszone erstellt werden, sollen gleich angelegt werden. Die Gemeindeverwaltung darf im Sinne des darauffolgenden Artikels 26 Stellplätze vermieten.
- d) Fußgängerwege mit gänzlichem Verbot für den fließenden und ruhenden Fahrzeugverkehr, auch für die Anrainer, sofern der Bürgermeister nicht entsprechende Genehmigungen erteilt. Zulässig ist die gärtnerische Ausstattung von freien Flächen, Plätze oder auch besonders interessante Bereiche, welche sich längs der Fußgängerhauptwege anordnen.
- e) Der Belag der Strassen, Plätze, Gassen und Privatwege muss mit folgenden Materialien hergestellt werden:
 - Platten oder Pflastersteinen aus Porphyr
 - Bitumenbelag
- f) Die öffentliche Beleuchtung wird mittels Masten-, Krag- und Hängeleuchten ausgeführt. Gänzlich unzulässig sind Leuchten mit kaltfarbiger Lichtspende.

Art.26 Garagen

Die vom Bauleitplan vorgesehene Anzahl von Stell- oder Garagenplätzen für den Eigenbedarf der Bauwerber muss bei Neubauten oder Nutzungsänderungen auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Wenn aus technischen Gründen dem nur teilweise oder gar nicht entsprochen werden kann, muss der Bedarf durch Ankauf von naheliegenden Garagen oder Stellplätzen gedeckt werden.

Obige Verpflichtung und Zugehörigkeit hat mit entsprechender Erklärung, welche im Grundbuch angemerkt wird, zu erfolgen.

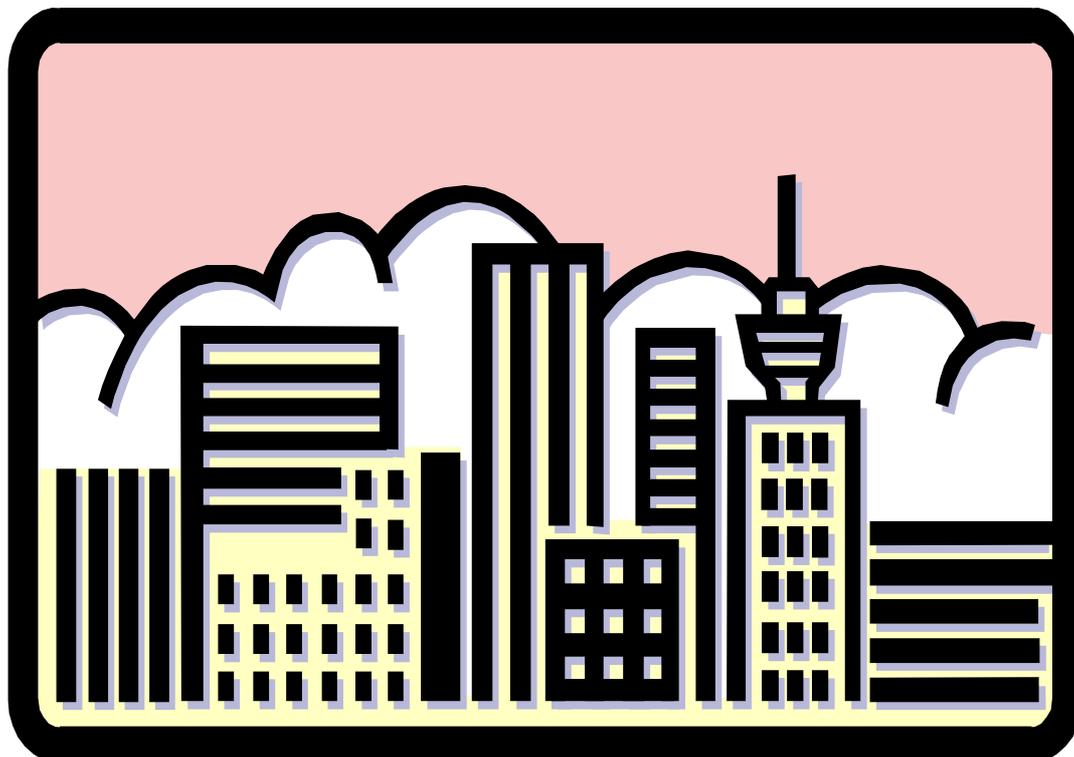
In diesem Zusammenhang ist der Bau von privaten oder öffentlichen Parkhallen zu fördern, damit der Nachfrage entsprochen werden kann.

Art.27 Wasserläufe

Der Bürgermeister wird alle jene technischen Maßnahmen ergreifen, die notwendig sind, um die durch die Ortskerne fließenden Gewässer zu gesunden und deren Wassermenge zu erhalten.

