



# **Durchführungsplan** der Wohnbauzone „A“-alter Dorfkern von **Frangart**

(genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 71/R vom 26.06.1986 bzw.  
mit Beschluss des Landesausschusses Bozen Nr. 7203 vom 09.12.1986)

## **Durchführungsbestimmungen**

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

# INHALTSANGABE

## I. BERICHT

- 1 Die Geschichte
- 2 Die Lage
- 3 Der Bestand der Bauten
- 4 Der Bestand der Flächen
- 5 Die Infrastrukturen
- 6 Der Rechtsplan
- 7 Beilage

## II. DAS DURCHFÜHRUNGSPROGRAMM

## III. DIE BESONDEREN DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 1, 2 und 3; die erhaltenswerten Bauteile

## IV. DIE ÜBERGEORDNETEN DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

### ALLGEMEINE RICHTLINIEN

<b>Art.1</b>	Gültigkeitsbereich der Bestimmungen
<b>Art.2</b>	Bestandteile des Planes
<b>Art.3</b>	Urbanistische Begriffe
<b>Art.4</b>	Allgemeine Baunorm
<b>Art.5</b>	Allgemeine Maßnahmen
<b>Art.6</b>	Nutzung der Gebäude
<b>Art.7</b>	Aufdeckungen
<b>Art.8</b>	Der Abbruch von Bauten
<b>Art.9</b>	Einsturz und illegaler Abbruch von Bauten
<b>Art.10</b>	Ausbau der Dachgeschosse
<b>Art.11</b>	Kleine Kubaturveränderungen
<b>Art.12</b>	Pflicht zur Einholung der Baukonzession
<b>Art.13</b>	Das Einreichprojekt

### DER RECHTSPLAN

<b>Art.14</b>	Konservierende Erneuerung des gesamten Gebäudes
<b>Art.15</b>	Konservierende Erneuerung bestimmter Teile
<b>Art.16</b>	Ansichtenschutz
<b>Art.17</b>	Freie Veränderung der Bauten
<b>Art.18</b>	Stockwerks- und Dachstuhlveränderung
<b>Art.19</b>	Störende Details
<b>Art.20</b>	Beachtenswerte Details
<b>Art.21</b>	Unbebaubare private Flächen
<b>Art.22</b>	Öffentliches Grün
<b>Art.23</b>	Neubauten
<b>Art.24</b>	Bestehende Nutzung beibehalten

### DER VERKEHR

<b>Art.25</b>	Das Verkehrssystem
<b>Art.26</b>	Garagen
<b>Art.27</b>	Wasserläufe
<b>Art.28</b>	Betriebsaussiedlung

## V. DIE FOTOGRAFISCHE ERHEBUNG

# I Bericht

## 1. Die Geschichte

Die Grafen von Firmian saßen auf Schloss Sigmundskron und ihnen bzw. dem St.Ulrich- und St.Blasius-Benefizium waren die Frangarter Stammhöfe abgabenpflichtig. Aus dieser Abhängigkeit stammt die Bezeichnung Frangart (Frongarten = Herrengarten). Nicht nur vom Herren auf Sigmundskron sondern auch vom Pfarrer von Girlan, zu dessen Pfarrei sie gehörten, waren die Frangarter abhängig und durch Abgaben verpflichtet. Ende des siebzehnten Jahrhunderts trennen sich die Frangarter von der Pfarre Girlan und werden jener von St.Pauls angeschlossen. Zu jener Zeit baut ein Herr Bernhard auf eigenem Grund eine St.Josef-Kapelle, die für Jahrhunderte das einzige Gotteshaus in der Ortschaft bleiben sollte.

## 2) Die Lage

Das Leben in Frangart war auch durch seine Lage sehr gekennzeichnet. So war das Überschwemmungsgebiet der Etsch schuld an der Malaria, die sich dort bis Ende des letzten Jahrhunderts hielt. Erst durch die Etschregulierung wurde man dieser Krankheit Herr. Diesem Nachteil gegenüber war das Dorf durch eine nahe Etschbrücke unter Schloss Sigmundskron begünstigt. Eine solche Brücke wurde schon 1216 erwähnt. Dabei gab es mehrere Brücken von sehr wechselhafter Lebensdauer bis dann im Jahre 1880 eine eiserne gebaut wurde, die nicht vom Hochwasser jedoch vom zunehmenden Straßenverkehr verdrängt wurde. Die technische und soziale Entwicklung dieses Jahrhunderts haben einen entscheidenden Einfluss auf das heutige Leben in der Siedlung gehabt. Zunächst schien alles gut zu gehen. Die Etsch wurde reguliert, die Malaria verschwand und die entsumpften Flächen konnten intensiv angebaut werden. 1894 wurde die neugotische St.Josef-Kirche gebaut und bald darauf ein eigenes, bescheidenes Schulhaus. Zugleich aber wurde durch die Innovation im Verkehrssektor das Dorf in die Isolation gedrängt.

Weil zum Beispiel durch den Bau der Brennerbahn und der Meranerbahn der Handel neue Beziehungen anknüpfte und weil daher etwas später durch den Bau der Überetscherbahn die Wein- und Obstfuhren in St.Michael auf die Achse verladen wurden. Noch später, wie die Verkehrsbelastung es nicht mehr zuließ, musste die Staatsstrasse außerhalb des Dorfes verlegt werden. Die Burg des einstmals tonangebend für Frangart war, gehört nicht mehr zur Gemeinde. Die Stadt Bozen wächst beängstigend fast bis zum Kaiserberg und Frangart ist immer mehr dem Siedlungsdruck der Städter ausgesetzt. Nicht weniger beängstigend ist der Müll, den die Bozner und teilweise auch die Überetscher ausgerechnet neben dem Stammschloss der Frangarter ungeregelt ablagern.

