

**GEMEINDE EPPAN**  
**an der Weinstraße**  
PROVINZ BOZEN

Bauamt



**COMUNE DI APPIANO**  
**sulla Strada del Vino**  
PROVINCIA DI BOLZANO

Ufficio Tecnico



**Durchführungsplan  
der Wohnbauzone „A“ von  
St. P a u l s**

**Durchführungs-  
bestimmungen**

**Piano di attuazione della zona  
residenziali “A” di  
S. P a o l o**

**Norme di  
attuazione**

(genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates Nr.54/R vom 12.06.1986 bzw.  
mit Beschluss des Landesausschusses Bozen Nr.7197 vom 09.12.1986)

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

# Durchführungsplan der Wohnbauzone „A“ der Fraktion St.Pauls

## I. Bericht

### 1. Dorfbildung und geschichtlicher Überblick

St.Pauls hat sich an der Kreuzung zweier Strassen entwickelt. Die wichtigere der beiden, jene die das Oberdorf im Süden und das Unterdorf im Norden über den Dorfplatz verbindet, dürfte mit dem Verlauf der Römerstrasse „Claudia Augusta“ übereinstimmen. Noch weitere Umstände deuten darauf hin, dass die Gründung der Siedlung den Römern zuzuschreiben ist. Meines Erachtens können nur technologisch, fortgeschrittene Baumeister auf die Idee kommen eine Ortschaft ohne Wasserzulauf zu gründen, außerdem deutet auch der Umstand, dass St.Pauls die erste christliche Gemeinde des Gebietes war, auf eine römische Siedlung hin, denn die Christianisierung der Räter wurde durch die römische Besatzungsmacht betrieben. Im übrigen ist bekannt, dass die Römer eine relativ ebene Fläche zum Siedeln vorzogen. Nicht so die Räter, die das hügelige Gelände oberhalb von St.Pauls bewohnten. Dies beweisen die vielen Funde wie zum Beispiel jene am Putzergschleier und am Fuchsberg. Gschleier besagt im übrigen soviel wie Befestigungsanlage.

St.Pauls ist bereits im frühen Mittelalter der weltliche und kirchliche Hauptort des nördlichen Überetsch gewesen. Von hier wurden Perdonig, Missian, St.Michael, Frangart, Girlan und Montiggl verwaltet und es ist begreiflich, dass die reichen Geschlechter, die in diesem Gebiet ihre Schlösser und Ansitze hatten, dafür gesorgt haben, dass besonders die Kirche ein würdiges Aussehen erhielt. So ging man 1460 daran die alte romanische Kirche durch einen modernen, viel größeren, gotischen Bau zu ersetzen. Die Erstellung des Bauwerkes dauerte allerdings sehr lange, sodass Teile der romanischen Kirche noch bis ins 16.Jahrhundert verwendet wurden. Erst mit dem Bau des Langschiffes verschwanden diese gänzlich. Der Turm blieb lange als Stumpf stehen und wurde erst im 17.Jahrhundert und in einer neuen Bauart fertiggestellt.

Die alte Pfarrgemeinde Eppan deckte sich im wesentlichen mit dem Gericht Altenburg und bildete eine einheitliche Marktgenossenschaft. Im tirolischen Gesamturbar von 1406 war jedoch das Gericht Eppan schon in Teilgemeinde St.Pauls, wobei aber St.Pauls und St.Michael eine Sonderstellung innerhalb der ganzen „Gemeinschaft der Leute in dem Gericht Eppan“ einnahmen. Laut des Steuerkatasters von 1776 bildete St.Pauls mit Missian, Unterrain, Berg, Gaid und Perdonig ein Drittel. Nach Aufhebung der Selbständigkeit des Gerichtes im Jahre 1824 fügte sich das Drittel St.Pauls als Fraktion in die Gemeinde Eppan ein.

Die heutige Bedeutung der Ortschaft wird durch folgende Einrichtungen unterstrichen. Die Klosterschule der Zisterzienserinnen mit Mittelschule und Lehranstalt für kaufmännische Berufe. St. Pauls hat auch ein Altersheim und ein Versorgungshaus, beide werden von den Barmherzigen Schwestern des hl. Vinzenz von Paul, mit Mutterhaus in Innsbruck geführt. Zusätzlich gibt es eine Volksschule, einen Kindergarten, eine Volkshochschule, eine Volksbücherei, eine Musikkapelle, eine Luftgewehrschützen-gesellschaft, einen Fußballverein, eine Feuerwehr, ein Postamt, mehrer Gastbetriebe und einige Kelle-reien.

### 2. Der Bestand der Bauten

#### a) Der Gebäudezustand

Bei der Erhebung des Gebäudezustandes hat man zwischen statischem Zustand und jenem der Ausstattung, d.h. der Türen, Fenster, der techn.Einrichtung, der Böden usw., unterschieden und hat folgendes Schema angewandt:

STATIK	Ausstattung		ST.PAULS	
	gut	1		6,21%
<b>gut</b>	ausreichend	2	25,41%	18,95%
	mangelhaft	3		0,25%
	gut	4		2,55%
<b>ausreichend</b>	ausreichend	5	53,17%	31,81%
	mangelhaft	6		18,81%
	gut	7		3,04%
<b>mangelhaft</b>	ausreichend	8	21,42%	6,50%
	mangelhaft	9		11,88%

Auf diese Weise bestimmt jede Bewertung die Relation der beiden Begriffe und am Rande rechts ist der jeweilige Durchschnittszustand der Bauten in St.Pauls angegeben. Aus den obigen Zahlen kann entnommen werden, dass  $\frac{1}{4}$  der Bauten statisch gut erhalten sind und dass die Hälfte der Bauten ausreichend stabil sind. Beeindruckend ist leider der hohe Anteil der Bauten und zwar über  $\frac{1}{5}$ , deren Stabilität mangelhaft ist. Verglichen mit den Mittelwerten der Fraktionen Missian und Frangart ergibt sich somit für St.Pauls ein wesentlich negatives Untersuchungsergebnis.

#### b) Nutzung der Bauten

Auch diesbezüglich unterscheidet sich das Ergebnis wesentlich. Während die Einwohner von Mission und Frangart eine klare Beziehung zur Landwirtschaft haben und es evident ist, dass dies ihre Lebensgrundlage bildet, so ist diese Lebensgrundlage für die Einwohner von St.Pauls nicht ohne weiters zu erkennen. Dies vorweggenommen sind weit über die Hälfte der Bauten Wohnhäuser, nicht ganz 10% stehen dem Fremdenverkehr zur Verfügung, 12,6% der Landwirtschaft und 14,29% dem Gewerbe.