Art.28 Betriebsaussiedlung

Die vermerkten Betriebe müssen ihre umweltstörenden Tätigkeit einstellen, oder diese in eine ihrer Tätigkeit angepasste Zone verlegen.



Piano di attuazione della zona residenziale „A“-centro storico di Missiano

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.55/C del 12.06.1986
nonché con deliberazione della Giunta Provinciale di Bolzano n.7198 del 09.12.1986

Norme di attuazione

PIANO DI ATTUAZIONE DELLA ZONA EDILIZIA „A“ DELLA FRAZIONE DI MISSIONO

I Relazione

1. La posizione

Missino e' un tipico e piccolo paese in zona vinicola. E' situato su di un altopiano morenico ed ai piedi del castello dei conti di Appiano, a suo tempo i signori dell'Oltradige. Tutt'attorno sui pendii dell'altopiano circostante al paese cresce il rinomato vino di Missino, il "Missianer". Missino non giace solo in una zona bellissima, con ottima visuale, ma anche isolato dal traffico e perciò con un grosso problema in meno. La zona viene servita da un vicolo cieco, e questo stato di fatto aumenta la qualità abitativa. Un altro particolare accentua l'effetto benefico del vicolo cieco ed e' il fatto che il parcheggio pubblico e' al limite ed esterno alla zona. Perciò solo i frontisti usano la strada. Le costruzioni sono in maggioranza di imponente mole e costituiscono un insieme architettonico di considerevole valore, sebbene nessuna singolarmente sia di particolare pregio. Persino il valore monumentale della chiesa e' molto modesto. Cio nonostante e' di una singolare bellezza, sia per la posizione a picco sui vigneti circostanti, sia perche e' posta come terminazione del vicolo cieco.

2. Stato attuale delle costruzioni

a) Destinazione d'uso

Per il rilievo delle costruzioni si sono usati prestabiliti moduli (vedi allegato). L'esito del censimento non era sorprendente perchè, rispose in pieno alle aspettative. Missiano e' un paese profondamente legato all'agricoltura, essa e' la base vitale. A margine si ha qualche introito con l'agriturismo, ed una ulteriore fonte di guadagno non si prospetta. La cubatura fuori terra e' destinata in percentuale a seguenti usi:

Costruzioni	abitative	37,08%
Costruzioni	agricole	27,33%
Costruzioni	per il turismo	18,15%
Costruzioni	della parrocchia	13,15%
Costruzioni	secondarie	4,27%

Da questi rapporti si può dedurre quanto più sopra affermato. Considerato lo stato delle costruzioni si può dedurre che il tenore della vita a Missiano e' relativamente elevato. Lo stato di conservazione di queste, sebbene solo soddisfacente e' di gran lunga superiore a quello di altri centri dell'Oltradige.

b) Lo stato di conservazione delle costruzioni

Rilevando lo stato di conservazione delle costruzioni si e' distinto fra la condizione degli elementi e di quella delle finiture, cioè delle porte, delle finestre, degli impianti e dei pavimenti. Di conseguenza si e' proceduto in base al sottostante specchietto

STATICA	FINITURE	VAL	MISSIONO	
			statica %	finiture %
	buona	1		0,055%
buona	sufficiente	2	25,236%	24,972%
	precarie	3		0,290%

	buona	4		14,233%
sufficiente	sufficiente	5	60,13%	43,211%
	precarie	6		2,303%
	buona	7		0,00%
precaria	sufficiente	8	14,634%	10,331%
	precarie	9		4,303%

Con questo sistema ogni valutazione caratterizza una specifica relazione fra i due concetti. A destra dello specchietto e' annotato la percentuale concernente la relativa media di Missino. Si rileva da ciò che $\frac{1}{4}$ delle costruzioni sono in buono stato, decisamente oltre la meta di esse hanno un grado sufficiente di conservazione e solo una parte modesta, il 14,6%, sono in uno stato precario.

c) Utilizzo

La cubatura delle costruzioni censite e' sfruttata male. Si direbbe quasi che non si senta la necessita di un uso più redditizio. Il rilievo ha previsto i merito all'intensità d'uso delle costruzioni, seguente classifica: usate in modo intensivo, medio e scarso.

Intensivo	12,15%
medio	50,83%
Scarso	37,00%

Ricapitolando, e sempre in merito al rilievo delle costruzioni, si potrebbe considerare che con le costruzioni mal usate si possa realizzare un considerevole volume abitativo. Espresso in cifre questa considerazione si può valutare come segue.

Riguardo alla cubatura totale della zona di 27211 m³ il 37,08% e' riferito alle costruzioni abitate ed il 18,18% sta a disposizione del turismo, se di questo volume la meta di quello mediamente usato, e $\frac{3}{4}$ di quello scarsamente usato, dovesse mettersi a disposizione di una speculazione abitativa, si avrebbe seguente 27.211m³ tot. x 0,53175/524m³ abit. = 14 abitaz.

