



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

(genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates Nr.161/R vom 08.09.1978 bzw.
mit Beschluss des Landesausschusses Bozen Nr. 9118 vom 28.12.1979)

Durchführungsbestimmungen

Die Planverfasser:
Arch. Walter Fingerle
Arch. Hans v.Klebelsberg

Durchführungsbestimmungen

Art. 1. Bestandteile des Planes

1.1. Bestandsaufnahme:

- 1.1.1. Parzellenstruktur und Abgrenzung des Sanierungsgebietes 1:1000 (Plan 1)
- 1.1.2. Planimetrie mit Bodenknoten 1 : 500 (Plan 2)
- 1.1.3. Planimetrie mit Dachformen und Gebäudehöhen 1 : 500 (Plan 3)
- 1.1.4. Besitzverhältnis und Denkmalschutz 1 : 1000 (Plan 4)
- 1.1.5. Gebäudenutzung 1 : 1000 (Plan 5)
- 1.1.6. Erhebungsblätter
- 1.1.7. Zusammenfassung der Besprechungen mit den Besitzern (Gruppenbesprechungen)

1.2. Planung

- 1.2.1. System des fließenden und ruhenden Verkehrs 1 : 1000 (Plan 6)
- 1.2.2. Wasserversorgung – Abwasserentsorgung (Bestand + Planung) 1:1000 (Plan 6)
- 1.2.3. Stromversorgung und Telefonnetz (Bestand + Planung) 1 : 1000 (Plan 7)
- 1.2.4. Rechtsplan 1 : 500 (Plan 9)
- 1.2.5. Durchführungsbestimmungen und Durchführungsprogramm
- 1.2.6. Auszüge aus dem Rechtsplan für die einzelnen Baublöcke mit Erhebungsdaten und Sanierungsbestimmungen
- 1.2.7. Erläuternder Bericht

Art. 2. Anwendungsbereich des Durchführungsplanes

- 2.1. der vorliegende Sanierungsplan umfasst den Bereich des Dorfzentrums, wie er mit Abänderungsbeschluss Nr. 181 zum B.L.P. des Gemeinderates vom 29. November 1977 (vom Landesausschuss noch zu genehmigen) festgelegt wurde.
- 2.2. In dieser Zone sind folgende Bauten zulässig:
Gebäude kulturellen und sozialen Charakters, Wohngebäude, einschließlich Büroräume; Fremdenverkehrsbetriebe; Geschäfte und umweltfreundliche Handwerksbetriebe für die Nahversorgung und Kellereien. Die Nutzung von Wirtschaftskubatur in Wohnkubatur ist nur dann zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass diese keine Aussiedlung des Betriebes zur Folge hat. Dies gilt für landwirtschaftliche und gewerbliche oder handwerkliche Betriebe.
- 2.3. Nicht gestattet sind Handelseinrichtungen, wie Großmärkte und Lagerhallen.
- 2.4. In dieser Zone gelten die vorliegenden Durchführungsbestimmungen und die im graphischen Teil (Rechtsplan) angegebenen Vorschriften.
- 2.5. Sofern der Durchführungsplan neue Fensteröffnungen auf Nachbargrundstücke vorsieht, gilt dies als unverbindlicher Vorschlag, vorbehaltlich der Rechte Dritter.

Art. 3. Allgemeine Begriffe und Bestimmungen:

3.1. Im Bereich des Sanierungsgebietes (Wohnbauzone „A“) gelten, soweit sinnvoll anwendbar, die Begriffe und Bestimmungen des Bauleitplanes der Gemeinde. Demnach gilt die Definition des umbauten Raumes, der überbauten Flächen, welche im Rechtsplan mittels Maximalbaugrenzen umschrieben ist, sowie der Gebäudehöhe. Die Neubauten mit 2 Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von **7,50** m erreichen, jene mit 3 Vollgeschossen eine Höhe von **10,00** m.

3.2. Die im Rechtsplan als **„Freiflächen“** ausgewiesenen Flächen dienen zur Durchgrünung der Baugebiete. In den Freiflächen ist die Errichtung jeglicher Gebäude, auch der Nebengebäude, untersagt.

Es sind außerdem **Kinderspielplätze** im Ausmaß von max. **35m²** und **Schwimmbecken** im Ausmaß von max. **35 m²** bei einer Hofgröße bis zu **100 m²**, und max. **50 m²** für Hofgrößen über **100 m²** gestattet.

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

Bauten, die keine Baumasse haben, wie Gartenlauben und Gartenbauten jeglicher Art, Flugdächer; bewegliche Bauten, Bienenstände, Zelte, unbewohnbare vorfabrizierte Bauten, Licht- und Luftschächte für unterirdische Bauten usw., dürfen **1/10** der mit dieser Widmung belasteten Fläche und **30m²** nicht überschreiten.

Unterirdische Bauten sind zulässig, wenn sie unterhalb einer durchschnittlich **60 cm** dicken humusreichen Erdschicht liegen und zu zulässigen Zwecken dienen.

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

(die letzten 4 Absätze wurden mit Beschluss des Gemeinde--Ausschusses Nr. 198 vom 09.03.2016 eingefügt)

Im Rechtsplan sind besonders gekennzeichnet:

- jene **Grünflächen**, die ausschließlich der Gärtnerei, bzw. landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind (Hart- und Stellplätze ausgeschlossen);
- jene **Freiflächen**, die für Hart- und Stellplätze vorgesehen sind.