Wenn man den übergroßen Anteil von 21,42% an Bauten deren Statik mangelhaft ist in Verbindung mit den überaus großen Anteil von 55,49% an Wohnbauten stellt, so sollte man denken, dass die Einwohner von St.Pauls nicht die Mittel haben diese Bauten zu erneuern. Die Landwirtschaft, worauf wir noch zurückkommen werden, ist jedenfalls nicht die Quelle, aus der man schöpfen könnte, um das wertvolle Kulturgut erhalten zu können. Etwas besser als die Landwirtschaft steht das Handwerk da, es ist aber zu schwach vertreten um die Ressourcen abzuwerfen, die für eine Erneuerung notwendig wären. Blicke also der Fremdenverkehr; man möchte meinen, dass da wunderschöne Dorf attraktiv genug wäre, um den meisten Einwohnern eine gute Verdienstquelle bieten zu können. Wie aus den Erhebung aber hervorgeht, dienen nur 19,14% der Bauten dem Fremdenverkehr, was nicht wenig ist. Die meisten Fremdenbetten stehen demnach draußen im Grünen, wo es sich besser und ungestört vom Straßenverkehr und Abgasen leben lässt. Wer St.Pauls erhalten will muss folgendes erkennen. Alle schönen und erhaltenswerten Bauten säumen die Gasse, das ist der Grund warum St.Pauls so schön ist. Man kann diese Pracht nur erhalten, wenn Bedingungen geschaffen werden, die eine Erneuerung rentabel machen und obwohl ich weiß, dass diese Zeilen nur wenig zählen, will ich dennoch zu folgendem raten:

- 1) Der Straßenverkehr soll abgelenkt und zumindest drastisch reduziert werden;
- 2) Es soll wenig neues Bauland ausgewiesen werden und wenn schon nicht in unmittelbarer Dorfnähe;
- 3) Es muss strenger auf die Erhaltung der historischen und architektonischen Substanz des Dorfkernes geachtet werden.

Wenn dazu noch eine vernünftige Mietenregelung gefunden wird, dann dürfte es nicht schwer fallen dieses Juwel zu erhalten, denn Lage und Ensemble sind einmalig.

#### c) Auswertung der Bauten

Auch diesbezüglich steht St.Pauls sehr schlecht da, und das Bild deckt sich mit dem Vorhergesagtem. Nur  $\frac{1}{4}$  der Bauten sind voll ausgenutzt und was sehr stark ins Gewicht fällt, ist, dass über 40% der Bauten gering genutzt sind. Das sind beinahe 70.000 m<sup>3</sup>, mit denen man durch eine vernünftige Lenkung sicherlich verdienstreiche Einrichtungen schaffen könnte.

### **3. Der Bestand der Flächen**

#### a) Dächer

Rund 80% der Dächer sind mit Mönch- und Nonneziegeln und weitere 10% mit Falzziegeln verschiedenster Gattung eingedeckt. Die zusätzlichen 10% verteilen sich auf andere Eindeckungen, darunter auch wertvolle Dächer, wie z.B. Biberschwanz und Schiefer. Zumal das Dorf auch von oben gesehen sehr attraktiv ist, muss bezüglich der Erhaltung der Dachlandschaft darauf bestanden werden, dass künftig Baukonzessionen nur unter der Bedingung ausgestellt werden, dass zur Eindeckung Mönch- und Nonneziegel verwendet werden.

#### b) Hartplätze

Anders wie die Hartplätze der übrigen Fraktionen sind jene von St.Pauls zum Großteil (80%) mit Würfelpflaster versehen. Im übrigen bestehen weitere 15% aus Erde und Schotter und nur ein geringer Teil von rund 5% wurde asphaltiert. Dieser positive Bestand ergibt sich durch die Pflasterung der Dorfgasse; sie wurde durch eine lobenswerte Initiative der Dorfgemeinschaft in den Fünfzigerjahren dieses Jahrhunderts geschaffen. Für den im Plan vorgesehenen Fußgängerbereich sollte ein alternativer Belag gefunden werden. Ich würde regelmäßige Porphyrlatten, die auf gleichem Niveau wie die Pflastersteine, aber durch einen leicht erhabenen Bortstein aus Porphyr, von einander getrennt sind, vorschlagen.

#### c) Grünflächen

Der alte Dorfkern von St.Pauls bzw. das Gebiet der Zone "A" ist fast ausschließlich von landwirtschaftlichem Grün umgeben. Neubauten, die am Dorfkern anschließen, gibt es nur längs dem Justinaweg und am Feldweg. Dieser Zustand muss erhalten bleiben und es dürfen auch aus diesem Grund in Dorfnähe keine neuen Bauzonen ausgewiesen werden. Der Grünflächenbestand im Zonenbereich besteht zum Großteil (rund 70%) aus Obstwiesen und der Rest sind Gemüsegärten.

Im Zuge der Neugestaltung des Dorfplatzes sollte die Einpflanzung von weiteren hochstämmigen Pflanzen vermieden werden, denn sie würden die Architektur der Ansichten verdecken; die schönen Linden müssen selbstverständlich erhalten bleiben.

#### **4. Der Rechtsplan**

Der neue Verlauf der Zonengrenze, der auf Grund des Vorprojektes zum Durchführungsplanes sich ergeben hat, unterscheidet sich nicht wesentlich vom vorhergehenden. Der Verlauf hat sich also nur deshalb ergeben, weil er der Gegebenheit der Parzellenstruktur angepasst wurde. Die planerische Absicht ist mit den wenigen Eingriffen die Erhaltung und Sanierung der Substanz zu erwirken. So sieht er zumeist nur die Einteilung der Bauten in verschiedene Kategorien vor um eine eventuelle Umbautätigkeit dem Wert des Gebäudes entsprechend zu steuern. In wenigen Fällen wird der Abbruch der Bauten vorgeschrieben. Dieser wird aber fast immer durch die Möglichkeit eines Neubaus an geeigneteren Stelle kompensiert. Das führt dazu, dass die bestehende Kubatur bzw. die Dichte von 2,95 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup> innerhalb der Zone gleich bleibt.

In Verbindung mit den besonderen sowie mit den übergeordneten Durchführungsbestimmungen ist somit durch den Rechtsplan eine gesetzliche Grundlage geschaffen worden, mit der man in Verbindung mit der diesbezüglichen Landesgesetzgebung jegliche Bautätigkeit im Zonenbereich lenken kann.

#### **5. Erhebung der landwirtschaftlichen Betriebe**

Es gibt 26 landwirtschaftliche Betriebe mit einer durchschnittlichen Fläche von 2,7 ha, aufgeteilt auf mehrere Grundstücke, die überwiegend ortsnah sind. Diese Flächen werden zumeist von zwei Personen bearbeitet, die in der Regel zur Familie des Landwirtes gehören. Die Besitzer haben ein Durchschnittsalter von 46 Jahren und fast immer ist die Nachfolge gesichert. Fast niemand ist interessiert den Betrieb aus der Zone in das landwirtschaftliche Grün zu verlegen. Die meisten (70%) haben kein Vieh mehr und der Rest hat nur Kleinvieh (Hennen, Hasen, Schweine), aber auch bei diesen besteht die Tendenz den Bestand aufzulassen. Daraus geht hervor, dass der umbaute Raum für landwirtschaftliche Nutzbauten von rund 20.000 m<sup>3</sup>, insofern er nicht für die landwirtschaftlichen Maschinen verwendet wird, sehr bald umgewidmet werden kann. Die Mehrzahl der Betriebe scheinen gut zu gehen, denn ihre Wohnhäuser sind in Ordnung und die meisten sind mit ihren Betrieben zufrieden.