Das sind große Probleme, die die Zukunft von Frangart stark beeinträchtigen, die aber leider mit dieser Planung nicht gelenkt werden können.

## 3) Der Bestand

### a) Nutzungsart der Bauten

Für die Erhebung der Bauten sind eigene Formulare angefertigt worden (siehe Beilage); deren Auswertung hat ergeben, dass im alten Dorfkern die landwirtschaftlichen Bauten den größten Anteil (41,81%) an der bestehenden Gesamtkubatur von 21,29 m<sup>3</sup> haben. Außerdem muss gesagt werden, dass diese Bauten kaum genutzt sind und deshalb in Zukunft einer anderen Nutzung zugeführt werden könnten. Die Wohnbauten haben einen Anteil, von 33,11 % und die Bauten für den Fremdenverkehr 9,86%. Die Gruppe Nebenbauten zur Funktion Wohnbauten ist mit 9,22% relativ gering. Wie gesagt in der „A“-Zone von Frangart, und nicht nur in dieser, herrscht die Landwirtschaft vor. Man darf dabei nicht vergessen, dass zum Unterschied von St.Pauls und Missian, ein Großteil der geschlossenen Siedlung außer-

halb der Zone liegt und dass deshalb alle Erhebungsergebnisse typisch für das gesamte Dorf sind.

**b) Der Gebäudezustand**

Bei der Erhebung des Bestandes hat man zwischen statischen Zustand des Gebäudes und jenem der Ausstattung, d.h. der Türen, der Fenster, der technischen Einrichtung, der Böden usw. unterscheiden und hatb folgenden Schema angewandt:

STATIK	Ausstattung		FRANGART	
			%	%
	gut	1		0,00%
<b>gut</b>	ausreichend	2	11,72%	11,72%
	mangelhaft	3		0,00%
	gut	4		1,85%
<b>ausreichend</b>	ausreichend	5	85,65%	19,77%
	mangelhaft	6		64,03%
	gut	7		0,00%
<b>mangelhaft</b>	ausreichend	8	2,63%	2,63%
	mangelhaft	9		0,00%

Damit bekommt jede Bewertung eine besondere Aussage. Anbei in der Tabelle die durchschnittliche Bewertung der bauten von Frangart.

Man sieht daraus, dass die große Mehrheit der Bauten (86%) zwar noch statisch ausreichend solide ist, dass aber weit über die Hälfte nicht nur dieser sondern der gesamten Bauten schlecht ausgestattet ist und somit, um dem weiteren Verfall zu entgehen, dringend erneuert werden sollte.

**c) Die Auswertung**

Der schlechte Bauzustand hat zur Folge, dass die Bauten ungenügend genutzt werden. Durchschnittlich sieht es in Frangart wie folgend aus:

<b>intensiv genutzte Bauten</b>	<b>7,96%</b>
<b>mittelmäßig genutzte Bauten</b>	<b>38,25%</b>
<b>gering genutzte Bauten</b>	<b>53,79%</b>

Man sieht, dass über die Hälfte der Bauten gering genutzt sind und dass deshalb , sobald eine vernünftige Mietenregelung eingeführt bzw. sobald es sich rentieren wird, das bestehende Volumen, den neuen Nutzungsarten anzupassen, wird auch in Frangart sich einiges ändern. Die Stadtnähe fördert diese Bestrebung hauptsächlich auf dem Sektor Wohnbau und Handelsbetriebe.

**Bestand der Flächen**

**1. Dächer**

Es herrschen z.Z. noch die alten Mönch- und Nonneziegel vor (rund 80%). Es gibt noch einige alte Falzziegel, der Rest sind Betonfalzziegel. Es ist klar, dass die künftige

Bautätigkeit in Richtung Mönch- und Nonneziegeln gelenkt werden sollte, zumal diese wiederum auf dem Markt sind. Die etwas teure Eindeckung ist durch die hohe Qualität kompensiert und deshalb zumutbar.

## **2. Hartplätze**

Das Pflastern ist in Frangart anscheinend nicht beliebt. Der Großteil dieser Flächen ist geteert oder überhaupt nicht belegt; eine Alternative gibt es nicht. Trotzdem würde ich zumindest im Privatbereich Pflastersteine und Porphyrlatten empfehlen.

## **3. Grünflächen**

Die Landwirtschaft reicht zwar bis an die Ortschaft heran, trotzdem könnten die Hartplätze zu Gunsten der Grünflächen verringert werden.

## **4. Die Infrastrukturen**

Dieser Teil von Frangart ist, wie man auf Grund der Erhebungen feststellen konnte, genügend versorgt, sodass in absehbarer Zeit keine neuen zusätzlichen Infrastrukturen vorgesehen sind.

### **a) Die Wasserversorgung**

Unterhalb des Hofes des Herrn Josef Klotz, also rund einen Kilometer westlich und etwas tiefer als die „A“-Zone, wurde ein Quelle gefasst und ein Brunnen gebohrt. Das gefasste Wasser wird dann in einem oberhalb der Dorfes gelegenen Behälter gepumpt und von dort die gesamte Siedlung im Eigendruck versorgt. Bisher ist das Wasser ausreichend und gut. Die Versorgung scheint durch die alte und neue Mülldeponie der Gemeinde Bozen gefährdet. Ganz besonders bedenklich erscheint der Umstand, dass in letzter Zeit in der Pillhofschortergrube auch Müll gelagert wird, und die Grube im Wassereinzugsgebiet der Frangarter Quelle liegt. Man muss die Umstände auf Landesebene und in der Ratsstube von Eppan gründlich bedenken, denn davon hängt nicht nur die Wasserversorgung der Fraktion ab, sondern alles was mit dem Grundwasserspiegel im Frangarter Becken zu tun hat und das ist um einiges mehr.