Für die **übrigen Freiflächen** ist die Nutzung als Stell- oder Hartplatz, Gemüsegarten, Ziergarten oder landwirtschaftliche Fläche im Einreichprojekt anzugeben.

Einzelne private **Schwimmbecken** können, jedoch nur nach sorgfältiger Überprüfung der Einfügung in die Umgebung, gestattet werden.

- 3.3. Der **Schutzstreifen** entlang der Ostgrenze der Sanierungszone (in den Baublöcken A und B) trägt dem Umstand Rechnung, dass im B.L.P. an dieser Stelle eine Verbindungsstraße ausgewiesen ist.
- 3.4. **Öffentliche Einrichtungen**: für diese gelten die Bestimmungen des B.L.P.
- 3.5. **Ensemble-Schutz**: dieser betrifft Fassaden, deren Gestaltung besondere Sorgfalt wegen ihrer Bedeutung für das Gesamtbild erfordert. Bei Vorlage eines Sanierungsprojektes sind die Fassaden der übrigen Bauten des Straßenzuges mit zu erfassen; das Ausmaß bestimmt der Sanierungsbeauftragte, bzw. die Gemeindebaukommission.
- 3.6. **Baulinie**: bezeichnet den zwingend einzuhaltenden Verlauf der Gebäudefront.
- 3.7. **Baugrenze**: bezeichnet jene Linie, die nicht überschritten werden darf.

Art. 4. Öffentliche Frei- und Verkehrsflächen

Öffentliche und private Parkplätze

4.1. Öffentliche Freiflächen

Für diese gilt die Bestimmung der öffentlichen Freiflächen des Bauleitplanes, wobei diese Flächen mittels eigener Planung gestaltet und ausgestattet werden müssen.

4.2. Öffentliche Verkehrsflächen und Parkplätze

4.2.1. Die Verwirklichung des im Verkehrsplan festgehaltenen Verkehrssystems ist an die Erstellung eines entsprechenden Ausführungsprojektes gebunden. Dieses kann im Rahmen der aufgezeichneten Richtlinien Berichtigungen auf Grund technischer Notwendigkeiten aufweisen.

Es werden folgende Verkehrsflächen unterschieden:

4.2.2. Verkehrsflächen, die vorwiegend dem motorisierten Verkehr dienen.

4.2.3. Verkehrsflächen, die vorwiegend dem Fußgängerverkehr vorbehalten sind. In diesem Bereich ist nur der Anlieger- und Lieferantenverkehr zugelassen. Nicht gestattet ist in diesen Straßen das Abstellen der Motorfahrzeuge.

4.2.4. Parkplätze; diese müssen mittels eigener Planung gestaltet und ausgestattet werden.

4.2.5. Fußgängerwege und öffentliche Freiflächen mit dem Verbot für den fließenden und ruhenden Fahrzeugverkehr, ausgenommen die Zufahrt der Anrainer.

4.3. Private Autogaragen und Abstellplätze:

In jedem Einreichplan muss der Nachweis über die lt. B.L.P. erforderlichen Abstellflächen für Fahrzeuge erbracht werden.

Die Ausweisung der erforderlichen Fläche kann auf eigenem Grund oder in unmittelbarer Nachbarschaft erfolgen.

Ohne solchen Nachweis der Abstellflächen ist die Erteilung einer Baukonzession für jegliche Art von Bauführung nicht möglich.

4.4. **Bauführungen unter Erde** für Garagen, Kellerräume unter Ausschluss von Lagern und Magazinen sowie Schwimmbäder können auch ohne Einhaltung von Abständen zur Grundstücksgrenze gestattet werden. Die Abstände zu Straßen und öffentlichen Flächen können von Fall zu Fall im Einverständnis mit dem Gemeindeausschuss festgelegt werden. Diese Bauführungen unter Erde dürfen nur gestattet werden, wenn keine Ortsbild-prägenden Elemente, wie Baumbestände, Mauern, Einfriedungen u.ä. beeinträchtigt werden und die Oberfläche selbst entsprechend gestaltet wird.

4.5. **Feuergassen:** Ihrer Funktion entsprechend dürfen diese nicht durch Mauerwerk verschlossen werden, sondern mit schmiedeeisernen Gittertüren versehen. Sofern Abmauerungen vorhanden sind, sind diese im Zuge von Sanierungsmaßnahmen abzutragen.

4.6. **Baurechtslinie für öffentliche Einrichtung - Kellerwelten:** Bei Neubauten ist der Abstand von 1,50m von der Grundstücksgrenze, oberirdisch als auch unterirdisch, einzuhalten.

Dieser letzte Absatz wurde mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 78 vom 07.02.2023 eingefügt.

Art. 5. Klassifizierung der Gebäude:

Sämtliche Gebäude sind nach ihrem baukünstlerischen und architektonischen Wert klassifiziert und im Rechtsplan und in den Detailblättern zum Rechtsplan graphisch festgehalten.

5.1. Restaurierung mit absoluter Bindung (Bauten unter Denkmalschutz)

5.1.1. Diese sieht die vollkommene Erhaltung der ursprünglichen Raumeinteilung und der baulichen Struktur, sowie der wertvollen architektonischen Elemente vor; weiters die Beseitigung aller späteren, das Gebäude beeinträchtigenden Zubauten und Änderungen.

5.1.2. Die Nutzung der Gebäude soll erhalten werden oder durch eine der ursprünglichen räumlichen und funktionellen Bestimmung entsprechenden Nutzung ersetzt werden.

