



## DURCHFÜHRUNGSPLAN

für die

# WOHNBAUZONE „A1- historischer Ortskern von Unterrain“- westli- cher Teil

auf den Bp.en 2665, 3065, 328, 331, 332,  
3564 und 588 und auf den Gp.en 3310/1,  
3310/2, 3311/1 und 3323/4, K.G. Eppan

Genehmigt mit Beschluss des Gemeindevorstandes  
Nr. 440/A vom 09.08.2022

## PIANO DI ATTUAZIONE

per la

# ZONA RESIDENZIALE „A1- Centro storico di Riva di Sotto“- parte ovest

sulle pp.ed. 2665, 3065, 328, 331, 332,  
3564 e 588 e sulle pp.ff. 3310/1, 3310/2,  
3311/1 e 3323/4, C.C. Appiano

Approvato con deliberazione della Giunta comunale  
n. 440/G del 09.08.2022



**DURCHFÜHRUNGS-  
BESTIMMUNGEN**

**NORME  
DI ATTUAZIONE**

Projektant:  
LZP Architekten

Progettista:  
Architetti LZP



## Teil I - Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

#### Planungsbereich, Bestandteile des Wiedergewinnungsplans und Gültigkeitsbereich der Bestimmungen

Der vorliegende Wiedergewinnungsplan für einen Teil des historischen Ortskerns von Unterrain umfasst die Wohnbauzone A, wie sie in den grafischen Teilen des Planes festgehalten ist.

Die Angaben des Wiedergewinnungsplans haben verbindlichen Charakter.

Die folgenden Durchführungsbestimmungen gelten für den Teil der Wohnbauzone A, bezeichnet als Unterrain I, welche in den grafischen Teilen des Planes abgegrenzt ist.

Der Plan für den vorliegenden Wiedergewinnungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- 01 Vermessung Bestand mit Zonengrenze Bestand und mit angepasster Zonengrenze lt. LG 9/2018, Art. 60.4
- 02 Rechtsplan
- 03 Eigentümerverzeichnis mit Kubaturen mit graphischen Anlagen
- 04 Durchführungsbestimmungen

Als digitalisierter Plan gilt nur der Rechtsplan laut Ziffer 04; die restlichen oben angeführten Unterlagen liegen nach wie vor in Papierform auf.

### Art. 2

#### Allgemeine Begriffsbestimmungen

Für die allgemeinen Begriffsbestimmungen gilt der Art. 1 der Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes der Gemeinde Eppan an der Weinstraße.

Bezüglich der Pläne sei auf die entsprechenden Legenden in den jeweiligen Plänen verwiesen.

## Parte I - norme generali

### Art. 1

#### Ambito progettuale, componenti del piano di recupero e ambito di validità

Il presente piano di recupero per una parte della centro storico di Riva di Sotto ha per oggetto la zona residenziale A così come perimetrata nelle parti grafiche del piano.

Le indicazioni del piano di recupero hanno carattere vincolante.

Le norme di attuazione sono validi per la parte della zona residenziale A, denominata Riva di Sotto I, la quale è delimitata nelle parti grafiche del piano.

Il piano per il piano di recupero in oggetto si compone dei seguenti elaborati:

- 01 rilievo dello stato di fatto con delimitazione della zona esistente e adattata sec. LP 9/2018, art. 60.4
- 02 piano normativo
- 03 elenco dei proprietari con cubature con allegati grafici
- 04 norme di attuazione

Il piano normativo citato con cifra 04, è stato redatto in forma digitale; tutto il resto della documentazione sopra citata sono in forma cartacea.

### Art. 2

#### Definizioni urbanistiche generali

L'interpretazione delle definizioni urbanistiche di carattere generale è regolata dall'art. 1 delle norme di attuazione al piano urbanistico in vigore del Comune di Appiano sulla Strada del Vino.

In riferimento alle piante si rimanda alla legenda che si trova su ogni pianta.



## Allgemeine Begriffsbestimmung zum Durchführungsplan

### Art. 3 Mindesteingriffseinheiten

Die Durchführung des Planes erfolgt durch direkte Baumaßnahmen für die einzelnen Mindesteingriffseinheiten (MEE). Diese sind im Rechtsplan mit Zahlen grafisch gekennzeichnet.