Difatti si profila queste possibilità a causa di una forte richiesta di abitazioni, sempre che sul piano politico si creino le basi per rendere redditizio l'affitto. Con ciò la densità edilizia non verrebbe aumentata perchè il piano non prevede alcuna cubatura nuova.

3.Lo stato attuale delle superfici

a) I tetti

La maggior parte dei tetti e' coperta in coppi, poi prevalgono le tegole marsigliesi. La presenza di tetti in lamiera o in plastica e' trascurabile e per caso si tratta di costruzioni la cui demolizione e' prevista dal piano.

b) Superfici di usura

La maggior parte di tali superfici e' purtroppo asfaltata. Seguono in ordine della loro presenza le superfici a terra e a ghiaia ed infine i cubetti

c) Superfici verdi

I frutteti sono l'elemento più diffuso, poi di notano gli orti ed infine i giardini.

d) Conclusioni

le norme ed i piani urbanistici di attuazione devono prevedere seguente:

1. che in ogni caso le superfici di usura pubblica vengano ricoperte con cubetti o lastre di porfido.
2. che in futuro si dovranno usare esclusivamente tegole a coppi engobati.
3. che la maggior parte delle zone non edificate siano destinate a verde.

4. Rilievo delle aziende agricole

Per questo rilievo e' stato usato un formulare apposito (vedi allegato). Lo sfruttamento di questi ha confermato lo stretto legame tra il paese e l'agricoltura. I masi hanno in relazione alla zona la considerevole superficie media di 4 ettari. Questa superficie viene lavorata da due membri della famiglia ed e' in media suddivisa in quattro appezzamenti, di cui due in collina, cioe' in prossimita' del paese, ed altri due nel fondovalle. Le unita piu piccole, e si tratta solo del 5%, per ingrandire la superficie, affittano fondi altrui.

Tutte le aziende sono attrezzate bene con le necessarie macchine, ma molte di esse (43%) non hanno lo spazio necessario per parcheggiare razionalmente questi attrezzi. Fra tutti i richiesti, solo uno vorrebbe traslocare nella zona, nel verde agricolo per organizzare piu razionalmente il lavoro. Quasi tutti sono soddisfatti della loro abitazione e solo pochi hanno in mente di ingrandire l'azienda. Il fatto piu importante mi sembra e' che tutti i conduttori, che hanno l'eta' media di 66 anni, hanno gia un loro successore.

5. Le infrastrutture

A causa dei rilievi eseguiti si e' potuto constatare che la zona e' gia provvista in modo sufficiente delle necessarie infrastrutture.

a) L'approvvigionamento d'acqua

L'acqua viene captata da due sorgenti, site nella valle del Rio Bianco, all'altezza del maso Pramol, poi convogliata in un bacino di raccolta a monte del maso Flamin. Da li la condotta forzata fornisce la frazione di Missiano e di Riva di sotto. L'acqua ha una eccessiva durezza, ma oltre a questo e' di ottima qualita' e soddisfa la richiesta.

b) La canalizzazione

La frazione di Missiano e' integrata nella rete fognaria di Appiano. In un'unica condotta le acque bianche e nere vengono convogliate a Riva di sotto dove un pozzo apposito fa straripare le eccessive acque piovane nel Rio Bianco, le rimanenti acque vengono pompate fino al maso Pill dove queste vengono convogliate nella condotta principale di Appiano. Nella zona A di Missiano la rete fognaria e' completa, vale a dire che tutele case sono allacciate e la condotta si e' dimostrata efficiente.

c) Approvvigionamento di corrente elettrica

La condotta ad alta tensione arriva da Riva di sotto. Mentre un trasformatore si fornisce la corrente per la zona di espansione, l'altro, presso la casa dei vigili del fuoco, distribuisce la corrente agli utenti del centro ed a quelli della zona circostante. Sebbene la maggior parte della rete di distribuzione e' sotterranea ci sono ancora alcuni allacciamenti aerei. Nel dare nuove concessioni edilizie si dovra' insistere che vengano tolti i pali ed interrati i cavi.

d) La rete telefonica

Gli allacciamenti di Missiano dipendono dalle centrale Ponteadige – Frangarto. Sebbene questa rete di distribuzione e' antiquata permette ulteriori allacciamenti.

6. Il piano normativo

Il piano non prevede interventi essenziali, perchè come si e' gia detto più avanti, le analisi dei rilievi hanno confermato che Missiano e' un centro vitale. Perciò i provvedimenti del piano tendono a mantenere lo stato attuale e di migliorarne la qualità. Le demolizioni previste sono molto contenute e riferite per lo più a costruzioni secondarie ed abusive.