### **b) Die Abwasserkanalisierung**

Frangart ist am Überetscher Mischwasserkanalisierungssystem angeschlossen. Alle Bauten der Zone sind eingeleitet. Das Regenwasser der Strassen und der Freiflächen fließt allerdings in den kanalisierten Bach, der von Gurlan kommt, beim Schlosswirt die Staatsstrasse überquert, durch das Magazingelände des neuen Kössler-Fruchthofes fließt und von dort den sog. Alten Etschgraben erreicht. Alles funktioniert wunderbar bis auf den Umstand, dass die Abwässer und nicht nur jene von Frangart, sondern die gesamte Überetscher Abwasser, sich ungeklärt in die Etsch ergießen.

### **c) Die Stromzufuhr**

Die Stromversorgung geht von zwei außerhalb der Zone gelegenen Transformatoren aus. Der eine an der Staatsstrasse in der Nähe der Versteigerungshalle, der andere oberhalb der Zone am Weg zum Ansitz Muggenpichl. Die Versorgung ist ausreichend, das Leitungsnetz zum Teil erneuert. Bei künftigen Baulizenzen ist darauf zu achten, dass die Flugleitungen abgebaut werden und die Anschlüsse unterirdisch erfolgen.

### **d) Das Telefonnetz**

DER GEBÄUDEZUSTAND												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	insgesamt	%	
1										0		11,72
2								816	1679	2495	11,72	
3										0		
4					394					394	1,85	85,65
5			690	1633		1278	609			4210	19,85	
6	1957	5138	968	140	180	922	882	2377	1270	13834	64,03	
7										0		2,63
8										0		
9	261								300	561	2,63	
	2218	5138	1658	1773	574	2200	1491	3193	3249	21494	100%	

Die Zentrale Sigmundskron-Frangart der SIP ist zur Zeit noch ausbaufähig, würde aber an Fassungsvermögen zunehmen, sobald für Missian und Umgebung eine eigene Zentrale errichtet würde.

#### AUSWERTUNG

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	insgesamt	%
<b>intensiv</b>			60	1633						1693	7,96
<b>mittel</b>	2062	2733			394	1278			1679	8146	38,25
<b>gering</b>	156	2405	1598	140	180	922	1291	3193	1570	11455	53,79
	2218	5138	1658	1773	574	2200	1291	3193	3249	21294	

#### e) Der Verkehr

Die „A“-Zone liegt an der alten Verbindungsstrasse nach Girlan. Diese ist im oberen Teil für den allgemeinen Verkehr geschlossen und hat nur mehr landwirtschaftliche Bedeutung. Deshalb handelt es sich um eine Sackgasse, die nur von den Anrainern benutzt wird, da der entsprechende Parkplatz an der Abzweigung dieser Dorfgasse liegt. Die Verkehrsverhältnisse sind nicht nur deshalb optimal, sondern auch weil die Strasse im Verhältnis zur Verkehrsdichte sehr breit ist.

#### 5. Der Rechtsplan

Anlässlich der Ausarbeitung des Planes wurde die Abgrenzung insofern wesentlich geändert, weil der große Rebgarten östlich des Gasthofes Schenk ausgeklammert wurde. Man hat diese Fläche dem landwirtschaftlichen Grün gewidmet, obwohl sie nach meiner Auffassung gebannt werden sollte, weil jegliche Bautätigkeit darin das Ensemble nachhaltig beeinflussen würde (siehe die fotografische Erhebung). Weitere wesentliche Eingriffe wurden nicht vorgesehen, weil die Erhebung den Bestand einer gesunden Siedlung ergaben. Alle Maßnahmen dienen daher diesen Zustand zu erhalten

**BESTIMMUNG DER BAUTEN**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	insgesamt	%
<b>Wohnhaus</b>	1957	1073	400	633	300	400	609	1000	679	7051	33,11
<b>Gastbetrieb</b>											
<b>Gästezimmer</b>		700				400			1000	2100	9,86
<b>Handwerksbetrieb</b>											
<b>Handelsbetrieb</b>											
<b>Landwirtschaftsbe- tr.</b>		2550	1198	100	274	1163	882	2043	1270	10180	47,81
<b>Öffentl.Einrichtung</b>											
<b>Privat Büro</b>											
<b>Lager</b>											
<b>Garage</b>											
<b>Nebenbauten</b>	261	1015	60	140		237		150	300	1963	9,22
	2218	5138	1658	1773	574	2200	1291	3193	3249	21294	<b>100%</b>

## **II Das Durchführungsprogramm**

Nachdem im Zonenbereich keine zusätzlichen öffentlichen Einrichtungen vorgesehen sind und die vorhandenen genügen, kann kein Programm erstellt werden, zumal sich die Erhaltung und Sanierung im privaten Sektor nicht programmieren lässt.