Die Abgrenzung der Mindesteingriffseinheiten (MEE) sind weitestgehend durch die zum Zeitpunkt der vorliegenden Erarbeitung des Wiedergewinnungsplans bestehende Eigentumsituation gegeben.

Die Abgrenzung der Mindesteingriffseinheiten (MEE) basiert auf dem vorliegenden Mappenblatt, ohne historischen Teilungsplänen sowie teilweise auf die Vermessung oder Zonengrenze des Wiedergewinnungsplans laut Bauleitplan und wird somit auf eine rein graphische Darstellung reduziert, ohne jeglichen Anspruch auf rechtliche Gültigkeit von Grenzverläufen und Eigentumsverhältnissen.

Die jeweiligen Mindesteingriffseinheiten (MEE), werden im Teil II - Spezifische Bestimmungen einzeln aufgelistet.

Diese Mindesteingriffseinheiten (MEE) umfassen überbaute und nicht überbaute Flächen.

### Art. 4 Grenzabstände

Als Grenzabstand wird der kürzeste horizontale Abstand zwischen der überbauten Fläche des Gebäudes und der Eigentums- und/oder Zonengrenze bezeichnet.

Nicht berechnet werden Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse und Vordächer bis zur einer Auskragung von 1,50m sowie geschlossene Vorsprünge, die 1,00m Auskragung nicht überschreiten.

Wenn Balkone und Dachvorsprünge 1,50m Auskragung überschreiten, werden die Mindestabstände in den einzelnen Zonen um das Maß der Überschreitung der 1,50m erhöht. Das gleiche gilt bei geschlossenen Vorsprüngen, die 1,00m Auskragung überschreiten.

## Definizioni generali al piano di diritto / normativo

### Art. 3 Limite minima unità di intervento

L'implementazione del piano avviene tramite un provvedimento edile diretto per le singole minime unità di intervento (MUI), i quali sono indicati graficamente nel piano normativo tramite cifre.

La delimitazione delle unità di intervento (MUI) risultano in gran parte lo stato di proprietà al momento dell'elaborazione del piano di recupero presente.

Il percorso delle unità di intervento (MUI) si base sull'estratto di mappa presente, senza piani di frazionamento storici, cioè in parti al rilievo o alla delimitazione del piano di recupero nel piano urbanistico comunale e viene ridotto quindi alla sola rappresentazione grafica, senza alcuna validità legale di linee di confini o di rapporto di proprietà.

Le minime unità di intervento (MUI) sono elencate singolarmente nella parte II - norme specifici.

Queste minime unità di intervento (MUI) comprendono la superficie coperta e non coperta.

### Art. 4 Distanza dai confini

La distanza dai confini indica la distanza orizzontale minima misurata tra la superficie coperta dell'edificio ed il confine di proprietà e/o di zona.

Nella misura delle distanze non si computano i balconi, i cornicioni, le gronde e le pensiline fino ad un oggetto di 1,50m nonché sporgenze chiuse, che non superano 1,00m di oggetto.

Qualora i balconi e le sporgenze superino 1,50m di oggetto, le relative distanze minime previste per i vari tipi edilizi, devono essere aumentate della parte in oggetto superiore al 1,50m. Lo stesso criterio si applica, qualora le sporgenze chiuse superino il metro di oggetto.



### 3.2 Raumentwicklung

### 3.2 Sviluppo del Territorio

Zu öffentlichen Flächen und zu Flächen, welche der Enteignung unterliegen, muss ein Mindestabstand von 1,50m unterirdisch eingehalten werden.

In fregio alle zone pubbliche o comunque a quelle soggette ad esproprio, sotto il livello del suolo deve essere rispettata una distanza minima di 1,50m.

#### **Art. 5** **Baumaßnahmen**

Als Baumaßnahmen werden folgende Tätigkeiten betrachtet:

- Jede Änderung der heutigen Situation der Baumassenverteilung
- Gänzlicher oder teilweiser Abbruch und Wiederaufbau
- Änderung von Öffnungen von Fenstern und Türen, Luftquellen u.ä.
- Änderung und Austausch von Fenster- und Türstöcken nach außen
- Änderung, Wiederaufbau und Neubau von Geländern, Balustraden, Stützmauern, Randsteinen, Treppenläufen und Rampen
- Änderung von Bodenbelägen von Straßen und anderen öffentlich zugänglichen Flächen
- Änderung von Anstrichen und Behandlung von Außenwänden im allgemeinen
- Änderung von Nutzungsarten der Baumassen und der Freiflächen

Alle Baumaßnahmen im Bereich der Zone müssen sich an die vorliegenden Durchführungsbestimmungen halten und insbesondere die spezifischen Bestimmungen laut Teil II beachten.