Il programma di attuazione

Entro la zona, tutte le attrezzature pubbliche sono funzionanti. E' da auspicare che il vicolo cieco, che conduce alla chiesa, venga selciato e che i corpi illuminati non vengano sostituiti da modelli nuovi. Si dovrà tuttavia provvedere all'esecuzione di attrezzature all'esterno della zona perche per questa sono di somma importanza.

Queste sarebbero:

- l'adattamento alle esigenze del traffico dell'incrocio delle vie provenienti da S. Paolo e quella da Riva di Sotto.
- La costruzione del parcheggio con la fermata dell'autobus e la costruzione della casa dei vigili del fuoco, in collegamento alla sala per le riunioni collettive.

Tutte queste attrezzature sono proposte a margine del piano e non hanno perciò carattere vincolante. Queste strutture dovranno perciò essere seguite con singoli progetti da approvarsi a parte.

Piano di attuazione della zona residenziale „A“ della fra- zione di **M i s s i a n o**

Norme particolari di attuazione

- Art.1** Nell'ambito della zona volgono le allegate sopraordinate norme di attuazione.
- Art. 2** I seguenti articoli delle sopraordinate norme di attuazione **non** trovano applicazione a Missiano:
art. 18, art. 22, art. 23 , purchè non riferito all'**art. 17, art. 25, comma a) ed c), artt. 27 ed 28.**
- Art. 3** **Parti di fabbricati degne di conservazione giusto l'art.15 delle sopraordinate norme di attuazione.**
- 1) Tutto l'edificio insistente sulla **p.ed. 345** C.C. Appiano è essenziale, da un lato per la sua posizione fra la chiesa ed il maso Hueber sottoposto a tutela, e dall'altro per la sua tipica architettura. In particolare sono degni di menzione il soffitto in legno nel locale a sudest, la meridiana a sud ed il singolare scantinato.
 - 2) La costruzione sulla **p.ed. 349** C.C. Appiano dev'essere stata una delle più notevoli. È stata gravemente danneggiata per effetto delle trasformazioni effettuate alla fine del secolo scorso ed anche in quello corrente. Nel catodi ulteriori trasformazioni bisognerà mirare alla scoperta di dettagli attualmente nascosti. In particolare vanno sottoposti a tutela:
 - il portone d'entrata al primo piano,
 - il corridoio centrale con la volta a crociera e gli stipiti della porta in arenaria,
 - una bella stube tipica di fattura più recente nel locale sudest del primo piano,
 - gli scantinati
 - 3) la costruzione in **p.ed. 341** C.C. Appiano. Un maso degno di fattori, purtroppo danneggiato in seguito a trasformazioni. Nel caso di ulteriori opere bisognerà stare attenti a scoprire articolari occulti. Vanno tutelati:
 - la volta in crociera al primo piano e la finestra romanica della facciata sud.
 - L'edificio secondario della p.ed. 341 (composto da casa residenziale, deposito legna con terrazza ed fienile) viene demolito parzialmente. Il volume demolito va trasferito alla p.ed. 3493.

PREVALENTI NORME DI ATTUAZIONE

I) DIRETTIVE GENERALI

Art.1 ambito di validità delle norme

Le seguenti norme unitamente a quelle contenute nella parte grafica disciplinano l'attività edilizia all'interno della zona.

Art.2 componenti del piano

Il piano di attuazione si compone dei seguenti documenti:

1. della rappresentazione dello stato pristino degli edifici
2. della rappresentazione dello stato pristino delle aree
3. del piano normativo
4. della rappresentazione delle strutture esistenti o progettate
5. della situazione catastale
6. della relazione e del programma di attuazione
7. delle norme di attuazione particolari
8. delle prevalenti norme di attuazione
9. del rilevamento fotografico degli edifici

Art.3 concetti urbanistici

In quanto necessari valgono quelli del piano regolatore (*piano urbanistico*). Per le nuove costruzioni l'altezza degli edifici è sostituita dal numero dei piani. Questi si contano sulla facciata più alta, aggiungendo 1,20m per l'area dello scantinato.

Art.4 norma generale di edificazione

La trasformazione dello stato esistente resa possibile nel quadro delle presenti norme è disciplinata dal Codice Civile. Le nuove costruzioni, la cui ubicazione è stata stabilita in base al presente piano o che siano previste in base all'art.17 non sono soggette al Codice Civile, ma sono disciplinate dal piano normativo oppure dalle presenti norme.

Art.5 provvedimenti generali

Nel quadro di rinnovamento dell'immagine dell'abitato, quale criterio di massima, si deve mirare alla conservazione e al ripristino di tutti gli elementi architettonici originali caratteristici per il quadro paesistico dell'abitato. Le opere murarie, nel corso dei lavori di trasformazione ossia di risanamento potranno essere rinforzati o altrimenti trattate solo con il massimo riguardo agli autentici dettagli.