# Durchführungsplan der Wohnbauzone „A“ der Fraktion F r a n g a r t

## Besondere Durchführungsbestimmungen

- Art.1** Im Zonenbereich gelten die beigelegten übergeordneten Durchführungsbestimmungen
- Art. 2** Folgende Artikel der übergeordneten Durchführungsbestimmungen werden in Frangart **nicht angewandt**:  
**Art. 22, Art. 27, Art. 28.**
- Art. 3 Die erhaltenswerten Bauteile laut Art. 15 der übergeordneten Durchführungsbestimmungen sind:**
- 1** Das Gebäude wurde am Anfang des Jahrhunderts aufgestockt und der bemerkenswerte Bestand im Erdgeschoss stark beeinträchtigt. Erhaltenswert sind die Fenster und Türen samt Einfassungen im Erdgeschoss der Westansicht und, obwohl aus anderer Epoche, die Balkonskonsolen im ersten Stock der Westansicht.
  - 2** Alter Stammhof der Frangarter Siedlung. Er wurde nach dem zweiten Weltkrieg aufgestockt und umgebaut. Erhaltenswert sind die beiden Kellergeschosse und die Kreuzgewölbe im Mittelgang des Erdgeschosses.
  - 3** Alter Gasthof, besonders erhaltenswert ist die Decke im südöstlichen Raum des Erdgeschosses.
- Art. 4 Die Richtlinien bezüglich der Dachstuhlveränderungen gemäß dem Art.18 der übergeordneten DF-Bestimmungen sind für die „A“-Zone von Frangart folgende:**
- 1.** Der längs der Strasse gelegene Baukörper auf der **Bp.376** (das ist das heutige Wohnhaus) soll um ein Stockwerk abgebrochen werden. Dabei soll die Giebelrichtung des neu zu errichtenden Satteldaches parallel zu Strasse vorgesehen werden. Der Dachstuhl kann auf einer Überhöhe von 1,50m aufgesetzt werden. Die Höhe von 1,50m ist an der Innenseite der Hauptmauer vom fertigen Boden bis zu Unterkante des Sparrens zu messen. Als Eindeckung sind Mönch- und Nonneziegel zu verwenden.
  - 2.** Das Dach auf der **Bp.380** kann in der heutigen Form bis auf 0,80m gehoben werden. Die Höhe von 0,80m wird von der Innenseite der Hauptmauer vom fertigen Boden bis zur Unterkante des Sparrens gemessen. Die Dachneigung des neuen Dachstuhles muss zwischen 60 und 70% sein. Das Dach ist mit Mönch- und Nonnenziegeln einzudecken. An den beiden Straßenseiten sind nur Fensteröffnungen in der Dachschräge zulässig.

# ÜBERGEORDNETE DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

## I) ALLGEMEINE RICHTLINIEN

### **Art.1 Gültigkeitsbereich der Bestimmungen**

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

### **Art.2 Bestandteil des Planes**

Der DF-Plan besteht aus folgenden Dokumenten:

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

### **Art.3 Urbanistische Begriffe**

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

### **Art.4 Allgemeine Baunorm**

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

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

### **Art.5 Allgemeine Maßnahmen**

Im Rahmen der Erneuerung des Ortsbildes muss als allgemeine Richtlinie die Erhaltung und Wiederherstellung aller ursprünglichen gestalterischen Elemente, welche das Ortsbild prägen, angestrebt werden. Das Mauerwerk darf nur mit größter Rücksicht auf das authentische Detail im Zuge der Umbau- bzw. der Sanierungsarbeiten gefestigt oder sonst wie behandelt werden. Aus ortsprägenden Gründen ist weiters die Erhaltung aller bestehenden, zur Einrichtung des Dorfkernes gehörenden Teile, wie Mauern, Brunnen, Kapellen, alte Betriebsschilder, Hausnummern, Auslagen, Inschriften, typische Inneneinrichtungen von öffentlich betretbaren Lokalen, vorgeschrieben, soweit dies Urtümlichkeit und Tradition mitbestimmen. Die Eigentümer der Gebäude sind verpflichtet für die Instandhaltung derselben

Sorge zu tragen und die schmückenden Baudetaile zu schützen. Wenn der Eigentümer dieser Pflicht nicht nachkommt kann der Bürgermeister ihm die Durchführung der notwendigen Arbeiten auftragen. Sollte er die dafür gesetzte Termine nicht einhalten kann der Bürgermeister in Fällen von erwiesener Nachlässigkeit von Amts wegen vorgehen, wobei die Spesen zu Lasten des Eigentümers gehen.

## **Art.6 Nutzung der Gebäude**

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

## **Art.7 Aufdeckungen**

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

## **Art.8 Der Abbruch der Bauten**

Bauten, deren **Abbruch vom Rechtsplan** vorgesehen ist, sind abzurechen. Um Besitzverhältnisse zu berücksichtigen muss dem Besitzer des abzurechenden 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 Benutzungsgehmigung erfolgen.

## **Art.9 Einsturz und illegaler Abbruch von Bauten**

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

## **Art.10 Ausbau der Dachgeschosse**

Die Auswertung des Dachraumes unterliegt folgenden Beschränkungen:

- 1) Dachgauben müssen in der Dachneigung 1,50m hinter der Dachrinne ansetzen, nicht mehr als eine Dachbreite von 1,80m beanspruchen und müssen einen Achsenabstand von mindestens 3,50 haben.
- 2) Dacheinschnitte dürfen möglichst 1/10 der Fläche der jeweiligen Traufenseite des Daches nicht überschreiten. Sie müssen von der Dachrinne, vom Giebel und von der seitlichen Begrenzung möglichst 1,50m Abstand halten.
- 3) Fenster in der Dachneigung sind den Gauben vorzuziehen.
- 4) Lichthauben zur Belichtung und Belüftung der Stiegenhäuser sind in traditioneller Form zugelassen.
- 5) Die obigen Vorschriften sind so zu handhaben, dass die bestehende Dachform in ihrer Wesensart erhalten bleibt.
- 6) Der Eindeckung mit Mönch- und Nonnenziegeln ist der Vorrang zu geben.

## **Art.11 Kleine Kubaturveränderungen**

Als kleine Kubaturveränderungen, ohne Auswirkung auf die Dichte, bis maximal 10 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 den Gemeinde.