#### **Art. 6** **Antrag um Baugenehmigung**

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

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

#### **Art. 5** **Provvedimenti edilizi**

Sono da considerarsi interventi edilizi le seguenti attività:

- Qualunque modificazione dell'assetto planivolumetrico esistente
- Demolizione e ricostruzione totale o parziale
- Qualunque modificazione della distribuzione interna
- Modifica dei fori per finestre e porti, fonti di ventilazione e simili
- Modifica e ripristino e nuova costruzione di parapetti, balaustre, muri di sostegno, cordonaute, gradinate e rampe
- Modifica di pavimentazioni di sedi stradali ed altri spazi in genere aperti al pubblico
- Modifica di coloritura e di trattamento in genere delle parti esterne
- Modifica delle destinazione d'uso di volumi e di aree non edificate

Tutti gli interventi edilizi nell'ambito della zona devono attenersi alla presente normativa di attuazione ed in particolare rispettare le norme specifiche nella parte II.

#### **Art. 6** **Domanda di permesso di costruire**

Deve essere presentata una domanda di permesso di costruire ai sensi del regolamento edilizio comunale.

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



### 3.2 Raumentwicklung

### 3.2 Sviluppo del Territorio

Bei der Kubaturangabe "Bestandskubatur" handelt es sich um die erhobene Bestandskubatur von Geom. Raffener Josef.

Für Gebäude mit Restaurierung, Sanierung und/oder Denkmalschutz des gesamten Gebäudeensembles ist eine detaillierte Fotodokumentation des gesamten Gebäudeensembles sowie die angrenzenden Gebäude erforderlich, um die Einbindung in den Gebäudekomplex beurteilen zu können.

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

In den Projekten müssen die vorgesehenen Nutzungen für die Freiflächen aufscheinen.

#### **Art. 7** **Baurechtliche Bestimmungen**

Bei Neubauten, Erweiterungen oder Wiederaufbau müssen die planivolumetrischen Angaben des Rechtsplanes (Kubatur, mögliche Kubaturerweiterung) eingehalten werden.

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

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

#### **Art. 8** **Bauliche Ausführung von Sanierungsarbeiten**

Die folgenden Richtlinien gelten für alle Sanierungsarbeiten (Gebäude unter Denkmalschutz sowie Restaurierung und Sanierung):

- alle bestehenden Gewölbe und eventuell freistehende Säulen sind auf den Bestandsaufnahmen detailliert anzuführen und gänzlich zu belassen bzw. zu sanieren.
- Holztramdecken und -täfelungen sind, wenn irgendwie möglich, zu belassen bzw. durch den Austausch morscher Elemente zu sanieren.
- Einfassungen in Naturstein, Stützbögen und charakteristische Fenstergitter sind zu erhalten bzw. zu sanieren.

Dall'indicazione della cubatura "cubatura esistente" si tratta della cubatura esistente sonda-ta dal Geom. Raffener Josef.

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

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

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

#### **Art. 7** **Norme edilizie**

Tutti gli interventi che comportano nuove costruzioni, ampliamenti o ricostruzioni devono rispettare le indicazioni planivolumetriche del piano normativo (cubatura, max. cubatura di ampliamento).

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

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

#### **Art. 8** **Esecuzione edilizia dei lavori di risanamento**

La seguente direttiva vale per qualsiasi intervento risanativo (edifici sottoposti) a tutela monumentale nonché restauro e risanamento):

- Tutte le volte esistenti ed eventuali colonne isolate sono da indicare dettagliatamente nel rilievo e sono - senza eccezione - da conservare rispettivamente risanare.
- Solai e tavolati in legno sono, se in alcun modo possibile, da conservare rispettivamente da risanare tramite sostituzione degli elementi marci.
- Bordature in pietra naturale, archi di sostegno e grate caratteristiche sono da conservare rispettivamente da risanare.