#### **6. Erhebung der Betriebe**

Ohne zwischen Handwerksbetriebe und Handelbetriebe zu unterscheiden gibt es davon 30. Diese haben eine durchschnittliche Betriebsfläche von über 200m<sup>2</sup> und werden in der Regel von vierzigjährigen Leitern und von 3 Angestellten geführt. Alle wollen mit ihren Betrieben im Ort bleiben, weil sie gut arbeiten und mit ihrer Tätigkeit zufrieden sind und weil ihre Kundschaft auch von außen kommt. Auf Grund der untersuchten Betriebe erhält man den Eindruck, dass das Geschäftsleben blüht, was ja nicht verwundert, denn das attraktive Dorf zieht eine Menge Bewunderer und somit Kunden an.

#### **7. Der Straßenverkehr**

Man muss mit den Menschen sprechen und muss sich die Bauschäden, die durch den Verkehr entstanden sind, ansehen und man muss sich den Verkehr anschauen und bitte auch die parkenden Autos, erst dann wird man verstehen, dass, so wie die Dinge stehen, es nicht mehr weitergehen kann. Es muss etwas unternommen werden um den Verkehr im Oberdorf und im Unterdorf und selbstverständlich auch am Dorfplatz so zu gestalten, dass er erträglich wird. Dazu braucht es in erster Linie Eingriffe, die weit vor den Toren von St.Pauls den Verkehr so selektionieren und regeln, dass in St.Pauls nur jene einfahren, die wirklich dort hin wollen. Es sollen die Weichen so gestellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer, aus welcher Richtung er auch kommen mag bzw. in welche Richtung er auch fahren will, es nicht mehr vorteilhaft findet, über St.Pauls zu fahren.

Es ist evident, dass dies nicht im Rahmen dieses Durchführungsplanes geregelt werden kann, es ist aber wichtig, dass man drauf hinweist. Selbst wenn man versuchen wird den Verkehr vom Dorf fern zu halten, wird dieser ohne besondere Vorkehrungen und Maßnahmen, die im Ortsbereich selbst vorzusehen sind, noch so schädlich für die schönen Bauten von St.Pauls sein, dass er die Lebensqualität darin mindert. Alle diesbezüglichen Vorschläge scheiterten, weil zur Zeit ein über-

geordnetes Konzept, in das diese detaillierten Vorschläge eingebaut werden könnten, fehlt. Trotzdem soll hier über Gedanken, die bei der Projektierung des Durchführungsplanes besprochen worden sind, berichtet werden, damit die Idee für jene, die weiter denken sollen, erhalten bleiben.

Nachdem weder eine weitere noch eine engere (siehe Skizze) Ostumfahrung urbanistisch und landschaftlich tragbar ist, weil dadurch der Schulbereich, der Friedhof, die Sportanlagen und vor allem die Hauptzufahrt nach St.Pauls betroffen werden, hat man eine Westumfahrung in Betracht gezogen. Dieser Lösungsvorschlag ist sicherlich einigermaßen utopisch, denn er sieht einen 400m langen Tunnel vor, der bergseitig das Dorf umgeht. Dieser Vorschlag hätte aber den Vorteil, dass er kompromisslos das Problem lösen würde, denn in Verbindung mit einem neuen Straßenstück, das parallel zur Unterdorfgrasse verläuft, beim sogenannten Spital mündet, könnte die gesamte Dorfgrasse entlastet werden. Dieser Vorschlag könnte auch schrittweise gelöst werden und zwar in dem zunächst die Parallelstrasse zur Unterdorfgrasse ausgeführt und der Verkehr in der Oberdorfgrasse stark beschränkt wird. Wie gesagt, das sind Vorschläge, wir müssen erst sehen, was die Neubearbeitung des Bauleitplanes uns bringt und welche Lösungen sich dann ergeben. Zunächst sieht der Durchführungsplan eine Verkehrsbeschränkung längs der gesamten Dorfgrasse und normale Verkehrsverhältnisse auf der anderen Durchfahrtsstrasse vor. Die Verkehrsbeschränkung könnte im Rahmen des bestehenden Verkehrsnetzes auch gleich vorgesehen werden, da alle Nachbardsdörfer erreicht werden können, ohne dass die Straße nach Unterrain bzw. jene nach St.-Michael benützt wird.

Nach all diesen Überlegungen konnte man sich nur auf einen wirklichen verkehrstechnischen Eingriff einigen und das ist die Erweiterung der Dorfplatzzufahrt vom Osten.

## **8. Die Infratrakturen**

Der Ort ist gut ausgestattet mit allen technischen Einrichtungen, die eine Dorfgemeinschaft in der Größe von St.Pauls, notwendig hat.

### **a) Die Kanalisierung**

Wie aus den beigelegten Erhebungsplänen ersichtlich ist, wird die gesamte Zone durch ein neues Kanalsystem entwässert. Während die Abwässer des Oberdorfes mit jenem der Aich am Platz sich in den Sammelkanal ergießen und über die Paulserhöhle abgeleitet werden, werden jene des Unterdorfes nach Unterrain geführt. Es handelt sich auch in diesem Fall um ein Mischwassersystem, das bei starken Regenfällen das Überwasser an einen natürlichen Wasserlauf abgibt. Dieser Überlauf ist am Ende der Paulserhöhle vorgesehen.

Alle Bauten der Zone sind an diese Kanalisierung angeschlossen. Die Abwässer sind durch private Klärgruben teilweise geklärt und werden in diesem Zustand in den Hauptsammler, der längs der Staatsstrasse im Warthtal verläuft, eingeleitet.

### **b) Die Stromzufuhr**

Sämtliche Transformatoren innerhalb der Zone werden von zwei Hochspannungskabeln, die vom Umspannwerk in St.Michael ausgehen, versorgt. Es handelt sich um einen 3.000V- und um einen 17.000V-Kabel. Zur Zeit transformieren einige Kabinen den Strom von 17.000V bzw. andere von 3.000V auf 380V. In Zukunft ist ein Haupttransformator im Nebengebäude des Versorgungshauses vorgesehen, der den 17.000V-Strom auf 3.000V herabsetzt und dann alle weiteren Transformatoren versorgt. Strom ist für die Zukunft ausreichend vorhanden. Die Kabeln für diese künftige Umstellung sind schon verlegt, sodass keine weiteren Eingriffe nötig sind.

### **c) Die Wasserversorgung**

Um Buchwald wurden 7 bis 8 Quellen gefasst und ihr Wasser in ein Sammelbecken oberhalb von Schloss Montani geleitet. Von dort aus wird der Großteil von Eppan-Berg und die gesamte Fraktion St.Pauls mit Trinkwasser versorgt. Weil sich ab und zu Versorgungsschwierigkeiten ergeben haben wurde ein ergiebiger Tiefbrunnen in Unterrain gebohrt. Sein Wasser wird in einen zweiten Hochbehälter gepumpt. Dieser Behälter ist in der Nähe von St.Justina und führt der Hauptleitung durch eine automatische Steuerung bei Bedarf zusätzlich Wasser zu. Mit diesem Versorgungsnetz beliefert die Paulser Trinkwassergenossenschaft insgesamt 340 Mitglieder, unter ihnen auch alle Besitzer der 50 Einheiten der „A“-Zone. Alljährlich werden an die Verbraucher rund 144.000 m<sup>3</sup> bestes Trinkwasser geliefert und das deckt reichlich den Bedarf.