## **Art.12 Pflicht zur Einholung der Baukonzession**

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

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

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

## **Art.13 Das Einreichprojekt**

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

### **1. PHASE**

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

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

## **2. PHASE**

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

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

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

## **II) DER RECHTSPLAN**

### **Art.14 Konservierende Erneuerung des gesamten Gebäudes**

#### **Diese Bauten stehen unter Denkmalschutz.**

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

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

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

### **Art.15 Konservierende Erneuerung bestimmter Teile**

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

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

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

### **Art.16 Ansichtenschutz**

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

### **Art.17 Freie Veränderung der Bauten**

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

### **Art.18 Stockwerks- und Dachstuhlveränderungen**

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

### **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 Gemeinde--Ausschusses Nr. 198 vom 09.03.2016 eingefügt)*

Bauten, die keine Baumasse haben, wie Gartenlauben und Gartenbauten jeglicher Art, Flugdächer bewegliche Bauten, Bienenstände, Zelte, unbewohnbare vorfabrizierte Bauten, Licht- und Luftschächte für unterirdische Bauten usw., dürfen **1/10** der mit dieser Widmung belasteten Fläche und **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 angebebenen Fluchtlinien respektieren.
2. Die angegebene Geschosszahl bezieht sich immer auf die höchste Ansicht.
3. Die Kubatur der Bauten ist im Sinne der Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes auszulegen.
4. Die im Bebauungsvorschlag angegebene Baumassenverteilung und Firstrichtung ist weitgehend bindend. Abweichungen, die das Gesamtbild nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Diese Neubauten und auch jene, die sich auf Grund des Art.17 ergeben können, müssen der Charakteristik des Ortsbildes gerecht werden, wobei die bestehenden Merkmale des Gesamtbereiches bei der Gestaltung dieser Bauten berücksichtigt werden müssen.

Es wird daher vorgeschrieben, folgende Bauelemente anzuwenden:

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

Die verputzte Fläche der Ansichten soll jener der Öffnungen überwiegen.

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

#### **Art.24 Bestehende Nutzung beibehalten**

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

### III) DER VERKEHR

#### **Art.25 Das Verkehrssystem**

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

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

Die dem Verkehr vorbehaltenen Flächen und Einrichtungen sind:

- a) Strassen mit zwei Fahrrichtungen, mit Gehsteig zumindest auf einer Seite, wie im Rechtsplan aufgezeigt;
- b) Strassen mit Verkehrsbeschränkung, auf welchen, nachdem sie hauptsächlich für die Fußgänger bestimmt sind, der Fahrzeugverkehr verschiedenen Regelungen und Einschränkungen unterliegt; vom Einbahnverkehr bis zur ausschließlichen Zulassung öffentlicher Verkehrsmittel, von doppelter Fahrtrichtung ausschließlich für die Ortbevölkerung bis zum Fahrverbot zu gewissen Stunden oder Jahreszeiten usw. Diese 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 Porphyrr
  - Bitumenbelag
- f) Die öffentliche Beleuchtung wird mittels Masten-, Krag- und Hängeleuchten ausgeführt. Gänzlich unzulässig sind Leuchten mit kaltfarbiger Lichtspende.

## **Art.26 Garagen**

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

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

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

## **Art.27 Wasserläufe**

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

## **Art.28 Betriebsaussiedlung**

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



# **Piano di attuazione della zona residenziale „A“-centro storico di Frangarto**

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.71/C del 26.06.1986  
nonché con deliberazione della Giunta Provinciale di Bolzano n.7203 del 09.12.1986

**Norme di attuazione**

# Indice

## **I Relazione**

1. Notizie storiche
2. La posizione
3. Lo stato attuale delle costruzioni
4. Lo stato attuale delle superfici
5. Le infrastrutture
6. Il piano normativo
7. Allegati

## **II Il programma di attuazione**

## **III Le norme particolari di attuazione**

Art. 1, Art. 2, Art. 3, parti degne di conservazione

## **IV Prelevanti norme di attuazione**

### **DIRETTIVE GENERALI**

- Art. 1 Ambito di validità delle norme
- Art. 2 Componenti del piano
- Art. 3 Concetti urbanistici
- Art. 4 Norma generale di edificazione
- Art. 5 Provvedimenti generali
- Art. 6 Utilizzo degli edifici
- Art. 7 Scoperte
- Art. 8 Demolizione degli edifici
- Art. 9 Crollo e demolizione illegale di edifici
- Art. 10 Sistemazione dei sottotetti
- Art. 11 Piccole modifiche del volume edificato
- Art. 12 Obbligo di richiedere la concessione edilizia
- Art. 13 Il progetto da presentare

### **IL PIANO NORMATIVO**

- Art. 14 Rinnovo conservativo di tutto l'edificio
- Art. 15 Rinnovo conservativo di determinati spazi
- Art. 16 Tutela delle facciate
- Art. 17 Libera modificazione degli edifici
- Art. 18 Modifica dei piani e dell'orditura del tetto
- Art. 19 Dettagli deturpanti
- Art. 20 Dettaglio degno di attenzione
- Art. 21 Aree private non edificabili
- Art. 22 Verde pubblico
- Art. 23 Nuove costruzioni
- Art. 24 Mantenere l'attuale utilizzazione

### **IL TRAFFICO**

- Art. 25 Il sistema viario
- Art. 26 Autorimesse
- Art. 27 Corsi d'acqua
- Art. 28 Trasferimenti di aziende

## **V Il rilievo fotografico**

## PIANO DI ATTUAZIONE DELLA ZONA EDILIZIA “A” DELLA FRAZIONE DI FRANGARTO

### I Relazione

#### 2. Notizie storiche

I conti Firmian risiedevano al castel Firmiano e a loro, ovvero al Beneficio di S. Uldorico e S. Blasio, i vecchi masi di Frangarto dovevano i loro tributi. Da questa dipendenza ha origine il nome di Frangarto (Fron = Signore; Garten = Giardino, cioè giardin del signore, ovvero in tedesco Frongarten = Herrengarten) . Gli abitanti di Frangato non erano solo obbligati ai signori Firmian, ma dovevano pagare un tributo anche al parroco di Cornaiano, alla cui parrocchia appartenevano. Alla fine del diciassettesimo secolo gli abitanti di Frangarto abbandonano la parrocchia di Cornaiano e si aggregano a quella di S. Paolo. Era allora che un certo signor Bernhard fa costruire su fondo proprio, una cappella benedetta a S. Giuseppe. Questa resterà per centinaia di anni l'unica chiesa del paese.