5.1.3. Für diese Gebäudeklasse einschließlich der „vinkulierten Freiflächen“ wird ein Vorprojekt im Maßstab 1:50 vorgeschrieben, welches dem Landesdenkmalamt vorgelegt werden muss.

5.1.4. Das Vorprojekt muss beinhalten:

5.1.4.1. eine genaue Bestandsaufnahme mit allen Grundrissen (einschließlich Keller- und Dachgeschoss), Schnitten und Fassaden sowie eine genaue Geländeaufnahme; ferner die typologischen und baulichen Merkmale und die im Laufe der Zeit vorgenommenen Veränderungen; Angaben über die Struktur, Treppen, Böden, Verkleidungen, Verzierungen, Täfelungen, Inneneinrichtungen, Bedachung etc., sowie eine photographische Dokumentation des Bestandes, der äußeren und inneren Gestalt, sowie der Fassaden der unmittelbar angrenzenden Gebäude; die derzeitige Nutzung;

5.1.4.2. einen erläuternden Bericht mit Angaben über die geplanten Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten sowie über die geplante Zweckbestimmung. Der Einreichsplan für diese Gebäudeklasse ist im Maßstab 1:50 vorzulegen, und zwar nach Genehmigung des Vorprojektes durch den Bürgermeister und das Landesdenkmalamt.

5.1.5. Der Einreichsplan muss beinhalten:

5.1.5.1. - die oben erwähnte, vollständige Bestandsaufnahme, sowie die photographische Dokumentation;

5.1.5.2. - die Planung mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten, sowie die Angaben der in den verschiedenen Geschossen vorgesehenen Nutzungsarten und der statistischen Bedingungen mit konstruktiven Details;

5.1.5.3. - die Planung mit genauen Angaben über die Gestaltung der Innen- und Außenwände, der Öffnungen, der Farbgebung, der Verzierungen und über die Bedachung (mit konstruktiven Details in angemessenen Maßstab);

5.1.5.4. - die Nutzung und Gestaltung der Freiflächen (Hofflächen, Gärten, etc.), mit Angabe des wertvollen Baumbestandes, einschließlich der Erhaltung und Wiederherstellung der Einfriedungen;

5.1.5.5. - den erläuternden Bericht mit Angaben über die Konsolidierungsarbeiten an den Strukturen und über die Restaurierung.

5.2. Sanierung mit teilweiser Bindung:

- 5.2.1. Diese sieht die Erhaltung jener Gebäudeteile vor, die von städtebaulichem, architektonischem und künstlerischem Wert sind.
- 5.2.2. Zugelassen ist die erforderliche Umgestaltung der Raumeinteilung, um sie den Erfordernissen der neuen Nutzung anzupassen; vorgesehen ist die Entfernung aller später angebrachten Zubauten und Aufbauten, welche das Gebäude beeinträchtigen.
- 5.2.3. Für diese Gebäudeklasse sind Einreichspläne mit Bestandsaufnahmen einschließlich der Freiflächen und Einfriedungen im Maßstab 1:100 vorgeschrieben; für Gebäude oder Gebäudeteile mit besonderem architektonischen Wert kann die Gemeindebaukommission Projekte im Maßstab 1:50 verlangen.

5.3. Teilweise oder gänzliche Sanierung:

- 5.3.1. Diese sieht die Erhaltung der architektonischen Eigenschaften der Gebäude vor, in Ihrer Bau- masse, der Einzelpartien, Materialien und in der baulichen Struktur.
- 5.3.2. Zugelassen ist die Umgestaltung der Raumeinteilung, um sie den Erfordernissen der neuen Nutzung anzupassen; im äußersten Falle kann sogar der Abbruch des gesamten Innenaufbaues vorgenommen werden, wobei lediglich das Außenmauerwerk erhalten bleibt.
- 5.3.3. Die gänzliche Sanierung kann nur in Fällen gestattet werden, wo keine charakteristischen und typologischen Elemente vorhanden sind.
- 5.3.4. Für diese Gebäudeklasse sind Einreichspläne mit Bestandsaufnahmen, einschließlich der Freiflächen und Einfriedungen im Maßstab 1:100 vorgeschrieben; für Gebäude oder Gebäudeteile mit besonderem architektonischen Wert kann die Gemeindebaukommission Projekte im Maß- stab 1:50 verlangen.

5.4 Abbruch mit Wiederaufbau:

- 5.4.1. Für diese Gebäudeklasse ist außer der Sanierung auch der Abbruch und Wiederaufbau gestat- tet.
- 5.4.2. Die Gebäudehöhe, die Kubatur, die überbaute Fläche des vorher bestandenen Gebäudes müs- sen, sofern der Plan es nicht anders vorsieht, beibehalten werden.
- 5.4.3. Das Dach kann, um eine bessere Ausnützung des Dachgeschosses zu gewährleisten, um ein minimal notwendiges Maß angehoben werden, sofern die Proportion des Gebäudes dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 5.4.4. Der Wiederaufbau kann von der vorher bestandenen Geschoszahl und überbauten Fläche ab- weichen, wenn die im Plan vorgesehenen Baufluchtlinien, Maximalbaugrenzen und Geschoss- zahlen eingehalten werden.
- 5.4.5. Die Dachform ist jener der umliegenden Gebäude anzupassen.
- 5.4.6. Für diese Gebäudeklasse wird ein Einreichsplan im Maßstab 1 : 100 verlangt, wobei eine genaue Bestandsaufnahme und Kubaturberechnung des abzubrechenden Gebäudes beigelegt werden muss.