### **d) Das Telefonnetz**

Die Paulser Abonneten sind an die Telefonzentrale von St.Michael angeschlossen. Die Leitung und die Verteiler im Zonengebiet wurde erst vor kurzem erneuert und ist somit in bestem Zustand. Die Zentrale in St.Michael hat noch genügend Nummern zur Verfügung um die Nachfrage zu decken.

# PIANO DI ATTUAZIONE DELLA ZONA EDILIZIA „A“ DELLA FRAZIONE DI S. PAOLO

## I Relazione

### 1. Origini del paese e cenni storici

S. Paolo si e' formato lungo l'incrocio di due strade. Quella di maggior importanza, cioè la strada che, tramite la piazza collega la parte sud a quella nord, dovrebbe coincidere con la via romana "Claudia Augusta". Altri segni fanno presupporre che i romani abbiano fondato il paese. Penso per esempio, che solo costruttori tecnicamente preparati, possano pensare di fondare un paese senza alcun corso d'acqua. Inoltre, anche il fatto che S. Paolo si e' installata la prima comunità cristiana, fa supporre che i fondatori erano romani, perché tramite loro i Reti sono stati cristianizzati. Inoltre e' noto che i romani preferivano erigere i loro insediamenti in zona piana. Non così i Reti che abitavano nelle colline a monte di S. Paolo, e questo lo dimostrano reperti preistorici, come per esempio quelli sui colli denominati "Putzergschleier" e "Fuchsberg". La parola "Gschleier" peraltro significa roccaforte (castelliere)

S. Paolo era già all'inizio del Medioevo il centro politico e spirituale dell'Oltradige settentrionale. E' da lì che Predonico, Missiano, S. Michele, Frangarto, Cornaiano e Monticolo furono amministrati ed e' perciò comprensibile che le ricche casate, che nella zona avevano le loro ville ed i loro castelli si sono preoccupati di dare alla loro chiesa un aspetto ed una mole riguardevole. Con questo intento si iniziò nel 1460 a sostituire la vecchia chiesa romanica, con una moderna costruzione gotica di capienza molto maggiore. La costruzione del nuovo fabbricato durò a lungo, ed e' per questo che ancora nel sedicesimo secolo si dovettero usare parti della vecchia chiesa. Queste parti scomparvero quando si fece l'ala principale della chiesa. Il campanile per molto tempo non e' stato coronato e solo nel diciassettesimo secolo venne ultimato in stile diverso.

Il vecchio comune parrocchiale di Appiano coincide essenzialmente col territorio distrettuale del giudice di "Altenburg" (Castelvechio) e formò con questo un comune amministrativo.

Nel registro delle imposte del 1406, valevole per l'intero Tirolo, il distretto giudiziario di Appiano era già suddiviso in diversi comuni amministrativi e fra questi il comune di S. Paolo insieme con Missino, Riva di sotto, Monte Gaido e Pretonico, formava un terzo. Quando nel 1824 fu sciolta l'autonomia del distretto giudiziario, questo terzo si trasformò in frazione del comune di Appiano. L'importanza attuale del paese di S. Paolo viene marcata dalle seguenti istituzioni: dal collegio delle suore cistercensi, con la scuola media e con l'istituto tecnico commerciale, da un ricovero per anziani ed un ospizio, ambedue gestiti dalle misericordiose suore di santo Vincenzo di Paolo, provenienti dalla casa madre di Innsbruck. Inoltre vi trovavano una scuola elementare, un asilo, un centro culturale, una biblioteca popolare, una banda musicale, una associazione per il tiro a segno con fucili ad aria compressa, i vigili del fuoco, un circolo calcistico, un ufficio postale, alcuni esercizi alberghieri ed alcune case vinicole.

### 2. Lo stato attuale delle costruzioni

#### a) Lo stato di conservazione delle costruzioni

Rilevando quanto sopra, si e' distinto fra la condizione degli elementi statici e quella delle finiture, cioè

e delle porte, delle finestre, degli impianti e dei pavimenti ecc. Di conseguenza si e' proceduto secondo il sottostante specchietto:

STATICA	FINITURE	VALUT	PER S.PAOLO	
	buona	1		6,21%
<b>buona</b>	sufficiente	2	25,41%	18,95%
	precario	3		0,25%
	buona	4		2,55%
<b>sufficiente</b>	sufficiente	5	53,17%	31,81%
	precario	6		18,81%
	buona	7		3,04%
<b>precario</b>	sufficiente	8	21,42%	6,50%
	precario	9		11,88%

Con questo sistema ogni valutazione caratterizza una specifica relazione fra i due concetti. A destra dello specchio è annotata la percentuale concernente la relativa media di S. Paolo. Si rileva da ciò che  $\frac{1}{4}$  delle costruzioni sono ben conservate e che oltre la metà di esse sono sufficientemente stabili. Purtroppo è impressionante l'alta percentuale, cioè di oltre  $\frac{1}{5}$  delle costruzioni, la cui stabilità è precaria. In rapporto a Missiano e a Frangarto si è ottenuto per S. Paolo un risultato decisamente più negativo.

b) Destinazioni d'uso delle costruzioni

Anche riguardo a questo punto il risultato del rilievo differisce sostanzialmente. Mentre la popolazione di Missiano e di Frangarto è legata all'agricoltura e risulta che questa è loro fonte vitale, la stessa base non è riconoscibile per gli abitanti di S. Paolo. Anticipato questo, si nota che la metà delle costruzioni sono case d'abitazione, quasi il 10% stanno a disposizione del turismo, il 12,6% per l'agricoltura ed il 14,20% per il commercio. Se si mette in relazione il grande numero di costruzioni, cioè il 21,42%, che hanno una statica precaria e quello anche stragrande del 55,40% di case d'abitazione, si potrebbe pensare che gli abitanti di S. Paolo non hanno i mezzi per risanare queste costruzioni. L'agricoltura che verrà trattata di seguito, non può essere la fonte dalla quale si possono deviare le risorse per conservare l'ingente patrimonio culturale. Sebbene il commercio abbia le basi un po' più solide, anch'esso non è in grado di dare quanto sarebbe necessaria per il risanamento integrale. Rimarrebbe alla fine il turismo, e si potrebbe pensare che questo bellissimo paese sia sufficientemente attrattivo per garantire alla maggioranza degli abitanti un buon introito. Dal rilievo però risulta, che solo il 9,14% delle costruzioni, sono usate dal turismo, una quantità assai esigua dunque. La maggior parte della capienza per il turismo si è installata dunque nel verde agricolo circostante, dove si vive bene e indisturbati dal traffico e dai conseguenti gas molesti. Chi vuole conservare S. Paolo deve capire a fondo ciò che segue. Tutte le belle costruzioni da conservare si affacciano sulla via principale e ciò costituisce la maggiore attrattiva di S. Paolo. Questa attrattiva si può solo conservare se si creano condizioni per le quali il risanamento convenga e sebbene mi renda conto che queste righe, poco contano, voglio consigliare quanto segue:

1. il traffico stradale deve essere tolto o almeno ridotto drasticamente
2. vietare in future poche zone per l'espansione edilizia e comunque non adiacenti al paese
3. si dovrà conservare con maggiore impegno la sostanza storica ed architettonica del paese

Se poi le forze politiche potranno stabilire un affitto più ragionevole, penso non dovrebbe essere difficile conservare questo gioiello, visto che la posizione e il valore dell'insieme sono singolari.

c) Intensità di utilizzo delle costruzioni

Anche questo aspetto delle analisi fatte su S. Paolo ha esito negativo e collima con quanto detto prima. Solo  $\frac{1}{4}$  delle costruzioni sono pienamente usate, ma ciò che pesa di più è che oltre il 40% delle costruzioni sono scarsamente usate. Si tratta di quasi 70000 m<sup>3</sup>, che con un ragionato intervento potrebbero stare a disposizione per attività più lucrative.