Per motivi di caratterizzazione ambientale è inoltre prescritta la conservazione di tutti gli elementi che attualmente costituiscono le attrezzature del nucleo abitato, quali uri, fontane, cappelle, vecchie insegne, numeri civici, vetrine, iscrizioni, arredi interni tipici locali accessibili al pubblico, nei limiti in cui la loro autenticità è condeterminante agli effetti della tradizione. I proprietari degli edifici sono tenuti a provvedere alla manutenzione degli stessi e a tutelare i dettagli ornamentali. Ove i proprietari non adempiano tale obbligo il sindaco può ordinare l'esecuzione delle opere necessarie. Qualora il proprietario non rispetti i termini fissati d'ufficio, il sindaco, nei casi di comprovata negligenza, potrà procedere d'ufficio accollando le relative spese al proprietario di cui trattasi.

Art.6 utilizzazione degli edifici

La destinazione d'uso degli edifici può essere modificata nel quadro delle presenti prescrizioni o di altre norme di legge, ma l'architettura interna e la struttura dei vecchi fabbricati dev'essere ampiamente conservata.

Art.7 scoperte

A prescindere da quanto prescritto dalla Legge Statale n. 1089 del 01.06.1939, cap. V, le strutture e i dettagli di interesse architettonico, scoperti nel corso delle opere di restauro, devono essere immediatamente segnalate all'Ufficio Provinciale delle belle Arti, il quale, se necessario, è tenuto ad impartire immediatamente ordini in merito alla modifica del progetto e ad adottare provvedimenti per la conservazione di quanto è stato scoperto.

Art.8 demolizione di edifici

Gli edifici la cui demolizione è prescritta dal piano normativo, devono essere demoliti.

Per tener conto delle modificazioni della proprietà, prima del rilascio della concessione edilizia per la relativa nuova costruzione o per la trasformazione, con il proprietario dell'edificio da demolire dev'essere stipulata una convenzione in ordine alla demolizione. Tale convenzione deve riferirsi all'intero lotto di proprietà, così com'è esistito al momento della deliberazione delle presenti norme da parte del Consiglio comunale.

Le aree scoperte divenute disponibili in seguito alla demolizione in linea di massima vengono destinate a superfici private non edificabili, semprechè nel piano non sia prevista un'altra destinazione. Per tali edifici fino alla loro demolizione possono essere eseguiti soltanto i lavori di ordinaria manutenzione; sono espressamente vietate le variazioni della destinazione d'uso.

Sullo stesso lotto appartenente allo esso proprietario non può essere rilasciata alcuna concessione edilizia per interventi essenziali a meno che contemporaneamente non venga stipulata una convenzione per eventuali demolizioni. Interventi di cui alle lettere c), d) ed e) dell'art.13 della Legge provinciale n.527/1978 sono da considerarsi comunque essenziali; in caso di interventi di manutenzione straordinaria spetta al sindaco, sentita la commissione edilizia, definire un' intervento essenziale o meno. In linea di principio la demolizione deve avvenire prima del rilascio della licenza d'uso.

Art.9 crollo e demolizione illegale di edifici

Nei casi di crollo o di demolizione non autorizzata, ossia non prevista nel piano, di edifici o parti di edifici investiti di funzioni architettoniche o paesistiche, dev'essere ordinata la ricostruzione e il ripristino dello stato originario in tutti i dettagli interni ed esterni. La ricostruzione dev'essere progettata in base ai rilevamenti disponibili, a fotografie, nonché alle tracce reperibili in loco. Se il proprietario non adempie il proprio obbligo, la ricostruzione va fatta d'ufficio a spese del proprietario stesso. Ove il crollo si sia verificato senza colpa e ciò risulti dimostrato, il Consiglio comunale potrà tener conto di situazioni particolarmente onerose.

Art.10 sistemazione dei sottotetti

L'utilizzazione dei sottotetti è soggetta alle seguenti limitazioni:

- 1) Gli abbaini devono essere posti a una distanza di 1,50m dietro le grondaie, misurando tale distanza lungo la falda inclinata del tetto; non devono occupare più di 1,80m della larghezza del tetto e devono essere disposti ad una distanza assiale di 3,50m come minimo.
- 2) Le aperture dei tetti possibilmente non devono superare 1/10 della superficie complessiva della falda di cui trattasi. Possibilmente dev'essere

- osservata una distanza di 1,50m dalla grondaia dal colmo del tetto e dalle delimitazioni laterali.
- 3) Va data la preferenza ai lucernari rispetto agli abbaini.
 - 4) Sono ammessi nella forma tradizionale i lucernari per l'illuminazione e l'aerazione dei giroscale.
 - 5) Le norme di cui sopra vanno applicate in maniera da conservare la forme caratteristiche essenziali dei tetti.
 - 6) Va data la preferenza alla copertura dei tetti con coppi.