### 3.2 Raumentwicklung

### 3.2 Sviluppo del Territorio

- Doppelbogenfenster, charakteristische Fenster- und Türelemente sowie Holzportale sind zu erhalten bzw. zu sanieren.

- Der alte Außenputz ist, wenn es sein Zustand erlaubt, zu erhalten bzw. zu sanieren.

- Falls Fassaden oder Teile davon neu verputzt werden müssen, so kann Grob- oder Feinputz verwendet werden.

- Die zu verwendende Farbgebung muss sich nach dem Gesamteindruck eines Straßenzuges richten und ist erst nach Abklärung mit der zuständigen Gemeindebehörde oder dem Landesdenkmalamt zu realisieren.

- Die Dacheindeckungen sollen einheitlich sein. Bei Eingriffen an einem Gebäude mit verschiedenen Dacheindeckungen sind diese zu vereinheitlichen. Als Eindeckungsmaterial sollen farblich strukturierte Dachplatten verwendet werden. Zu bevorzugen sind Mönch- und Nonne-Dachziegel, Biberschwänze und Falzziegel, immer in gebranntem Ton. Die endgültige Entscheidung hierfür trifft die Gemeindebaukommission bzw. das Landesdenkmalamt.

Zulässig sind weiters Glasüberdachungen auf neuen Wintergärten bzw. Veranden oder Durchgängen.

Abdeckungen in Wellplastik sind nicht zulässig.

- Die Errichtung neuer Dachgauben ist zulässig, sofern diese proportional und der Typologie des Gebäudes entsprechend in die Dachfläche passen.

- Größere Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

- Technische Anlagen (Sonnenkollektoren o.ä.) müssen in die Dachfläche integriert werden. Sie dürfen nur in dem unbedingt notwendigen Ausmaß vorgesehen werden. Dies ist durch eigenen Bericht zu dokumentieren.

- bei den MEE 2, MEE 3 und MEE4 sind die Realisierung von größeren Dacheinschnitten (Dachterrassen), sowie auch die Anbringung von Sonnenkollektoren oder sonstigen technischen Anlagen nicht zulässig.

- Bei den Dachvorsprüngen sollen die Sparren in Sicht bleiben.

- Bifore, elementi caratteristici di finestre e porte nonché portali in legno sono da conservare rispettivamente da risanare.

- L'intonaco esterno, nel limite del possibile, é da conservare rispettivamente risanare.

- Qualora facciate o parti di esse dovranno essere rintonacate si potrà fare uso di intonaci grezzi o lisci.

- La tinteggiatura da adottarsi deve riferirsi alla valutazione della sequenza di prospetti nei quali é inserito l'edificio, ed é da realizzare soltanto dopo un accordo con l'autorità comunale competente o l'Ufficio provinciale delle Belle Arti.

- Il manto di copertura dovrebbe essere omogeneo. In caso di intervento su edifici con manto di copertura non omogeneo quest'ultimo é da uniformare. Per il manto di copertura dovrebbero essere usati tegole colorate con preferenza coppi, codini o tegole marsigliesi, sempre in argilla cotta.

La scelta definitiva spetta alla commissione edilizia comunale rispettivamente all'Ufficio provinciale delle Belle Arti.

Sono inoltre ammesse coperture in vetro su nuove verande o gallerie.

Sono vietati manti di copertura in materiali plastici.

- É ammessa la costruzione di nuovi abbaini qualora siano proporzionati alla falda del tetto e corrispondano alla tipologia dell'edificio.

- Sono possibilmente da evitare squarci maggiori nelle falde del tetto (terrazze).

- Gli impianti tecnologici (pannelli solari e simili) devono essere integrati nel manto di copertura del tetto e non possono sporgere sopra la falda del tetto. Essi potranno essere previsti solamente nella quantità strettamente necessaria da documentare con un'apposita relazione.

- nel caso delle MUI 2, MUI3 e MUI4, non é consentita la realizzazione di squarci maggiori nelle falde del tetto (terrazze), così come l'installazione di pannelli solari o altre installazioni tecniche.

- Nelle sporgenze di gronda i travicelli devono rimanere in vista.