#### 3. La posizione

La vita a Frangarto era sempre condizionata dalla posizione. Per esempio erano le paludi inondate dall'Adige che causavano la malaria fino alla fine dell'ultimo secolo. Solo con la bonifica del fiume si riuscì a domare questa malattia. Di contro a questo inconveniente il paese traeva vantaggio dal vicino ponte, ai piedi del castello che portava oltre il fiume. Di uno di questi ponti si legge un documento del 1216, ma ponti ne furono costruiti più di uno che durarono chi di più chi di meno, fino a che nel 1880 ne costruirono uno di ferro. Quest'ultimo non fu distrutto dall'acqua alta, ma sostituito per soddisfare il crescente traffico.

Lo sviluppo tecnico e sociale di questo secolo ha avuto un influsso decisivo sulla vita del paese. All'inizio di tutto sembrava andare tutto per il meglio. L'Adige chiuso fra gli argini, sconfitta la malaria, e le vaste superfici paludose bonificate ed asciutte si potevano coltivare intensamente. Nel 1894 si costruì la nuova chiesa a S. Giuseppe in stile neogotico, e poco dopo perfino una modesta, ma propria scuola. Contemporaneamente ed a causa dello sviluppo del traffico il paese fu messo a disparte. Per esempio perchè con la costruzione della ferrovia del Brennero e quella per Merano e un po' più tardi con quella da Bolzano a Caldano il commercio cercò nuove vie. Fu così che la frutta ed il vino vennero caricati nei vagoni ferroviari a S. Michele. Ancora un po' più tardi cioè quando la via per Frangarto non sopportava più il traffico, persino la statale dovette essere spostata. Il castello che una volta decideva la sorte del paese non gli appartiene più. La città di Bolzano cresce paurosamente, sin quasi ai piedi del monte di Mezzo e Frangarto è sempre più esposto al sovrappopolamento dei cittadini, non meno da temere per i paesani e' certamente la montagna di immondizie che i bolzanini ed in parte anche quelli dell'Oltradige ammucciano senza criterio di fronte al loro castello. Sono problemi grossi, che influenzano il futuro del paese che però non potranno essere regolati da questo progetto.

#### 4. Destinazione d'uso

a) Per il rilievo delle costruzioni si sono usati prestabiliti moduli (vedi allegato). Dall'esame di questi schemi e' emerso, che nel vecchio centro le costruzioni agricole sono la maggior componente (41,81%) del volume totale di 21894m<sup>3</sup>. In oltre e' da riferire che queste costruzioni sono scarsamente usate, e perciò in futuro dovrebbero essere messe a disposizione per altre destinazioni. Le costruzioni abitative costituiscono in 33,11% e quelle riferite al turismo il 9,22% ed e' relativamente modesto. Come già spiegato nella zona A di Frangarto, e non solo la, prevale l'agricoltura. A questo punto va ricordato, che a differenza di S. Paolo e di Missiano gran parte del centro abitato e' esterno alla zona e che perciò non tutti i dati censiti sono tipici per il paese.

#### b) Lo stato di conservazione dei fabbricati

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

STATICA	FINITURE	VAL	PER FRANGARTO	
			statica %	finiture %
	buona	1		0,00%
buona	sufficiente	2	11,72%	11,72%
	precarie	3		0,00%
	buona	4		1,85%
sufficiente	sufficiente	5	85,65%	19,77%
	precarie	6		64,03%
	buona	7		0,00%
precaria	sufficiente	8	2,63%	2,63%
	precarie	9		0,00%

Con questo sistema ogni valutazione caratterizza una specifica relazione fra i due concetti. Da quanto sopra si desumere che la stragrande maggioranza delle costruzioni (86%) e' ancora sufficientemente stabile ma che la maggioranza di queste sono rifinite male. Per preservare queste costruzioni dalla rovina un intervento sanatorio sarebbe urgente.

#### c) Utilizzo delle costruzioni

Lo stato precario delle costruzioni ha di conseguenza lo scarso utilizzo di queste. Riguardo a ciò in media abbiamo censito il seguente:

UTILIZZO INTENSIVO	7,96%
UTILIZZO MEDIO	38,25%
UTILIZZO SCARSO	53,79%

Come si vede oltre la meta delle costruzioni sono scarsamente usate e se ne può dedurre che appena si troverà una ragionevole forma di affitto, ovvero appena c'e' la convenienza di trasformare il volume in una nuova destinazione, Frangarto cambierà aspetto. La vicina città promuove questa evoluzione, specialmente nel settore dell'edilizia abitativa e per le aziende commerciali.

## 5. Lo stato attuale delle superfici

### 1. I tetti

Al momento prevalgono i vecchi coppi (80%) e si riscontrano alcuni tetti ricoperti di vecchie tegole marsigliesi il resto sono marsigliesi in cemento. Mi sembra doveroso insistere, che in futuri interventi edilizi si dovrà prescrivere la copertura con coppi, già che oggi vengono nuovamente prodotti. Siccome il maggior costo di questa copertura viene largamente compensato dalla qualità e dalla durata se ne può pretendere l'uso.

### 2. Le superfici di usura

Evidentemente a Frangarto i cubetti non sono benvenuti. La maggior parte di queste superfici è asfaltata ed una esigua parte è in terra battuta, un'alternativa non esiste. Ciò nonostante insisterei nel proporre, almeno nell'ambito privato l'uso dei cubetti e delle lastre di porfido.

### 3. Le superfici verdi

Sebbene l'agricoltura penetrasse nell'ambito dell'abitato, le superfici ad usura potrebbero essere diminuite a favore del verde.

### 4. Le infrastrutture

Questa parte di Frangarto, come si può facilmente dedurre dai rilievi, è ben servita. Per questo per il prossimo futuro non sono previsti ulteriori servizi.