5.5 Abbruch mit Wiederaufbau bei Kubaturumlegung:

- 5.5.1. Dies betrifft Gebäude, für welche der Wiederaufbau nur nach Abbruch der bestehenden Kubatur gestattet werden kann.
- 5.5.2. Die im Rechtsplan mit U gekennzeichneten Gebäude müssen, nach vorheriger Festlegung der abzubrechenden Kubatur, innerhalb der im Plan vorgesehenen Maximalbaugrenzen unter Ein- halten der Baufluchtlinien und Anzahl der Vollgeschosse, neu errichtet werden.
- 5.5.3. Für diese Gebäudeklasse wird ein Einreichsplan im Maßstab 1 : 100 verlangt, wobei eine genaue Bestandsaufnahme und Kubaturberechnung des abzubrechenden Gebäudes beigelegt werden muss.

5.6. Instandhaltung:

- 5.6.1. Diese betrifft ausschließlich Nebengebäude, welche nur unter Beibehaltung der bestehenden Nutzung instandgehalten werden können.
- 5.6.2. Nutzungsänderungen, Zu- oder Aufbauten jeglicher Art sind gänzlich untersagt.

5.7. Abbruch ohne Wiederaufbau:

- 5.7.1. Die infolge von Abbruch gewonnen Freiflächen werden grundsätzlich in „Freiflächen“ gewidmet, sofern im Rechtsplan keine andere Widmung vorgesehen ist. Für diese Bauten können bis zu ihrem Abbruch lediglich die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden; ausdrü- cklich verboten sind Nutzungsänderungen.

- 5.7.2. An Gebäuden, die zum „Abbruch ohne Wiederaufbau“ bestimmt sind und deren Grundflächen zur Gänze oder teilweise in öffentliche Flächen umgewidmet werden, sind sowohl die ordentliche als auch die außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten untersagt.
- 5.7.3. Auf derselben Besitzeinheit darf keine Baukonzession erteilt werden, wenn nicht gleichzeitig eine Vereinbarung für den Abbruch getroffen wird.
- 5.7.4. Für landwirtschaftliche Betriebe ist eine eigens gekennzeichnete Abbruchkategorie vorgesehen; diese erlaubt es, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, ohne gleichzeitige Durchführung des Abbruchs. Der Abbruch wird erst zwingend bei Auflassung der Landwirtschaft, d.h. Änderung der Zweckbestimmung.

5.8. Neubauten:

Die für Neubauten einzuhaltenden Vorschriften betreffend die Maximalbaugrenzen, die Baufluchtlinien, die Geschossanzahl mit den Gebäudehöhen und die verbaubaren Kubaturen sind im Rechtsplan festgehalten.

Die Einreichsprojekte sind im Maßstab 1:100 zu erstellen, wobei die Neubauten hinsichtlich Gestalt, Form und Materialwahl mit Rücksicht auf das bestehende Ortsbild geplant werden müssen.

Art.6. Durchführung des Planes nach organischen Bereichen:

Es werden zwei Größenordnungen von organischen Bereichen für die Durchführung des Planes unterscheiden:

- 6.1. Die Mindestgrößen für die Projektierungsbereiche (Einreichsprojekte) sind unter 1.2.6. für jeden einzelnen Baublock festgehalten.
- 6.2. die Ausführungsart und Bestandteile der Projekte sind unter Art. 5. beschrieben.

Art. 7. Vorschriften zur Gestaltung:

7.1. Für die in die Gebäudeklassen der „Restaurierung“ und „Sanierung“ fallenden Baulichkeiten besteht die Pflicht der Eigentümer zur Erhaltung und Wiederherstellung der ursprünglichen baukünstlerischen Gestalt einschließlich aller schmückenden Elemente sowie der wertvollen Inneneinrichtung (im Sinne des Art. 15 des Denkmalschutzgesetzes). Bei Einsturz oder nicht genehmigten, bzw. im Plan nicht vorgesehenem Abbruch irgendwelcher Gebäudeteile oder architektonischer Elemente, ist der Wiederaufbau und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auch von Amtswegen vorgeschrieben.

Die Restaurierung hat nach den Kriterien der Denkmalpflege zu erfolgen. Für diese Gebäudeklassen (Restaurierung und Sanierung) müssen Eingriffe zur Verbesserung der tragenden Struktur an Mauern, Gewölben und Decken mit größter Rücksicht auf die ursprüngliche Gestalt vorgenommen und dabei sämtliche unechte Stilelemente und entstellende Fälschungen entfernt werden.

7.2. Für sämtliche Gebäudeklassen wird gefordert:

- die entsprechende Abstimmung auf das Gesamtbild des Fassadenzuges an der jeweiligen Straße und die korrekte Eingliederung in das Ortsgepräge;
- die Erhaltung der Innenhöfe und Freiflächen zwischen den Gebäuden; die durch spätere Neubauten und andere Eingriffe beeinträchtigten Innenhöfe müssen wieder hergestellt werden.
- Das Ausmaß der Öffnungen in Proportionen und Einklang zur gesamten Fassadenfläche und zu den bereits bestehenden Maueröffnungen und die Entfernung aller störenden Elemente an Mauern, Einfriedungen und im Inneren der Gebäude;
- die besondere Rücksicht auf die Erhaltung und Wiederherstellung der ursprünglichen Dachlandschaft in Form und Materialwahl.