Art.11 piccole modifiche del volume edificato

Si considerano piccole modifiche dal volume edificato senza effetto sulla densità edilizia fino ad un massimo di 10 mc :

- a) elementi architettonici caratteristici che contribuiscono all'abbellimento degli edifici, quale ad es. bovindi, torrette, pinnacoli ecc.;
- b) modifiche ai tetti ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta provinciale n.25 dd. 27.11.1984, art.6;
- c) sovrastrutture tecniche ai sensi dell'art.1 delle norme di attuazione relative al piano urbanistico del Comune.

Art.12 obbligo di richiedere la concessione edilizia

Sono tenuti a richiederla tutti coloro che intendono realizzare progetti edilizi ai sensi degli artt.1 e 3 del regolamento Edilizio comunale. Vi sono tenuti altresì coloro che danno luogo ad opere atte ad incidere sul valore architettonico o storico della costruzione o del quadro paesistico.

Possono rilasciarsi concessioni edilizie soltanto quando le relative domande si riferiscono all'intera proprietà interessata del richiedente. Fanno eccezione gli interventi di poco conto (vedi al proposito l'Art.8, ultimo capoverso).

Ai fini di un sano rinnovamento dell'abitato dev'essere prestata la massima attenzione affinché le nuove costruzioni previste dal piano vengano realizzate soltanto quando le vecchie costruzioni dello stesso proprietario saranno risanate e utilizzate.

Art.13 Il progetto da presentare

Di regola è conforme alle normali prescrizioni. Fanno eccezione le costruzioni ai sensi degli articoli 14 e 15, per i quali è prevista la seguente procedura di inoltramento:

1ª FASE

- 1) rilevamento quotato in scala 1:200 della particella da cui risulti il sedime degli edifici propri e di quelli confinanti, con l'esatta delimitazione dei confini, delle curve altimetriche, delle fognature, dell'acquedotto, con l'indicazione specifica degli accessi.
- 2) piante di tutti i piani e del sottotetto, sezioni e prospetti degli edifici esistenti in scala 1:100;
- 3) progetto di massima in scala 1:100 di tutto l'edificio progettato, facendovi risultare anche la destinazione d'uso di tutti i locali.
- 4) breve relazione
 - sulla necessità di risanamento
 - sul progetto
 - sugli interventi tecnici
 - sul tipo di utilizzazione
 - su tutti dati urbanistici

Le autorità competenti per l'approvazione in base alle presenti norme esamineranno il progetto e in base di accoglimento danno il proprio benestare per la presentazione del progetto definitivo.

2ª FASE

Il progetto esecutivo, per quanto riguarda le piante, le sezioni e i prospetti, dev'essere presentato in scala 1:50, e per quanto concerne i restanti elaborati, in scala adatta. Nelle piante e nelle sezioni devono essere riportati il tipo di utilizzazione, i materiali da pavimentazione, la lavorazione delle pareti, il tipo di muratura, le misure e la posizione degli impianti e soprattutto i calcoli statici, in maniera da evidenziarli con chiarezza. Nei prospetti dev'essere indicata la suddivisione delle finestre con i relativi scuri o avvolgibili; devono inoltre contenere tutte le indicazioni sulle balaustrate, sui parapetti, sui rivestimenti di base, sul tipo d'intonaco e sulla copertura. Per gli elementi architettonici più importanti (balconi, portoni, scale, cancelli, grate, gronde ecc.) vanno forniti dettagli in scala adeguata. Alla domanda va allegato un progetto di tutto il lotto in scala 1:100, da cui risulti:

- la sistemazione degli esterni in quota
- la sistemazione in verde, la rete viaria interna e la superficie adibita a cortile, gli accessi
- la fognatura delle acque nere e bianche, l'impianto di depurazione
- i cancelli, le recinzioni e i muri
- l'ubicazione del deposito delle immondizie.

Ove ai sensi delle vigenti norme siano prescritti calcoli statici questi devono essere allegati alla domanda. Nel corso della realizzazione dell'opera, previa denuncia agli uffici competenti, si potranno apportare lievi modifiche rispetto al progetto inoltrato. Tali modifiche s'intendono accettate se non vengono sollevate eccezioni entro 15 giorni.

II) PIANO NORMATIVO

Art.14 Rinnovamento conservativo di tutto l'edificio

Tali edifici sono soggetti alla tutela delle Belle Arti.