### **3. Lo stato attuale delle superfici**

a) I tetti

Circa l'80% dei tetti è coperto con coppi e un 10% con tegole nelle svariate forme del tipo marsigliese. Nel rimanente 10% sono comprese le altre coperture, però fra di loro anche alcune del tipo pregiato, come per esempio le tegole a coda di castoreo o pietra di ardesia. Siccome il paese di S. Paolo è interessante a vedersi anche dall'alto, si deve, per conservare l'aspetto dei tetti, insistere che in future concessioni edilizie, per la copertura dei tetti, venga imposto l'uso dei coppi.

b) superfici di usura

Al contrario delle superfici di usura delle altre frazioni, quelle di S. Paolo sono in maggioranza eseguite con cubetti di porfido. Per il resto si hanno il 15% di ghiaia o battuto a solo il 5% è asfaltato. Questo stato di fatto positivo si ha per una iniziativa della comunità del paese, che negli anni cinquanta di questo secolo ha deciso di selciare le strade del paese. Per le superfici pedonali previste dal piano si dovrebbe trovare una pavimentazione alternativa. Proporrei riquadri di porfido posati allo stesso livello dei cubetti, ma divisi da questi da un bordo rialzato.

c) superfici verdi

Il vecchio centro di S. Paolo ovvero la zona "A" è quasi esclusivamente circondato dal verde agricolo. Costruzioni recenti, che si aggregano al vecchio centro, si hanno solo lungo la via S. Giustina e la via dei Campi. Questo stato di fatto è da conservare ed anche per questo fatto non si dovranno creare nuove zone d'espansione attorno al paese. Le superfici verdi entro la zona sono in gran parte (70%) frutteti, il resto sono orti. Nell'ambito di una nuova sistemazione della

piazza non si dovrebbero piantare nuove piante ad alto fusto perché impedirebbero di vedere l'architettura delle facciate. I bellissimi tigli devono essere conservati.

#### **4. Il piano normativo**

Il nuovo tracciato del confine di zona, che è stato definito in occasione della stesura del progetto di massima, non si differenzia essenzialmente da quello precedente. Il nuovo tracciato si è ottenuto dall'adattamento di questo, alla reale suddivisione catastale. Il piano si propone di ottenere con pochi interventi la conservazione ed il risanamento della rilevante sostanza ambientale. Con questo intento prevede in genere solo la suddivisione delle costruzioni in varie categorie per adattare possibili interventi al valore dell'immobile. Poche volte è prescritta la demolizione della costruzione. Questa nella maggioranza dei casi viene compensata dalla previsione di un equivalente nuovo volume in posizione più conveniente. Tale modo di intervenire ha di conseguenza che la cubatura, ovvero la densità edilizia di **2,95 mc/mq**, non cambia.

Con questo piano normativo ed insieme alle particolari ed alle sopraordinate norme di attuazione si è creato uno strumento giuridico, che insieme alle relative leggi provinciali, può regolare ogni intervento edilizio in zona.

#### **5. Rilievo delle aziende agricole**

Vi sono 26 aziende con una superficie coltivabile, che in media ha 2,70 ettari ed è suddivisa in più lotti, che spesso sono vicini al paese. Queste superfici vengono in media lavorate da due persone che quasi sempre appartengono alla famiglia del proprietario. I conduttori dell'azienda hanno una età media di 46 anni e quasi sempre è garantita la continuità. Quasi nessuno dei conducenti è interessato a trasferire l'azienda nel verde agricolo. La maggioranza (70%) non tiene più bestiame e il resto ha solo animali da cortile (polli, conigli, suini ecc.). Però anche questi loro vorrebbero smettere di tenerli. Da ciò si può dedurre che il volume di 20.000mc, attualmente usato dall'agricoltura, ad eccezione di quella parte che viene occupata dai macchinari, potrà essere ceduto ad altra utilizzazione. La maggioranza delle aziende sembrano lavorare con buon profitto perché le rispettive case d'abitazione sono ben tenute e quasi tutti i conducenti sono soddisfatti della loro attività.

#### **6. Rilievo delle altre aziende**

Senza distinguere tra aziende artigianali e commerciali, se ne possono contare 30. Queste hanno una superficie d'esercizio media di 200mq e sono di norma condotte da un a quarantenne principale e da tre impiegati. Tutti vogliono rimanere con la loro azienda in paese, perché lavorano bene e sono soddisfatti della loro attività e perché la loro clientela viene anche da altre località.

In base alle aziende analizzate si ha l'impressione che gli affari vadano a gonfie vele, cosa che non ci sorprende, perché il ben centro attira molti ammiratori e con ciò anche clienti.

#### **7. La viabilità**

Per rendersi conto come funziona il traffico uno deve intervistare la gente e deve avere visto i danni alla casa causati dal traffico, inoltre deve tenere conto anche delle macchine parcheggiate e allora capirà che così come stanno le cose non possono continuare. Si dovranno prendere dei provvedimenti affinché il traffico, sia nel quartiere sud che in quello nord ed ovviamente anche in piazza, divenga sopportabile. A tale scopo si rendono necessari interventi che molto prima dalle entrate in S. - Paolo selezionino e regolino il traffico in modo tale che al centro arrivi solo chi ci vuole andare. Intendo dire che la rete stradale debba offrire all'utente un percorso alternativo, da – ed in tutte le direzioni, più conveniente del attraversamento del centro di S.Paolo. È in chiaro che l'argomento non può essere svolto con questo piano di attuazione, però penso sia utile evidenziare il problema. È ovvio che se anche si provvederà ad allontanare il traffico di transito dal paese senza particolari interventi da prevedersi entro il perimetro del centro, il restante traffico sarà anche nocivo alle belle costruzioni di S.Paolo e di conseguenza degradante per le condizioni di vita. Tutte le proposte fatte in merito sono state respinte, in mancanza di un concetto generale nel quale invece si sarebbero potuto integrare. Ciò nonostante voglio menzionare le proposte fatte in fase di progettazione del piano di attuazione, affinché queste servano a chi in futuro dovrà trattare l'argomento. Siccome una circoscrizione Est, sia essa più o meno lunga (vedi schizzo), per ragioni urbanistiche ed paesaggistiche, non può essere realizzata perché con questa verrebbe disturbata l'areale della scuola, il camposanto, il campo sportivo e principalmente incrocerebbe l'accesso principale a S.Paolo, si è preso in considerazione una circoscrizione Ovest. Questa proposta è certamente un po' utopistica perché prevede una galleria di 700m che a monte passa il paese. D'altra parte questa proposta ha il vantaggio di risolvere senza mezzi termini il problema, infatti insieme ad un nuovo tronco di strada parallela alla via del quartiere nord e che sbocca in prossimità del cosiddetto ospedale, in via S.Giustina, si potrebbe risanare l'intera via principale del paese.