### 3.2 Raumentwicklung

### 3.2 Sviluppo del Territorio

- Blechbaracken bzw. -garagen sind untersagt.
- Die im Rechtsplan als schützenswert gekennzeichneten bestehenden Umfassungsmauern sollen saniert werden. Neueinfriedungen sollen ausschließlich mit ortstypischen Stein oder als größtenteils verputzte Mauern, als einfacher Holzlattenzaun oder in kombinierter Bauweise Mauer-Eisengitter oder Mauer-Holzzaun errichtet werden.  
Drahtzäune dürfen nicht verwendet werden.
- Bodenbeläge für Verkehrsflächen, privater wie öffentlicher Natur, sind bevorzugt als Porphyrpflasterung auszuführen. Überdies sind Betonwürfel oder -bausteine sowie Grasbausteine zugelassen. Asphaltbeläge sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Grünanlagen sind mit ortsüblichen Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen.
- Aus ortprägenden Gründen auf die Erhaltung aller bestehenden zur jeweiligen Baueinheit gehörenden Außentreppen zu achten, soweit diese die Urtümlichkeit und Tradition mitbestimmen.
- An den denkmalgeschützten Objekten auf den Bp.en 331, (ehemaliges Zollhaus), 3065 (Stadel und Remise des ehemaligen Zollhauses) und 332 (Hungerhausen) sind die Realisierung von größeren Dacheinschnitten (Dachterrassen), sowie auch die Anbringung von Sonnenkollektoren oder sonstigen technischen Anlagen nicht zulässig.

#### **Art. 9**

#### **Freilegung von architektonischen Details**

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

- È vietata la realizzazione di costruzioni accessorie in lamiera.
- I muri di cinta esistenti contrassegnati nel piano normativo da tutelare devono essere risanati. Nuove recinzioni possono essere eseguite in pietrame a vista tipico per il luogo, in muratura intonacata in maggior parte, con listelli semplici di legno, o come recinzioni combinate in muratura e ferro o muratura a legno. Sono vietate reti metalliche di qualsiasi tipo.
- La pavimentazione delle aree viabili privati e pubbliche dovrà essere eseguita con preferenza in cubetti di porfido. Inoltre sono ammesse pavimentazioni in blocchi di cemento o in grigliato di cemento. Pavimentazioni in asfalto sono possibilmente da evitare.
- Le aree destinate a verde devono essere corredate da cespugli ed alberi tipici del luogo.
- Per motivi di caratterizzazione ambientale è inoltre prescritta la conservazione delle scale esterne che attualmente costituiscono parte del relativo nucleo abitato nei limiti in cui la loro autenticità è condeterminante agli effetti della tradizione.
- Sugli edifici sotto tutela di cui alle pp.ed. 331 (ex dogana), 3065 (fienile e rimessa per le carrozze dell'ex dogana) e 332 (Hungerhausen), la realizzazione di ampi tagli nel tetto (terrazze sul tetto), così come l'installazione di collettori solari o altri impianti tecnici non sono consentite.

#### **Art. 9**

#### **Ritrovamento di particolari architettonici**

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



### **Art. 10** **Widmung der Gebäude**

Generell sind die Vorschriften des Landesgesetzes für Raum und Landschaft sowie die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan einzuhalten.

Die im Rechtsplan als Flugdach gekennzeichneten Baulichkeiten haben indikativen Charakter und unterliegen der jeweiligen Zweckbestimmung.

Die im Rechtsplan eigens gekennzeichnete Fläche unterliegt den Bestimmungen des genehmigten Ensembleschutzplanes.

### **Art. 11** **Abbruch**

Die Baumasse von Gebäuden, deren Abbruch vom Rechtsplan vorgesehen ist, kann nur in jenen Fällen wieder errichtet werden, wo eine eigene Baurechtsfläche für die Kubaturumlegung angegeben ist. Dabei sind die in den spezifischen Durchführungsbestimmungen vorgesehenen Vorschriften einzuhalten. Falls im Rechtsplan keine dementsprechende Baurechtsfläche für einen Wiederaufbau oder eine Verlegung der Abbruchkubatur angegeben ist, gilt der Abbruch ohne Wiederaufbau.

### **Art. 12** **Restaurierung und Sanierung, Denkmalschutz**

Diese Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Sämtliche bauliche Eingriffe bedürfen der vorherigen Genehmigung des Landesdenkmalamtes.