#### a) L'approvvigionamento di acque potabili

A valle del maso del signor Josef Klotz, cioè circa un chilometro a ponente e un po' più basso della nostra zona, è stata captata una sorgente e trivellato un pozzo. Quest'acqua viene pompata in un contenitore a monte dell'abitato, e da lì viene pompata alle utenze a pressione naturale. Al momento l'acqua è buona e sufficiente. L'approvvigionamento è a causa del vecchio e nuovo deposito delle immondizie di Bolzano, in pericolo. Molto preoccupante è l'intenzione di usare la cava di ghiaia sopra il maso "Pill" come deposito di rifiuti di cantiere, perché questa cava giace nella zona di alimentazione della sorgente di Frangarto. È un problema che va pensato a fondo sia sul piano provinciale che su quello comunale, perché da ciò non dipende solo l'approvvigionamento dell'acqua per Frangarto, ma riguarda anche la falda dell'acqua nella piana di Frangarto e questa può dare problemi ancora maggiori.



STATO ATTUALE DELLE COSTRUZIONI												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOTALE	%	
1										0		11,72
2								816	1679	2495	11,72	
3										0		
4					394					394	1,85	85,65
5			690	1633		1278	609			4210	19,85	
6	1957	5138	968	140	180	922	882	2377	1270	13834	64,03	
7										0		
8										0		2,63
9	261								300	561	2,63	
	2218	5138	1658	1773	574	2200	1491	3193	3249	21494	100%	

b) La canalizzazione

Frangarto e' allacciato al tronco provinciale della canalizzazione comunale che funziona ad acqua mista. Tutte le costruzioni della zona sono allacciate. C'e' da dire

**UTILIZZO**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOTALE	%
<b>intensivo</b>			60	1633						1693	7,96
<b>medio</b>	2062	2733			394	1278			1679	8146	38,25
<b>scarso</b>	156	2405	1598	140	180	922	1291	3193	1570	11455	53,79
	2218	5138	1658	1773	574	2200	1291	3193	3249	21294	

che l'acqua piovana della strada viene immessa nel ruscello proveniente da Cornaiano, che in un canale raggiunge il ristorante "Schloßwirt", li taglia la statale per poi

**DESTINAZIONE D'USO**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOTALE	
<b>Abitazioni</b>	1957	1073	400	633	300	400	609	1000	679	7051	33,11
<b>Alberghi</b>											
<b>Garni</b>		700				400			1000	2100	9,86
<b>Artigiani</b>											
<b>Commercio</b>											
<b>Agricoltura</b>		2550	1198	100	274	1163	882	2043	1270	10180	47,81
<b>Attr. Pubbl.</b>											
<b>Uffici privati</b>											
<b>Magazzini</b>											
<b>Garage</b>											
<b>Secondarie</b>	261	1015	60	140		237		150	300	1963	9,22
	2218	5138	1658	1773	574	2200	1291	3193	3249	21294	<b>100%</b>

attraversare l'areale del nuovo magazzino "Kössler" ed immettersi nella cosiddetta fossa dell'Adige. Tutto funziona a meraviglia, solo che queste acque e non solo loro ma anche quelle di tutto L'Oltradige vengono immesse nell'Adige senza alcun procedimento di depurazione.

c) L'approvvigionamento di energia elettrica

La distribuzione dell'energia elettrica avviene attraverso due trasformatori che si trovano al di fuori della zona. Uno di questi e' sito nella prossimità del magazzino per l'asta della frutta, l'altro al di sopra della zona lungo la strada che porta al maso "Muggenpichl". La distribuzione funziona e la rispettiva rete e' stata in parte rinnovata. Nel dare nuove concessioni edilizie si dovrà insistere che vengano tolti i pali ed interrotti i cavi.

d) La rete telefonica

La centrale SIP di Ponteadige, dalla quale viene servita la zona, può per il momento essere ancora sviluppata. La capacità aumenterebbe sensibilmente se per la zona di Missino si installasse una centrale autonoma.

e) Il traffico

La zona "A" è servita dalla vecchia strada di collegamento con Cornaiano. Questa a monte dell'abitato ora è chiusa al traffico normale e serve esclusivamente quello agricolo. Perciò il tratto aperto al traffico è un vicolo cieco che viene usato solo dai frontisti dato che il parcheggio pubblico si trova all'inizio del vicolo. Le condizioni di traffico sono per altro anche ottimali perché il vicolo in rapporto all'intensità di traffico è relativamente largo.

5. Il piano normativo

Durante la fase di progetto il limite di zona è stato sostanzialmente variato. Si è escluso dalla zona l'intero vigneto a est del ristorante "Schenk". Questa superficie è stata soggetta a verde agricolo, sebbene a parer mio, dovrebbe essere sottoposta a zona a bando, perché ogni attività edilizia distruggerebbe il carattere architettonico dell'insieme (vedi anche il rilievo fotografico) non si sono previsti altri interventi essenziali, perché dalle analisi del rilievo l'agglomeramento è risultato vitale. Tutti gli interventi previsti dal piano, mirano perciò a garantire anche in futuro questo stato di fatto.

## PIANO DI ATTUAZIONE DELLA ZONA ABITATIVA “A” DI FRANGARTO

### II Il programma di attuazione

Siccome nell'ambito della zona non sono previste ulteriori attrezzature pubbliche e dato che le strutture già esistenti sono sufficienti, non può essere fatto un programma di attuazione. Gli interventi conservativi e di risanamento nel settore privato non sono programmabili.