Questa proposta potrebbe essere anche realizzata a tappe, cioè eseguendo prima la via parallela alla strada del quartiere Nord e riducendo contemporaneamente il traffico nella via del quartiere Sud. Come si è già detto queste sono proposte, per il momento si dovranno attendere altre possibili

soluzioni, che risulteranno dal rielaborato piano urbanistico. In attesa di ciò il piano di attuazione prevede una limitazione del traffico lungo tutta la via principale del paese, mentre il traffico resterà normale sull'altra strada di transito. Il traffico potrebbe essere limitato anche subito sfruttando l'esistente rete stradale, visto che è possibile raggiungere i paesi vicini senza la via per Riva di Sotto, oppure quella per S.Michele. Dopo tutte queste considerazioni solo un intervento, riguardante il traffico, ha avuto il consenso di tutti ed è l'allargamento dell'accesso alla piazza proveniente da Est.

## **8. Le infrastrutture**

Il paese è ben dotato di tutte le attrezzature di cui una comunità paesana della grandezza di S.Paolo ha bisogno.

### **a) La canalizzazione**

Come si nota dalle allegate planimetrie di rilievo, la zona è servita da un nuovo sistema di canalizzazione. Mentre i liquami del quartiere Sud insieme a quelli provenienti dalla "Aich", confluiscono nel collettore e scendono lungo la "Höhle" di S.Paolo, cioè la ripida discesa sotto Castel Guardia, quelli del quartiere Nord scorrono a Riva di sotto. Anche questo è un sistema misto cioè tale da far straripare in occasione di piogge rilevanti, il canale in un corso naturale d'acqua. Questo trabocco avviene in prossimità dell'incrocio tra Statale della Mendola e bivio per S.Paolo. Tutte le costruzioni entro la zona sono allacciate a questo canale. I liquami sono, a causa dei pozzi privati, parzialmente chiarificati e così vengono immessi nel collettore principale che segue la Statale in valle Guardia.

### **b) L'approvvigionamento di corrente**

Tutti i trasformatori entro la zona alimentati da due cavi ad alta tensione che partono dalla sottostazione di S.Michele. Si tratta di un cavo a 2000 Volt e di una da 17.000 Volt ed altre da 3000 V e a 380 V. In futuro è previsto in un edificio secondario della casa di ricovero un trasformatore principale che trasforma la corrente da 17.000 Volt a 3.000 Volt ed alimenta gli altri trasformatori. L'approvvigionamento è sufficiente anche per il fabbisogno futuro ed i cavi per la prevista modifica sono già posati di modo che non sono necessari ulteriori interventi.

### **c) L'approvvigionamento d'acqua**

Attorno a Faedo furono captate sette o otto sorgenti e la loro portata convogliata nel bacino in prossimità del Castello Montani. Da lì gran parte della frazione di Appiano-Monte e tutta quella di S.Paolo viene approvvigionata con acqua potabile. Siccome talvolta la portata complessiva delle sorgenti non copriva il fabbisogno si ha trivellato un pozzo di grande portata a Riva di Sotto. Quest'acqua viene pompata in un serbatoio sito in prossimità della chiesetta di S.Giustina a monte della principale rete di distribuzione. Da questo serbatoio in caso di emergenza, l'acqua viene tramite una regolazione automatico, immessa nella condotta principale. Con questo impianto di approvvigionamento il consorzio per l'acqua potabile di S.Paolo, rifornisce 340 soci, fra di questo anche tutte le 50 unità censite nella zona "A". In media ogni anno vengono forniti ai consumatori 144.000 mc di ottima acqua potabile e questo quantitativo copre largamente il fabbisogno.

### **d) La rete telefonica**

Gli abbonati di S.Paolo dipendono dalla centrale di S.Michele. La rete telefonica in zona e le rispettive cassette di derivazione sono state da poco rinnovate e sono perciò in piena efficienza. La centrale di S.Michele ha una capienza tale da soddisfare nuove richieste di allacciamento.

## Besondere Durchführungs- bestimmungen

### Art. 1

Im Zonenbereich gelten die beigelegten übergeordneten Durchführungsbestimmungen.

### Art. 2

Folgende Artikel der übergeordneten Durchführungsbestimmungen werden in St. Pauls **nicht** angewandt:

**Art. 22, Art. 27, Art. 28**

### Art. 3

Die erhaltenswerten Bauteile laut Art. 15 der übergeordneten Durchführungsbestimmungen sind:

1. Die Struktur und die Innenarchitektur des Saales der den östlichen Gebäudeteil im dritten Stock einnimmt.
2. Hauseingang mit Tor und darauffolgenden Vorraum und der anschließende Raum in der Nordwestecke des Gebäudes samt den darin befindlichen Wandkasten und Ofen.
3. Das gotische Gratgewölbe in der Diele des 1. Stockes
4. Die Straßenansicht ausgenommen die störenden Details.
5. Die Straßenansicht
6. Die gotischen Fenster der Straßenansicht und das Dachfries mit noch vorhandenen alten Dachansatz.
7. Das Kellergewölbe
8. Im Anteil „Schwarz“ soll der gesamte vorspringende Bauteil mit zugemauerten Sandsteinbogen (1689 – MD) und Schußscharte zum alten Eingang erhalten bleiben. Im Anteil „Christoph“ soll die Außentreppe, der Hausvorsprung mit gotischem Fenster gegen Osten sowie die alte Wageneinfahrt erhalten bleiben.

### Art. 4

Die Richtlinien bezüglich der Dachstuhlveränderung gemäß Art. 18 der übergeordneten Durchführungsbestimmungen, sind für die „A“ Zone von St. Pauls folgende:

1. Das Flachdach auf dem westlichen der Bp. 289 soll durch ein ortsübliches steiles ersetzt werden. Dabei sind folgende Einzelheiten zu berücksichtigen:

## Norme particolari di attuazione

### Art. 1

Nell'ambito della zona valgono le allegate sopraordinate norme d'attuazione.

### Art. 2

I seguenti articoli delle sopraordinate norme d'attuazione **non** trovano applicazione a S. Paolo:

**Art. 22, Art. 27, Art. 28**

### Art. 3

Parti di fabbricati degne di conservazione giusto l'articolo 15 delle sopraordinate norme d'attuazione;

1. La struttura e l'architettura interna della sala che occupa al terzo piano la porzione orientale del fabbricato.
2. Accesso alla casa con porta e seguente antivano e l'adiacente vano nell'angolo Nord-Ovest della casa, compreso l'armadio a muro e la stufa.
3. Volta con lunette a nervatura gotica nell'atrio al primo piano.
4. La facciata verso la strada ad eccezione dei dettagli deturpanti
5. La facciata verso la strada
6. Le finestre gotiche della facciata verso strade ed il cornicine di gronda con la traccia del tetto originale.
7. La volta in cantina
8. Riguardante la porzione "Schwarz" deve essere conservata la parte sporgente con arco in arenaria (1689 – MD) murato e con feritoia verso il vecchio ingresso. Nella porzione "Christoph" si dovrà conservare la scala esterna, la parte sporgente con finestra gotica verso Est ed il vecchio ingresso carraio.