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

### **Art. 10** **Destinazione degli edifici**

Sono in ogni caso da rispettare le prescrizioni della legge provinciale - Territorio e paesaggio - nonché le norme relative al piano urbanistico.

Le tettoie contrassegnate nel piano normativo hanno carattere indicativo ed sono sottoposte alle relative destinazioni d'uso.

L'aera contrassegnata appositamente nel piano normativo é soggetta alle prescrizioni del piano per la tutela degli insiemi approvato.

### **Art. 11** **Demolizione**

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

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

### **Art. 12** **Restauro e risanamento, tutela monumentale**

Questi edifici sono posti sotto tutela monumentale.

Qualsiasi intervento edilizio richiede l'approvazione da parte dell'Ufficio provinciale Tutela delle Belle Arti.

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



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

### **Art. 13** **Restaurierung und Sanierung**

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

Die Konservierung aller wertvollen Teile (siehe Artikel Bauliche Ausführung von Sanierungsarbeiten) ist fachgerecht durchzuführen.

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

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

### **Art. 14** **Freie Veränderung**

Es handelt sich um Bauten ohne Ortsbild prägenden Wert.

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

Die Gebäude dürfen bei Beibehaltung ihrer Bauweise und sofern die allgemeinen Vorschriften und die besonderen Bestimmungen dieser Zone eingehalten werden, umgebaut, abgebrochen und an gleicher Stelle wieder errichtet werden.

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

### **Art. 13** **Restauro e risanamento**

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

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

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

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

### **Art. 14** **Libera modifica**

Si tratta di edifici senza valore caratteristico.

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

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



### 3.2 Raumentwicklung

### 3.2 Sviluppo del Territorio

Die Gebäude sind, sofern Kubatur vorhanden, mit maximal drei möglichen Geschossen zuzüglich Dachgeschoss definiert.

Gli edifici sono definiti, se cubatura disponibile, con tre piani possibili più sottotetto ammissibile.

#### **Art. 15** **Neubau**

Diese Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung sind darauf ausgerichtet durch aufeinander abgestimmte Baumaßnahmen das bestehende städtebauliche Gefüge durch ein anderes zu ersetzen.

Dabei handelt es sich:

1. um einen Neubau, welcher aus der Kubaturumlegung eines Gebäudes unter Abbruch erfolgen kann (Bestandskubatur, welche an Ort und Stelle wieder errichtet werden kann).

2. um ein effektives Neubauvolumen, welches im Rahmen dieser Überarbeitung vorgesehen wird (als gänzlich neue Kubatur oder als Erweiterung bestehender Baumassen).

Alle Neubauten müssen innerhalb der im Rechtsplan angegebenen Baurechtsflächen liegen.

Die Kubatur und die Gebäudehöhe berechnen sich laut den Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan.

Die maximale Geschossanzahl bezieht sich immer auf die talseitige Anzahl der Stockwerke außer Boden.

Die Gebäude sind, sofern Kubatur vorhanden, mit maximal drei möglichen Geschossen zuzüglich Dachgeschoss definiert.

#### **Art. 16** **Unbebaubare private Fläche**

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

Unterirdisches Bauen ist zulässig; die unterirdischen Baurechtsflächen sind durch die jeweiligen Mindesteingriffseinheiten bzw. durch die Zonengrenze begrenzt.

#### **Art. 15** **Nuova costruzione**

Questi interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi.

Trattasi di:

1. una nuova costruzione, che risulta da uno spostamento della cubatura di demolizione di un edificio (cubatura esistente, la quale potrà essere ricostruita nella stessa posizione).

2. un effettivo nuovo volume, il quale è stato previsto nell'ambito di questa rielaborazione (come nuova cubatura vera e propria o come ampliamento di volumi esistenti).

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

La cubatura e l'altezza degli edifici si calcolano secondo le norme di attuazione relative al piano urbanistico.

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

Gli edifici sono definiti, se cubatura disponibile, con tre piani possibili più sottotetto ammissibile.

#### **Art. 16** **Superficie privata non edificabile**

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

Sono ammissibili costruzioni sotterranee; la superficie di edificabilità sotterranea è delimitata dalle unità minime d'intervento cioè dal limite di zona.