Soweit irgend möglich, sind für Dacheindeckungen Hohlziegel (**Mönch- und Nonnen**) zu verwenden. Wenn im Falle von Umdeckungen das vorhandene Material nicht ausreicht und Ergänzung nicht möglich, bzw. Material für die Eindeckung der Hauptsichtseiten zu verwenden, während für die weniger verwendenden Materialien vom Sanierungsbeauftragten, bzw. von der Baukommission festzulegen ist.

Ebenso ist Form und Anzahl der Dachfenster vom Sanierungsbeauftragten, bzw. von der Baukommission von Fall zu Fall zu bestimmen.

7.3. **Aus ortsbildprägenden Gründen** ist weiters die Erhaltung und Wiederherstellung aller bestehenden zur dörflichen Einrichtung gehörenden Teile, wie Mauern, Brunnen, Kapellen, wertvol-

le Baumbestände, Inschriften und Wappen, vorgeschrieben, soweit diese Urtümlichkeit und Bautradition mitbestimmen. Insbesondere ist die bewahrende Erhaltung der bestehenden Einfriedungen sowie die Wiederherstellung verunstalteter Einfriedungen entlang der typischen Ortsgassen vorgeschrieben (siehe Rechtsplan).

7.4. **Baumaterialien:**

Für sämtliche Baumaßnahmen wird die Verwendung folgender Materialien empfohlen:

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

Die zu verwendende Farbgebung muss sich richten nach:

- dem Gesamteindruck eines Straßenzuges, in dem sich das betreffende Gebäude befindet;
- der Tönung von freigelegten Spuren des ursprünglichen Farbanstriches.

Bozen, Juni 1978



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

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.161/C del 08.09.1978
nonché con deliberazione della Giunta Provinciale di Bolzano n.9118 del 28.12.1979

Norme di attuazione

I redattori del piano:
arch. Walter Fingerle
arch. Hans v.Klebelsberg

Norme di attuazione

Art. 1. Elementi del piano

Il piano è composto dai seguenti elementi:

1.1. Le tavole della situazione esistente

- 1.1.1. Struttura delle particelle e delimitazione della zona 1 : 1000 (tavola 1).
- 1.1.2. Planimetria con quote del terreno 1 : 500 (tavola 2).
- 1.1.3. Planimetria con le formazioni dei tetti ed altezze degli edifici 1 : 500 (tavola 3).
- 1.1.4. Situazione delle proprietà e vincoli dei beni culturali 1 : 1000 (tavola 4).
- 1.1.5. Destinazione d'uso degli edifici 1 : 1000 (tavola 5).
- 1.1.6. Fogli d'accertamento.
- 1.1.7. Riassunto dei colloqui con i proprietari.

1.2. Le tavole del piano

- 1.2.1. Sistemazione della viabilità e dei parcheggi 1: 1000 (tavola 6).
- 1.2.2. Acquedotto e fognatura (stato attuale e progetto) 1 : 1000 (tavola 7).
- 1.2.3. Rete elettrica e telefonica (stato attuale e progetto) 1 : 1000 (tavola 8).
- 1.2.4. Piano normativo 1 : 500 (tavola 9).
- 1.2.5. Norme di attuazione e programma di attuazione.
- 1.2.6. Estratti del piano normativo per i singoli comparti.
- 1.2.7. Relazione illustrativa.

Art. 2. Zona sottoposta al piano di (risanamento) attuazione

- 2.1. Il presente piano di risanamento comprende la zona del centro dell'abitato, conforme la delibera del consiglio comunale n. 181 del 29 novembre 1977 (deroga al piano urbanistico 9 che è ancora da confermare dalla Giunta Provinciale).
- 2.2. In questa zona sono ammessi: edifici di carattere culturale e sociale, edifici residenziali, uffici e negozi, esercizi alberghieri, esercizi artigianali per il fabbisogno locale che non disturbano l'ambiente nonché cantine vinicole. La trasformazione di volumetria aziendale in quella ad uso residenziale è ammessa soltanto nei casi in cui la stessa non comporta il trasferimento dell'azienda. Ciò vale sia per aziende agricole che per quelle artigianali produttive.
- 2.3. Non sono ammessi esercizi commerciali come Super-Market e Grandi Magazzini.
- 2.4. In questa zona vigono le presenti norme di attuazione e le prescrizioni contenute nella parte grafica (piano normativo).
- 2.5. Ogni qualvolta il piano di attuazione prevede l'apertura di finestre sui fondi confinanti si intende quale proposta non vincolante, salvo i diritti di terzi.

Art. 3. Norme generali e definizioni

- 3.1. Nell'ambito della zona di risanamento (zona residenziale "A") vigono in quanto applicabili, le norme generali e le definizioni del piano urbanistico comunale. Pertanto resta ferma la definizione della cubatura, della superficie coperta, che nel piano normativo è delimitata dal limite di edificazione, nonché dell'altezza degli edifici. Le nuove costruzioni superano l'altezza di 7,50 m, quelle con tre piani fuori terra l'altezza 10,00 m.
- 3.2. Le "**aree libere**" previste nel piano normativo sono destinate a garantire la conservazione del verde nelle zone residenziali. Nelle "aree libere" non è ammessa la costruzione di edifici di qualsiasi tipo, nonché di costruzioni accessorie.
Sono inoltre consentiti **campi da gioco per bambini** nella superficie di **mq 35** e **piscine** nella misura massima di **mq 35**, in caso di un cortile nella dimensione fino a **100 mq**, e di **mq 50** in caso di un cortile nella dimensione oltre a **100 mq**.
Sono sottoposte ad una concessione edilizia ogni tipo di piscine (anche prefabbricati) per motivi di tutela del centro storico.