### Art. 4

Le direttive concernenti le modifiche delle orditure dei tetti in conformità dell'art. 18 delle sopraordinate norme d'attuazione per la zona "A" di S. Paolo, sono le seguenti:

1. Il tetto piano sulla parte a Ovest della p.ed. 289 deve essere sostituito da un tetto ripido a piramide con tipologia locale (pendenza tra 80% e 90%). In ciò sono, da osservare seguenti dettagli.

- a. Der Erker ist soweit über die Traufenlinie aufzubauen, dass auf ihn ebenfalls ein Pyramidendach gesetzt werden kann.
  - b. Für Erker und Haus ist ein entsprechendes Dachgesims vorzusehen.
  - c. Der Dachstuhl soll eine Überhöhe auf die Mauerbank gesetzt werden.
  - d. Im Bereich des heutigen Zuganges kann auf der bestehenden Brüstungsmauer aufgesetzt werden um dadurch einen Zugang zum Dachraum zu schaffen.
  - e. Ein Dachausschnitt für eine Terrasse ist in der maximalen Größen von 12 m<sup>2</sup> und nur an der Ostseite zulässig. In den übrigen Dachseiten darf je eine Gaube mit Satteldach gebaut werden.
  - f. Die Eindeckung muss mit Mönch- und Nonneziegeln erfolgen und die jeweiligen Pyramidenspitzen sind mit Wetterfächern bzw. Abschlusskugeln zu krönen.
2. Auf dem südlichen und straßenseitigen Gebäudeteil der **Bp. 273** soll das bestehende Flachdach durch ein ortsübliches Satteldach ersetzt werden. Dabei sind folgende Einzelheiten zu berücksichtigen:
- a. Der Giebel soll senkrecht zur Straße verlaufen, auf der Straßenseite ist das Dach abzuwalmen. Um das Dachgeschoss bzw. die Terrasse zu erreichen kann in der Nordostecke ein Stiegenaufgang vorgesehen werden. Zu diesem Zwecke kann vom Hauptgebäude das Dachvorgezogen werden. Die Eindeckung ist in Mönch- und Nonneziegel vorzusehen. Das Dach darf nicht überhöht aufgesetzt werden.
  - b. Nachdem die heutige Terrasse einerseits die Architektur des Gebäudes stark beeinträchtigt andererseits aber die Wohnqualität des Hauptgebäudes erhöht, kann das oben beschriebene Dach auch und nur über die ersten zwei straßenseitigen Meter, als Scheindach errichtet werden.
- a. L'erker si dovrà sviluppare oltre il cornicione di gronda affinché anche su di esso si possa costruire un tetto a piramide.
  - b. Sia per l'erker che per il tetto è da prevedere un cornicione di gronda.
  - c. L'orditura del tetto è da erigersi sul bancale e senza sopralzo.
  - d. Per la formazione di un ingresso al sottotetto nell'ambito dell'attuale accesso, l'orditura del tetto può essere appoggiata sul parapetto preesistente.
  - e. Per la costruzione di una terrazza, non maggiore di 12 m<sup>2</sup>, si può ritagliare il tetto solo verso Est. In ciascuna delle altre falde del tetto è concesso di costruire un abbaino con tetto a due falde.
  - f. Il manto dovrà essere eseguito in coppi e le sommità delle piramidi dovranno essere coronate o con banderuole segna vento, eppure sferette.
2. Il tetto piano che sovrasta la parte Sud della **p.ed. 273** ovvero del corpo di fabbrica adiacente la strada, dovrà essere sostituito da un tetto a due falde con tipologia locale. In tutto ciò si dovranno osservare seguenti dettagli:
- a. Il colmo sarà ortogonale all'andamento della strada. Il timpano che guarda la strada, sarà tagliato da una mezza falda. Per raggiungere il sottotetto ovvero la terrazza si può praticare nell'angolo Nord-Est una scala. A tale scopo là può essere prolungato il tetto del corpo principale. La copertura sarà eseguita in coppi e l'orditura ed il bancale non dovranno essere rialzati rispetto al piano del sottotetto.
  - b. Nonostante l'attuale terrazza, degrada molto l'aspetto architettonico del corpo di fabbrica, essa aumenta sentitamente l'abitabilità del corpo principale e perciò si può in alternativa eseguire un tetto finto come sopra descritto per i primi due metri a partire dalla strada.

**ÜBERGEORDNETE  
DURCHFÜHRUNGS-  
BESTIMMUNGEN**  
**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**

**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'areazione 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**

## **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, vorge-schrieben, 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 gesetzten 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 abzubauen.

## **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 originari 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, arredamenti interni topicidi 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.

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 Benutzungsge-nehmigung 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:

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.52/1978 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) 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.

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'esser 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**

### **Kleine Kubaturveränderungen**

Als kleine Kubaturveränderungen, ohne Auswirkung auf die Dichte, bis maximal 10 m<sup>3</sup> 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 der 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.

## **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 inoltre:

#### **1ª FASE**

- 1) rilevamento quotato in scala 1:200 della particella da cui risulta 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) 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 15 Tagen kein Einwand erfolgt.

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 balaustre, 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 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 eingebaut werden, dass das gesamte Gebäude aufgewertet wird und sich als Altbau in das Dorfbild einreihet. Sämtliche Baukonzessionen sind auf Grund von Anträgen, die den Art.13 berücksichtigen, auszustellen. Bezüglich der schützenswerten Teile siehe Art.3 der besonderen Durchführungsbestimmungen.

## **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**

### **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 einreihet. Die interne Erneuerung oder Veränderung muss sich an die allgemeinen Bauvorschriften halten.

Baulos „A“ (Bp. 688) – Ex- Feuerwehrhalle St. Pauls

- 1) Das Baulos "A" wird in Baulos "A1" und "A2" unterschieden.
- 2) Das Baulos "A1" erhält das Recht für eine Terrasse im 1. Obergeschoss im maximalen Ausmaß von 4,5 m x 6,5 m, bis an die Grenze zur Gp. 2591/4.
- 3) Das Baulos "A2" ist als überbaute Fläche zu betrachten (seine urbanistische Kubatur ist zu Baulos "B" verlegt). Für Baulos "A2" ist der Abbruch eines großen Teils der Außenmauern erlaubt, unter Beibehaltung der massiven Eckpfeiler, typisch für die Bauweise des Überetsch. Das Schließen von Fassadenöffnungen ist nicht erlaubt, um die Bautypologie der überdachten Sommer-Loggia zu erhalten. Das Dach des Baulos „A2“ soll in seiner Form beibehalten werden.
- 4) Schaffung einer Zufahrt von der Paulser Straße nördlich des Gebäudes.
- 5) Einfügung eines Gehsteiges entlang der Straße, in 30 cm Abstand zum Gebäude.
- 6) Die sich im Baulos "A2" befindende E-Kabine muss abgebrochen werden. Die Kubatur für die neue E-Kabine darf keine zusätzliche urbanistische Kubatur bilden und muss innerhalb des Bauloses „A1“ wieder errichtet werden, sofern keine anderen Standorte außerhalb des Bauloses „A“ gefunden werden. Der Abbruch erfolgt, sobald mit Edyna und den Anrainern eine machbare Lösung gefunden wird, auf jeden Fall innerhalb der Vorlage zum Antrag um Baugenehmigung für das Baulos „A“.