### 3.2 Raumentwicklung

### 3.2 Sviluppo del Territorio

Der Abstand zur Straße wird durch den zum Zeitpunkt des Eingriffs geltenden normativen Bestimmungen geregelt.

La distanza dalla strada viene definito dalle norme in vigore nel momento del provvedimento.

Zulässig neben Garagen sind auch Rampen/Abfahrtsrampen sowie befestigte Treppenaufgänge.

Sono ammissibili tranne garages anche rampe/rampe di accesso come anche scale pavimentate.

#### **Art. 17** **Private Verkehrsfläche**

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

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

Sie ist als private Verkehrsfläche ohne Beschränkung definiert.

#### **Art. 17** **Area viabile privata**

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

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

È definita come area viabile privata senza traffico limitato.

#### **Art. 18** **Durchfahrts- und Durchgangsrecht**

Im Rechtsplan sind Durchfahrts- und Durchgangsrechte definiert.

#### **Art. 18** **Diritto di passaggio e di transito**

Nel piano normativo sono definiti diritti di passaggio e di transito.

#### **Art. 19** **Gebäudehöhen**

Die Erhöhung von +1m zur Bestandshöhe ist zulässig, sofern dies, wo erforderlich, auch im Einvernehmen mit dem Denkmalamt erfolgt.

Bei Neubauten und freien Veränderungen gilt als höchstzulässige Gebäudehöhe die Bestandshöhe der Gebäude innerhalb derselben Mindesteingriffseinheit.

#### **Art. 19** **Altezze di edifici**

L'aumento di +1m dell'altezza esistente è ammissibile, a condizioni che ciò avvenga anche in accordo con l'ufficio beni architettonici ed artistici, se necessario.

Nel caso di costruzioni nuovi o libera modifica, l'altezza massima ammissibile degli edifici é l'altezza esistente degli edifici all'interno della stessa unità minima d'intervento.

#### **Art. 20** **Energiebonus**

Der zum Zeitpunkt eines Projektes gesetzlich mögliche Energiebonus ist zulässig.

#### **Art. 20** **Bonus energia**

Il bonus energetico previsto dalla legge in vigore al momento di un progetto è ammissibile.

#### **Art. 21** **Hinweis auf andere Bestimmungen**

#### **Art. 21** **Riferimento ad altre norme**



Für alle jene Bereiche, die durch diese Durchführungsbestimmungen nicht ausdrücklich geregelt sind, gelten folgende Bestimmungen im Rahmen ihrer Hierarchie:

Staatliche Bestimmungen im Bauwesen (sofern sie in der Autonomen Provinz Bozen anwendbar sind) i.g.F.

Landesgesetzgebung im Bauwesen i.g.F.

Die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Eppan an der Weinstraße i.g.F.

Die Gemeindebauordnung der Gemeinde Eppan an der Weinstraße, soweit heute noch mit den obigen Bestimmungen i.g.F. und den Durchführungsbestimmungen zum Durchführungsplan vereinbar.

Per tutte le materie non esplicitamente contemplate in queste norme di attuazione verranno applicate le seguenti norme in base alla loro gerarchia:

norme statali in materia di edilizia (purché applicabili nella Provincia Autonoma di Bolzano) i.v.

le leggi provinciali in materia di edilizia i.v.

le norme di attuazione al piano regolatore del Comune di Appiano sulla Strada del Vino i.v.

L'ordinamento edilizio comunale del Comune di Appiano sulla Strada del Vino, per le parti ancora compatibili e con le norme i.v. e per quanto compatibili con le norme di attuazione a questo piano di attuazione.



## Teil II - Spezifische Bestimmungen

Für die einzelnen Mindesteingriffseinheiten (MEE) gelten die folgenden Vorschriften:

### MEE 1

Restaurierung und Sanierung des Bestandsgebäudes.

Durch die zusätzlich mögliche Baumasse von 5% der Bestandskubatur (gemäß Art. 9 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan) sowie durch den Abbruch der im Wiedergewinnungsplan gekennzeichneten Gebäude- bzw. Gebäudeteile der Mindesteingriffseinheit entsteht gemäß den im Rechtsplan definierten Mindestabstände die Möglichkeit einer neuen Baurechtsfläche.

### MEE 2

Restaurierung und Sanierung, Denkmalschutz vom Gebäudetrakt im Norden, gemäß Unterschutzstellung MD vom 06.07.1951.

Restaurierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Art. 62, Buchstabe c des LG 9/2018 für den südlicheren Gebäudetrakt möglich.

### MEE 3

Restaurierung und Sanierung, Denkmalschutz vom Bestandsgebäude, gemäß Unterschutzstellung MD vom 06.07.1951.

Flugdach im Norden der Mindesteingriffseinheit /Zufahrtsmauern kann bestehen bleiben.

Die Mauerpartie mit steingerahmten Torbogen zwischen den beiden Baukörpern ist als schützenswerte Mauer definiert.

### MEE 4

Restaurierung und Sanierung, Denkmalschutz vom südlicheren Gebäudetrakt, gemäß Unterschutzstellung MD vom 06.07.1951.

Der nördlichere Gebäudetrakt kann abgebrochen werden; eine neue Baurechtsfläche ist im Wiedergewinnungsplan definiert.

#### MEE 4a

Die MEE 4a beinhaltet das bestehende denkmalgeschützte Gebäude und umfasst insgesamt 1.935,43 m<sup>3</sup>. Ebenso kann das Dach um 0,35 m bis zu einer Kote von 260,66 müM angehoben werden.

#### MEE 4b

## Parte II - norme specifiche

Per le minime unità di intervento (MUI) singole valgono le seguenti prescrizioni:

### MUI 1

Restauro e risanamento dell'edificio esistente.

Dal possibile volume edificabile aggiuntivo del 5% della cubatura esistente (secondo art. 9 delle norme di attuazione al piano urbanistico comunale) e la demolizione delle superfici evidenziati nel piano di recupero dell'unità minima di intervento rende possibile delimitare una nuova area di edificabilità. Questa è definita nel piano normativo, anche rispettando le distanze minime.

### MUI 2

Restauro e risanamento, tutela monumentale dell'edificio esistente situato al nord, protezione MD dal 06.07.1951.

Lavori di restauro e risanamento nel senso dell'art. 62, lettera c della LP 9/2018 possibile per la parte dell'edificio al sud.

### MUI 3

Restauro e risanamento, tutela monumentale dell'edificio esistente, protezione MD dal 06.07.1951.

Tettoia al nord dell'unità minima d'intervento / muri dell'accesso può rimanere.

Il tratto di muro con arco con cornice in pietra tra le due strutture é definito come un muro da tutelare.

### MUI 4

Restauro e risanamento, tutela monumentale della parte dell'edificio esistente al Sud, protezione MD dal 06.07.1951.

La parte dell'edificio al nord può essere demolito; una nuova area di edificabilità è definita nel piano normativo.

#### MUI 4a

La MUI 4a include l'edificio esistente sotto le belle Arti e comprende un volume totale di 1.935,43 m<sup>3</sup>. Allo stesso modo il tetto può essere innalzato di 0,35 m fino ad una quota di 260,66 mslm.

#### MUI 4b



Die MEE 4b umfasst zusätzlich zum Bestandsvolumen von 83,87 m<sup>3</sup> (2.019,30 m<sup>3</sup> - 1.935,43 m<sup>3</sup>) ein Zusatzvolumen von 5% (laut Art. 9 der Durchführungsbestimmungen zum BLP) und ein Volumen generiert durch den Energiebonus (laut DLH 16/2020) von 20% der Bestandskubatur.

### MEE 5

Freie Veränderung des Bestandsgebäudes. Eine neue Baurechtsfläche ist im Norden des Bestandsgebäude ist im Wiedergewinnungsplan definiert.

### MEE 6

Freie Veränderung.

### MEE 7

Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Oltre alla volumetria esistente di 83,87 m<sup>3</sup> (2.019,30 m<sup>3</sup> - 1.935,43 m<sup>3</sup>) la MUI 4b comprende una volumetria accessoria del 5% (ai sensi dell'art. 9 delle norme di attuazione del PUC) e un volume generato dal bonus energia (secondo il DPP 16/2020) pari al 20% della cubatura esistente.

### MUI 5

Libera modifica dell'edificio esistente. Una nuova area di edificabilità al nord dell'edificio esistente é definita nel piano normativo.

### MUI 6

Libera modifica.

### MUI 7

Area verde con utilizzo agricolo.

Eppan, im August 2022

Appiano, agosto 2022