Tutte le opere edilizie previste all'art.12 necessitano del benestare preventivo dell'Ufficio provinciale delle Belle Arti. Esso può consentire modifiche dell'edificio interessato anche al di fuori delle prescrizioni del piano. Nel caso di disposizioni che implicano modifiche del volume edificato o del sedime, il predetto Ufficio deve attenersi alle direttive generali di cui agli artt. 4 – 13 delle presenti norme di attuazione.

È consentito modificare l'attuale tipo di utilizzazione ove la nuova destinazione dell'edificio non comporti eccessive esigenze di trasformazione e di attrezzatura, e a condizione che non sia incompatibile con la storia dell'edificio.

Tutte le concessioni edilizie devono essere rilasciate in base a domande inoltrate in conformità all'art.13 delle presenti norme. Tutti gli edifici con tale destinazione sono soggetti alla tutela delle Belle Arti.

Art.15 Rinnovamento conservativo di determinate parti

Si tratta di opere che nel loro complesso non presentano le caratteristiche del gruppo sopra descritto, ma in cui devono essere conservate determinate parti rilevate dal piano. La loro conservazione dev'essere fatta a regola d'arte. In merito il sindaco può richiedere un parere dell'Ufficio delle belle Arti.

Il progetto di sistemazione di tali edifici dev'essere in tutto, cioè anche per quanto riguarda le parti non notevoli, tale da far risaltare le parti meritevoli di tutela e che dal punto funzionale e stilistico vengano inserite in modo da valorizzare l'edificio tutto e da inserirlo come antica costruzione nel quadro architettonico del villaggio. Tutte le concessioni edilizie devono essere rilasciate in base a domande che tengano conto dell'art.13. Per quanto riguarda le parti da tutelare vedasi l'art.3 delle norme particolari di attuazione.

Art.16 Tutela delle facciate

Vanno conservate le caratteristiche esterne degli edifici. Le modifiche alle stesse sono consentite solo nel limite in cui non alternano il quadro d'insieme. Va fatta particolare attenzione affinché a lavori ultimati l'edificio si inserisca nell'abitato da vecchia costruzione. Il rinnovamento o le modifiche interne devono essere conformi alle norme generali in fatto di edificazione.

Art.17 Libera modifica degli edifici

Si tratta delle costruzioni a diversa utilizzazione, del cui tipo e dalla cui conservazione non dipende il quadro storico del centro abitato. Tali costruzioni, mantenendo invariato il volume edificato, possono essere leggermente modificate per quanto riguarda l'altezza e l'ubicazione, sempreché si rispettino le norme generali e le prescrizioni particolari dettate per tale zona, e sempreché tali deroghe vengano accettate dal sindaco, sentita la Commissione per l'edilizia. Per le trasformazioni e per i rifacimenti degli edifici valgono gli stessi provvedimenti architettonici che sono previsti per le nuove costruzioni nell'ambito della zona di risanamento.

Art.18 Modifica dei piani e dell'orditura del tetto

Le costruzioni o le parti edificiali che disturbano per la loro altezza, ossia quelle, la cui sopraelevazione potrebbe alterare il carattere originario dell'edificio, dovranno essere sopraelevate o demolite secondo le indicazioni del piano di attuazione.

Orditure di tetti, la cui struttura sfigura nel quadro generale, vanno trasformate in conformità alle direttive contenute nelle norme particolari di attuazione.

Tutte e tre le predette modifiche potranno essere apportate soltanto quando ne sarà fatta domanda in base ai progetti presentati. Nell'elaborazione degli stessi va prestata la massima attenzione all'armonico inserimento di tali costruzioni nel quadro paesistico.

Vanno considerate le stesse norme architettoniche che in questa sede sono previste per le nuove costruzioni. Nel caso di demolizione va tenuto conto dell'art.8 delle presenti norme.

Art.19 Dettagli deturbanti

Nell'elaborazione e nella valutazione dei progetti di trasformazione va fatta attenzione all'eliminazione di essi o alla loro sostituzione con altri in armonia con il quadro paesistico.

Art.20 Dettagli degno di attenzione

Tutte le relative misure, ossia quelle che sono previste nelle vicinanze, devono essere prese in conformità e tenuto conto del dettaglio. In ogni caso i relativi lavori devono essere svolti con la massima cura e competenza.

Art.21 Aree private non edificabili

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 **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.

(quest'ultimo comma è stato inserito con delibera della G.C. n. 198 del 09.03.2016)

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, né i **30 mq** 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.

Art.22 Verde pubblico

Le superfici destinate a verde pubblico, in quanto presenti, sono vincolate a tale scopo e non possono subire modificazioni per quanto riguarda la loro estensione.

Art.23 Nuove costruzioni

Per esse valgono le seguenti norme:

- 1) Devono essere contenute nei limiti massimi di edificazione e devono rispettare l'eventuale allineamento.
- 2) Il numero indicato dei piani si riferisce sempre alla facciata più elevata.
- 3) Il volume degli edifici dev'essere interpretato ai sensi delle norme di attuazione del piano urbanistico.