*Dieser Artikel wurde mit Beschluss des GA Nr. 485 vom 31.10.2023 abgeändert.*

## **Art.17**

### **Freie Veränderung der Bauten**

---

## **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.

Lotto "A" (p.ed. 688) – Ex- edificio pompieri S. Paolo

- 1) Il lotto "A" viene distinto in lotto "A1" e lotto "A2".
- 2) Sul lotto "A1" può essere realizzata al primo piano una terrazza con dimensioni massime di 4,5 m x 6,5 m, costruita fino al confine con la p.f. 2591/4.
- 3) Il lotto "A2" deve essere considerato come superficie coperta (la sua cubatura urbanistica è spostata al lotto B). Per il lotto "A2" è consentita la demolizione di una gran parte dei muri esterni, mantenendo i massicci pilastri agli angoli, tipici per la tipologia costruttiva dell'Oltradige. La chiusura delle aperture delle facciate non è consentita, al fine di ottenere la tipologia edilizia della loggia estiva coperta. Il tetto del lotto "A2" è da mantenere nella sua forma.
- 4) Realizzazione di un accesso dalla via San Paolo sul lato nord dell'edificio.
- 5) Inserimento di un marciapiede, a distanza di 30 cm dall'edificio.
- 6) La cabina elettrica presente sul lotto "A2" dev'essere demolita. La cubatura per la nuova cabina elettrica non può costituire ulteriore cubatura urbanistica e dev'essere ricostruita all'interno del lotto "A1", a condizione che non si trovino altri siti al di fuori del lotto "A". La demolizione avviene nel momento in cui si troverà una soluzione fattibile con Edyna ed i confinanti, in ogni caso entro la presentazione della domanda di permesso di costruire per il lotto "A".

*Questo articolo è stato modificato con deliberazione della GC n. 485 del 31.10.2023.*

## **Art.17**

### **Libera modifica degli edifici**

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.

Dachkonstruktionen, 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.

Si tratta delle costruzioni a diverso utilizzo, 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, semprechè si rispettino le norme generali e le prescrizioni particolari dettate per tale zona, e semprechè 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 edificali 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**

#### **Dettaglio 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

### 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. **35m<sup>2</sup>** und **Schwimmbecken** im Ausmaß von max. **35 m<sup>2</sup>** bei einer Hofgröße bis zu **100 m<sup>2</sup>**, und max. **50 m<sup>2</sup>** für Hofgrößen über **100 m<sup>2</sup>** gestattet.

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

*Dieser letzte Absatz wurde mit Beschluss des GA Nr. 198 vom 09.03.2016 ergänzt.*

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 **30m<sup>2</sup>** 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. Beide Begrenzungen können, wenn sie am Wesen des Durchführungsplanes nichts ändern, vom Bürgermeister nach Anhören der Baukommission abgeändert werden. (siehe dazu die 2.Abändg. des DFP)

## 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 integrato con deliberazione della GC 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, ne 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. Amb i limiti possono, se alla sostanza del piano di attuazione nulla si cambia, essere variati dal sindaco dopo sentito la commissione edilizia (vedi 2° modifica al p.a.)

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.

Für die Abänderung des Durchführungsplanes der Wohnbauzone "A" von St. Pauls, B.p. 261, B.p. 1564, B.p. 3307, G.p. 2591/3, gelten folgende Bestimmungen:

Geländeveränderungen und Übergänge zu den Grenzen, wie im Rechtsplan angegeben, sind zulässig. Es können Grenzmauern oder Böschungen im Verhältnis 2-3 errichtet werden. Die Außentreppe als Zugang zu den Gebäuden, gemäß Rechtsplan, kann außerhalb der Baurechtlinie errichtet werden. Die Außentreppe kann seitlich mit einer Mauer oder einer Böschung ausgeführt werden. Es ist zulässig die Null Kote der neuen Überbauung um ca. + 1,70 m anzuheben. Entlang der Paulser Straße kann ein Gehsteig mit Stützmauer (H max. 1,50 m) errichtet werden. Auf der Stützmauer darf kein Zaun errichtet werden. Ein detailliertes Begrünungskonzept wird mit dem Bauprojekt der Baukommission vorgelegt. Das Gebäude besteht neu aus 2,5 (zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss) anstatt aus 3 Vollgeschossen. Die Form des Daches kann ein Walm- oder Satteldach sein.

- 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.

Per la modifica del piano di attuazione per la zona residenziale "A" di S. Paolo, p.ed 261, p.ed. 1564, p.ed. 3307, p.f. 2591/3 si applicano seguenti norme:

Sono ammesse tutte le modifiche al terreno e dettagli verso i confini come specificato nel piano normativo. Può essere costruito un muro di confine o pure scarpate in un rapporto di 2-3 fino al confine. La scala esterna per l'accesso ai edifici, vedi piano normativo, può essere realizzata al di fuori del limite di edificazione. La scala esterna può essere realizzata lateralmente con un muro o una scarpata. È consentito alzare la quota zero della nuova edificazione di circa + 1,70 m. Lungo la via S. Paolo può essere realizzato un marciapiede con muro di sostegno (h max. 1,50 m). Su questo muro non può essere realizzata nessuna recinzione. Insieme al progetto definitivo verrà presentato un concetto "verde" alla commissione edilizia. L'edificio ora è composto da 2,5 (due piani interi e un sottotetto) anziché 3 piani interi. La forma del tetto può essere un tetto a padiglione o tetto a due falde.

Die Bauweise muss kompakt sein und die Gestaltung bzw. Materialwahl soll der landschaftlichen Identität Rechnung tragen. Das Material- und Farbkonzept wird in der Ausführungsphase dem Bauamt zur Genehmigung vorgelegt.

Der neue Gehsteig auf dem Grundstück von Erich Ebner und Günter Ebner wird an die Gemeinde Eppan verkauft. Die Breite des Gehsteiges beträgt ca. 1,20 m.

Die im Rechtsplan und in den grafischen Unterlagen beschriebenen Koten verstehen sich immer mit einer Genauigkeit von  $\pm 30$  cm.

Der beiliegende Bebauungsvorschlag ist indikativ und nicht bindend.

*Diese letzten sechs Absätze wurden mit Beschluss des GA Nr. 370 vom 22.08.2023 eingefügt.*

### **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 Fahrrichtungen, mit Gehsteig zumindest auf einer Seite, wie im Rechtsplan aufgezeigt;

Con una costruzione compatta e la scelta di materiali adeguati viene rispettata l'identità paesaggistica del luogo. Durante la fase di esecuzione il concetto di materiale e colore sarà sottoposto all'ufficio tecnico per l'approvazione.

Il nuovo marciapiede sulla proprietà di Erich Ebner e Günter Ebner viene venduta al comune di Appiano. Il marciapiede ha una larghezza di circa 1,20 m.

Le quote descritte nel piano normativo e nei documenti grafici si intendono sempre con una precisione di  $\pm 30$  cm.

La proposta edificazione allegata è indicativa e non vincolante.

*Gli ultimi sei commi sono stati inseriti con deliberazione della GC n. 370 del 22.08.2023.*

### **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 IL 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) 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 Ortsbevölkerung bis zum Fahrverbot zu gewissen Stunden oder Jahreszeiten usw. Diese Vorkehrungen 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.
- 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** **Garagen**

## **Art.26** **Autorimesse**

---

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.

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.