Le strutture prive di volume edificato, quali pegole costruzioni da giardino di ogni genere, tettoie amovibili, costruzioni mobili, alveari, tende, costruzioni prefabbricate non abitabili, bocche di lupo per costruzioni sotterranee ecc., non devono occupare oltre **1/10** della superficie soggetta a tale vincolo, ne i **30 mq** complessivi.

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.

(questi ultimi 4 comma sono stati inseriti con delibera della G.C. n. 198 del 09.03.2016)

L'utilizzazione dettagliata di queste aree dev'essere indicata nel progetto di costruzioni accessorie.

Nel piano normativo sono caratterizzate:

- le aree verdi che sono riservate esclusivamente all'utilizzazione di orticoltura e agricoltura (esclusi cortili pavimenti e parcheggi);
 - le aree libere, che sono destinate per cortili pavimenti e parcheggi.
Per tutte le altre aree libere l'utilizzazione come cortile e parcheggio, orto, parco o area agricola è da precisare nel progetto per il rilascio della concessione edilizia.
Sono ammesso singole piscine private dopo il relativo accurato esame dell'inserimento nell'ambiente.
- 3.3. Nella **zona di rispetto**, lungo il limite di zona (comparti edificatori A e B) rende possibile un eventuale inserimento futuro della strada prevista nel P.u.c.
- 3.4. **Attrezzature pubbliche**: vale la prescrizione del P.U.C.
- 3.5. **La tutela dell'insieme** architettonico riguarda le facciate, la cui sistemazione deve essere curata con particolare riguardo perché determinano il quadro generale di un gruppo di facciate.
In caso di presentazione di un progetto di costruzione sono da comprendere anche le facciate degli edifici circostanti; il dirigente dell'ufficio di risanamento oppure la Commissione edilizia comunale deve precisare il numero delle facciate che il progetto dovrà comprendere.
- 3.6. **Linee di edificazione**: riguarda l'allineamento delle costruzioni di edifici con carattere vincolante.
- 3.7. **Limite di edificazione**: significa il limite fino al quale sono ammesse le costruzioni.

Art. 4. Aree pubbliche e spazi riservati alla viabilità. – Parcheggi pubblici e privati.

4.1. Aree pubbliche

Per queste aree si applicano le relative norme urbanistico; la sistemazione ed attrezzatura di tali aree è soggetta alla presentazione di apposito progetto.

4.2. Spazi pubblici riservati alla viabilità e parcheggi

4.2.1. Il sistema della viabilità indicato nel piano normativo è da considerarsi come schema di massima nelle sue linee principali. La sua realizzazione è subordinata all'elaborazione di un apposito progetto esecutivo. In questa sede possono essere apportate delle rettifiche dovute a necessità tecniche, tenendo tuttavia conto degli indirizzi predisposti dal piano.

Sono distinte le seguenti categorie di aree riservate alla viabilità:

4.2.2. **spazi viabili**, che servono prevalentemente al traffico motorizzato:

4.2.3. **spazi viabili**, che servono prevalentemente al traffico pedonale: In questi spazi è ammesso il solo traffico motorizzato per i frontisti e i fornitori.

Non è ammesso il parcheggio di automobili.

4.2.4. **parcheggi**: questi devono essere formati ed attrezzati tramite apposita progettazione.

4.2.5. **passaggi, vie pedonali e aree libere pubbliche** con divieto per il traffico motorizzato ed il parcheggio con eccezione per gli accessi dei frontisti.

4.3. Garages i parcheggi privati:

Ogni progetto presentato alla commissione edilizia deve comprendere la sistemazione dei necessari parcheggi per automobili come prescritto nel P.U.C. L'indicazione della superficie necessaria può essere effettuata su terreno dei vicini (salvo il loro consenso) a distanza funzione dell'edificio in oggetto. Senza prova di questa superficie necessaria non è possibile un rilascio di alcuna concessione edilizia.

4.4. Le costruzioni sottoterra da adibirsi a garages, cantine (ad esclusione di depositi e magazzini), nonché a piscine coperte, possono essere realizzate anche senza rispetto dai confini del lotto. Le distanze dalle strade e dagli spazi pubblici possono essere determinate di volta in volta di comune accordo con la Giunta comunale. Queste costruzioni sottoterra sono ammesse soltanto qualora non vengano pregiudicati elementi caratteristici ambientati quali alberature, muri, recinzioni e simili e la Superficie venga debitamente sistemata.

4.5. Vicoli antincendio: per corrispondere alla loro funzione non devono essere chiusi con muratura, ma con cancelli in ferro battuto. Eventuali murature esistenti sono da eliminare nel corso di lavori di risanamento.

4.6. Linea edificabile per attrezzature collettive – cantine di Cornaiano: Per nuovi costruzioni fuori terra e sottoterra c'è da rispettare la distanza di 1,50m dalla confine dalla proprietà.

L'ultimo comma è stato inserito con deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 07.02.2023.

Art. 5. Classificazione degli edifici

Tutti gli edifici sono classificati secondo il loro valore storico-ambientale ed architettonico e graficamente evidenziati nel piano normativo.