- 4) La distribuzione delle masse edificate indicate nella proposta di edificazione e l'orientamento dei colmi è in larga misura vincolante. Sono ammesse deroghe che non deteriorano la veduta dell'insieme. Tali nuove costruzioni e anche quelle che possono essere autorizzate in base all'art.17 devono tener conto della caratteristica del quadro architettonico locale. Nella progettazione e costruzione di tali edifici bisognerà tener conto delle caratteristiche del quadro d'insieme.

Pertanto si prescrive di utilizzare i seguenti elementi architettonici:

- inclinazione del tetto 45% - 70%
- copertura con tegole (preferibilmente coppi)
- orditura dei tetti in legno
- facciate intonacate.

La parte intonacata delle facciate deve prevalere rispetto alle luci. In caso di dimostrata necessità il sindaco, sentita la Commissione edilizia per quanto concerne tali elementi architettonici, può accettare deroghe proposte nel progetto.

Art.24 Mantenere l'attuale utilizzazione

Si tratta di costruzioni la cui esistenza è giustificata soltanto fino a quando è richiesta l'attuale utilizzazione. Pertanto non vanno destinate ad altra utilizzazione e, non appena ne cessa l'utilizzazione, devono essere demolite.

III) TRAFFICO

Art.25 Il sistema viario

Come si desume dal piano normativo, deve essere concepito come rappresentazione schematica. La realizzazione è condizionata dall'elaborazione di un adeguato progetto esecutivo.

In tale quadro, sempre tenuto conto delle direttive illustrate nel piano, ma per soddisfare ad esigenze tecniche particolari, si potranno adottare delle rettifiche. Le superfici e le attrezzature riservate al traffico sono le seguenti:

- a) strade a doppio senso, dotate di marciapiede almeno da un lato, come prescritto nel piano giuridico;
- b) strade con limitazioni del traffico, sulle quali, essendo destinate prevalentemente ai pedoni, la circolazione dei veicoli è assoggettata a svariate regole e limitazioni: dal senso unico all'ammissione dei soli mezzi pubblici, dal doppio senso per la sola popolazione residente al divieto di circolazione in determinate ore o stagioni ecc. Tali misure dovranno essere opportunamente disciplinate con ordinanze dal Sindaco. Comunque in tali strade non è consentito il parcheggio degli autoveicoli.
- c) I parcheggi, disposto nel modo previsto, devono essere sistemati in maniera che fra le singole piazze si possono piantare alberi d'alto fusto per l'ulteriore rinverdimento del centro abitato e per poter parcheggiare all'ombra. Anche i parcheggi, bensì previsti nel piano urbanistico, ma fuori della zona di risanamento, dovranno essere predisposti subito. Ai sensi del successivo articolo 26, l'Amministrazione comunale è autorizzata a concedere in locazione parte dei parcheggi.
- d) Strade pedonali con divieto assoluto del traffico veicolare di sosta e di passaggio, anche per i residente lungo le arterie stesse, a meno che il Sindaco non rilasci apposite autorizzazioni. È ammessa la sistemazione a giardino delle aree libere, delle piazze e così pure di zone di particolare interesse lungo le principali strade pedonali.

- e) La pavimentazione delle strade e piazze, dei vicoli e dei passaggi privati dev' essere realizzata con i seguenti materiali:
 - lastre o cubetti di porfido
 - manto di bitume
- f) La pubblica illuminazione sarà realizzata per mezzo lampade su steli, pensili o a sbalzo. Sono assolutamente vietate le lampade fluorescenti (a luce fredda).

Art.26 Autorimesse

Dev'essere dimostrata l'esistenza sul proprio terreno del numero, previsto nel piano urbanistico, di posteggi o di posti nelle autorimesse per l'uso proprio dei richiedenti l'autorizzazione edilizia in caso di nuova edificazione oppure cambiamento di destinazione. Quando per ragioni tecniche vi si può provvedere solo in parte o affatto, il fabbisogno dev'essere coperto con l'acquisto di autorimesse o posteggi vicini.

Il relativo obbligo e la relativa concomitanza dev'essere assunto con atto d'impegno da annotarsi nel libro fondiario.

A tale proposito va promossa la costruzione di autorimesse private o pubbliche, al fine di poter coprire il fabbisogno.

Art.27 Corsi d'acqua

Il sindaco adotterà tutti i provvedimenti tecnici necessari per risanare i corsi d'acqua che attraversano i centri abitati e per mantenere la portata.

Art.28 Trasferimento di aziende

Le aziende indicate devono cessare la propria attività atta a disturbare l'ambiente, oppure devono trasferirla in altra zona a ciò adatta.