5.1. Restauro con vincolo assoluto (edifici sottoposti alla tutela artistica).

5.1.1. Esso prevede la conservazione integrale dell'impianto distributivo originale e della struttura edilizia, nonché degli elementi di particolare interesse architettonico, inoltre l'eliminazione delle superfetazione e delle sovrastrutture di epoca recente.

5.1.2. L'utilizzazione degli edifici dev'essere conservata oppure sostituita da una destinazione corrispondente a quella originaria in relazione all'uso funzionale e distribuito degli stessi.

5.1.3. Per questa categoria di edifici nonché per gli "spazi liberi vincolati" è richiesto un progetto di massima in scala 1 : 50, da presentare alla Soprintendenza ai Beni culturali.

5.1.4. Il progetto di massima deve contenere:

5.1.4.1. Il rilevamento dello stato esistente con tutte le piante (compresa la pianta e del sottotetto), le sezioni e la facciate nonché un esatto rilievo del terreno, inoltre le caratteristiche tipologiche ed edilizie e le modifiche apportate nel tempo, indicazioni sulla struttura, sulle scale, sui pavimenti, coperture, ecc. nonché una documentazione fotografica dello stato esistente, dell'interno e dell'aspetto esteriore nonché delle facciate degli edifici confinanti; l'utilizzazione attuale;

5.1.4.2. una relazione illustrativa riguardante i progetti lavori di restauro e risanamento nonché la prevista destinazione d'uso. Il progetto di costruzione per questa categoria di edifici dev'essere presentato in scala 1:50 e precisamente dopo l'approvazione del progetto di massima da parte del Sindaco e della Soprintendenza provinciale ai Beni culturali.

5.1.5. Il progetto di costruzione deve contenere:

5.1.5.1. - il rilevamento completo dello stato esistente di cui sopra nonché la documentazione fotografica;

5.1.5.2. – la illustrazione delle piante, sezioni e facciate nonché l'indicazione della destinazione d'uso prevista per i singoli piani e della struttura statica con dettagli costruttivi;

5.1.5.3. – la illustrazione delle future rifiniture murarie esterne ed interne, delle aperture, dei colori, delle decorazioni nonché delle coperture (con dettagli costruttivi in adeguata scala);

5.1.5.4. – l'uso e sistemazione degli spazi liberi (cortili, giardini, ecc.) con l'indicazione delle alberature di particolare pregiononché la conservazione ed il ripristino dei muri di recinzione;

5.1.5.5. – la relazione illustrativa con l'indicazione dei lavori di consolidamento delle strutture e di restauro.

5.2. Risanamento con vincolo parziale

5.2.1. Prevede la conservazione di quelle parti dell'edificio che rivestano particolare valore artistico, architettonico ed urbanistico.

5.2.2. E' ammessa la possibilità di modificare l'impiegato distributivo interno per adeguarlo alle esigenze della nuova destinazione d'uso; è prevista l'eliminazione di tutte le superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente pregiudizievoli all'edificio.

5.2.3. Per questa categoria di edifici sono richiesti progetti di costruzione con relativi rilevamenti dello stato esistente nonché degli spazi liberi e delle recinzioni in scala 1 : 100; per edifici o parti di essi di particolare valore architettonico la Commissione edilizia può richiedere progetti in scale 1:50.

5.3. Risanamento parziale o totale

5.3.1. Prevede la conservazione dei caratteri architettonici degli edifici, nei loro volumi, parti materiali e nella struttura edilizia.

5.3.2. E' ammessa la possibilità di modificare l'impianto distributivo per adeguarlo alle esigenze della nuova destinazione d'uso; al limite di potrà abbattere le parti interne con il solo mantenimento dell'involucro.

5.3.3. Il risanamento totale può essere concesso solo nei casi in cui non esistano elementi tipologici caratteristici.

5.3.4. Per questa categoria di edifici sono richiesti progetti di costruzione con relativi rilevamenti dello stato esistente nonché degli spazi liberi e delle recinzioni in scala 1:100; per edifici o parti di essi di particolare valore architettonico la Commissione edilizia può richiedere progetto in scala 1:50.

5.4. Demolizione con ricostruzione

5.4.1. Per questa categoria è ammessa – oltre il risanamento, anche la demolizione e ricostruzione.

5.4.2. L'altezza dell'edificio, la cubatura, la superficie edificabile devono corrispondere a quelli preesistenti, salvo diversa disposizione del piano.

5.4.3. Il tetto può essere leggermente elevato, per quanto necessario ad ottenere una migliore utilizzazione del sottotetto purchè l'elevamento non pregiudichi le proporzioni dell'edificio.

5.4.4. La ricostruzione può avvenire con un numero di piani e su basi planimetriche di forme da quelle preesistenti, sempre che siano rispettati gli allineamenti, i limiti di costruzione ed il numero di piani previsti dal piano.

5.4.5. La forma dei tetti dev'essere adeguata a quella dei tetti circostanti.

5.4.6. Per questa categoria di edifici è richiesto un progetto di costruzione in scala 1:100, nonché un esatto rilievo dello stato esistenti ed il calcolo della cubatura dell'edificio da demolirsi.

5.5. Demolizione con ricostruzione in altro luogo

5.5.1. Riguarda edifici per i quali la ricostruzione è ammessa soltanto ad avvenuta demolizione della cubatura esistente.

5.5.2. Gli edifici contrassegnati nel piano normativo della lettera U devono essere ricostruiti entro i limiti di edificazione previsti nel piano sempre salvo l'osservanza degli allineamenti e del numero dei piani solo in seguito ai calcoli della cubatura da demolirei.

5.5.3. Per questa categoria di edifici è richiesto un progetto di costruzione in scala 1:100 nonché un esatto rilievo dello stato esistente ed il calcolo di cubatura dell'edificio da demolirsi.

5.6. Manutenzione

5.6.1. Riguarda esclusivamente edifici accessori, per i quali è consentita la manutenzione soltanto se viene conservata la attuale destinazione d'uso.

5.6.2. Sono categoricamente vietati sia il cambiamento della destinazione d'uso che lavori di ampliamento o di sopraelevazione di qualsiasi tipo.

5.7. Demolizione senza ricostruzione

5.7.1. Gli spazi liberi ricavati dalle demolizioni sono destinati a "aree libere", sempre che il piano normativo non preveda un'altra destinazione. Per questi edifici sono consentiti fino alla loro demolizione; è vietato espressamente il cambiamento della destinazione d'uso.

5.7.2. Non sono ammessi lavori né di ordinaria né di straordinaria manutenzione per quegli edifici destinati alla “demolizione senza ricostruzione” le cui superfici sono in parte o in tutto destinate ad aree pubbliche.

5.7.3 Sulla stessa unità catastale possono essere rilasciate concessioni edilizie esclusivamente previa convenzione relativa alla demolizione.

5.7.4. Per le aziende agricole è prevista una apposita categoria di demolizione per rendere possibile di eseguire dei lavori di risanamento senza demolizione contemporanea. Solo al momento della cessione dell’attività agricola, risp. dal cambiamento dell’utilizzazione la demolizione diventa obbligatoria.

5.8. Nuove costruzioni:

Le disposizioni da osservare per le nuove costruzioni riguardanti i limiti di costruzione, gli allineamenti, il numero dei piani con le altezze degli edifici e le cubature realizzabili risultano dal piano normativo.

I progetti di costruzione devono essere elaborati in scala 1:100, tenendo conto dell’ambiente locale per quanto riguarda forme, facciate e scelta dei materiali.

Art. 6. Attuazione del piano secondo unità organiche

Si distinguono due misure di unità organiche in relazione all’attuazione del piano:

6.1. Le unità minime per i progetti di costruzione sono precisate per ogni singolo comparto edificatorio nell’art. 1.2.6.

6.2 La presentazione dei progetti di costruzione e gli elementi sono descritti nell’art. 5.

Art. 7. Prescrizioni relative all’aspetto architettonico

7.1. I proprietari degli edifici ricadenti nella categoria “**restauro**” e “**risanamento**” hanno l’obbligo di conservare e di ripristinare l’aspetto architettonico artistico originario di tutti gli elementi decorativi nonché dell’arredamento di particolare valore (ai sensi dell’art. 15 della legge sulla tutela delle belle arti).

In caso di crollo oppure di demolizione abusiva oppure non prevista nel piano di qualsiasi parte di edificio o elemento architettonico è obbligatoria la ricostruzione ed il ripristino della situazione preesistente, se necessario anche d’ufficio.

Il restauro deve avvenire secondo il metodo predetto per lo stesso.

Per queste categorie di edifici (restauro o risanamento) gli interventi necessari per consolidare le strutture portanti come muri, archi e soffitti devono essere eseguiti rispettando l’aspetto originario ed eliminando nel contempo tutti gli elementi falsi e le deturpazioni.

7.2. Per tutte le categorie di edifici è richiesto:

- l’adeguamento all’insieme delle facciate esistenti lungo la strada e l’inserimento nel relativo ambiente;
 - la conservazione dei cortili e spazi liberi interni tra gli edifici; i cortili interni pregiudicati da ampliamenti edilizi oppure da altri interventi di epoca recente devono essere ripristinati;
- che le dimensioni delle aperture siano in proporzione ed armonia con l’intera facciata e con le aperture esistenti e che vengano eliminati tutti gli elementi pregiudizievoli ai muri, alle recinzioni ed agli interni dagli edifici;
 - il rispetto particolare per la conservazione e per il ripristino delle coperture originarie relativamente alla forma ed alla scelta dei materiali, con divieto di demolizioni parziali e sopraelevazioni come abbaini e simili; sono ammessi unicamente modeste aperture inserite nella falda del tetto (una apertura per falda).

7.3. Per ragioni di tutela ambientale è prescritta la conservazione ed il ripristino di tutti gli elementi esistenti e formanti l’arredo urbano del paese e cioè muri, fontane, capellette, alberature pregevoli, scritte e araldi, in quanto contribuiscono all’originalità ed alla tradizione edilizia locale. In particolare è prescritto il mantenimento conservativo delle recinzioni esistenti nonché il ripristino delle recinzioni alterate lungo i vicoli tipici dell’abitato (vedi piano normativo).

7.4. Materiali di costruzione:

Per tutti gli interventi si consiglia l’utilizzazione dei seguenti materiali:

Per i muri perimetrali:

pietra locale, muratura di laterizi con intonaco liscio, carpenteria in legno di colore neutro.

La tinteggiatura da adottarsi si deve riferire:

- alla valutazione globale del tratto di strada, nel quale si trova l'edificio in oggetto;
- al recupero delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.

Bolzano, Giugno 1978