# Piano di attuazione della zona residenziale „A“ della frazione di **F r a n g a r t o**

## Norme particolari di attuazione

- Art.1** Nell'ambito della zona valgono le allegate sopraordinate norme di attuazione.
- Art. 2** I seguenti articoli delle sopraordinate norme di attuazione **non** trovano applicazione a Frangarto:  
**Art. 22, Art. 27, Art. 28.**
- Art. 3** **Parti di fabbricati degne di conservazione giusto l'art.15 delle sopraordinate norme di attuazione.**
- 1 L'edificio è stato sopraelevato all'inizio del secolo, con grave pregiudizio per la sussistenza assai notevole al pianterreno . Vanno mantenute le finestre e le porte con i relativi stipiti sul lato ovest del pianterreno, e per quanto risalgono ad un'altra epoca, le mensole dei balconi sul lato ovest del primo piano.
  - 2 Antico maso ereditario dell'abitato di Frangarto. È stato sopraelevato e trasformato dopo la seconda guerra mondiale. Meritevoli di conseriazione i due scantinati e le volte a crociera nel corridoio centrale del pianoterra.
  - 3 Antica locanda. Particolarmente degno di conservazione il soffitto nel locale sudest del pianoterra.
- Art. 4** **Le direttive concernenti le modifiche delle orditure dei tetti in conformità all'art.18 delle sopraordinate norme di attuazione per la zona "A" di Frangarto sono le seguenti:**
- 1) Il corpo fabbricato che si estende lungo la strada sulla **p.ed. 376** (si tratta dell'odierna casa di abitazione) dev'essere abbassata di un piano. In tale occasione l'orientamento del colmo del nuovo tetto a due spioventi va previsto parallelo alla strada. L'orditura del tetto può essere appoggiata sui muri sopraelevati di 1,50m, da misurare sul lato interno dei muri maestri dal pavimento finito fino allo spigolo inferiore della trave. Per la copertura del tetto vanno usati i coppi.
  - 2) Il tetto dell'edificio sito in **p.ed. 380** può essere alzato, nella sua forma attuale, di 0,80m, da misurare sul lato interno del muro maestro dal pavimento finito fino allo spigolo inferiore della trave. L'inclinazione degli spioventi del nuovo tetto dev'essere compresa fra il 60 ed il 70 per cento. Per la copertura del tetto vanno usati i coppi. Sui due lati verso la strada sono ammesse luci di finestre soltanto in piano con la falda del tetto.

# PREVALENTI NORME DI ATTUAZIONE

## I) DIRETTIVE GENERALI

### **Art.1 ambito di validità delle norme**

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

### **Art.2 componenti del piano**

Il piano di attuazione si compone dei seguenti documenti:

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

### **Art.3 concetti urbanistici**

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

### **Art.4 norma generale di edificazione**

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

### **Art.5 provvedimenti generali**

Nel quadro di rinnovamento dell'immagine dell'abitato, quale criterio di massima, si deve mirare alla conservazione e al ripristino di tutti gli elementi architettonici 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 tipici locali accessibili al pubblico, nei limiti in cui la loro autenticità è condeterminante agli effetti della tradizione. I proprietari degli edifici sono tenuti a provvedere alla manutenzione degli stessi e a tutelare i dettagli ornamentali. Ove i proprietari non adempiano tale obbligo il sindaco può ordinare l'esecuzione delle opere necessarie. Qualora il proprietario non rispetti i termini

fissati d'ufficio, il sindaco, nei casi di comprovata negligenza, potrà procedere d'ufficio accollando le relative spese al proprietario di cui trattasi.

## **Art.6 utilizzazione degli edifici**

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

## **Art.7 scoperte**

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

## **Art.8 demolizione di edifici**

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

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

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

## **Art.9 crollo e demolizione illegale di edifici**

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

## **Art.10 sistemazione dei sottotetti**

L'utilizzazione dei sottotetti è soggetta alle seguenti limitazioni:

- 1) Gli abbaini devono essere posti a una distanza di 1,50m dietro le grondaie, misurando tale distanza lungo la falda inclinata del tetto; non devono occupare più di 1,80m della larghezza del tetto e devono essere disposti ad una distanza assiale di 3,50m come minimo.
- 2) Le aperture dei tetti possibilmente non devono superare 1/10 della superficie complessiva della falda di cui trattasi. Possibilmente dev'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'areazione dei giroscale.
- 5) Le norme di cui sopra vanno applicate in maniera da conservare la forme caratteristiche essenziali dei tetti.
- 6) Va data la preferenza alla copertura dei tetti con coppi.

## **Art.11 piccole modifiche del volume edificato**

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

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

## **Art.12 obbligo di richiedere la concessione edilizia**

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

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

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

## **Art.13 Il progetto da presentare**

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

### **1ª FASE**

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

- sulla necessità di risanamento
- sul progetto
- sugli interventi tecnici
- sul tipo di utilizzazione
- su tutti dati urbanistici

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

### **2ª FASE**

Il progetto esecutivo, per quanto riguarda le piante, le sezioni e i prospetti, dev'essere presentato in scala 1:50, e per quanto concerne i restanti elaborati, in scala adatta. Nelle piante e nelle sezioni devono essere riportati il tipo di utilizzazione, i materiali da pavimentazione, la lavorazione delle pareti, il tipo di muratura, le misure e la posizione degli impianti e soprattutto i calcoli statici, in maniera da evidenziarli con chiarezza. Nei prospetti dev'essere indicata la suddivisione delle finestre con i relativi scuri o avvolgibili; devono inoltre contenere tutte le indicazioni sulle 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.

## **IV) PIANO NORMATIVO**

### **Art.14 Rinnovamento conservativo di tutto l'edificio**

#### **Tali edifici sono soggetti alla tutela delle Belle Arti.**

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

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

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

### **Art.15 Rinnovamento conservativo di determinate parti**

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

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

### **Art.16 Tutela delle facciate**

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

### **Art.17 Libera modifica degli edifici**

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

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

Le costruzioni o le parti 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 Dettagli degno di attenzione**

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

### **Art.21 Aree private non edificabili**

Su tali aree non deve insistere alcuna massa edificale aggiuntiva ai sensi delle norme di attuazione del piano urbanistico.

Tali aree devono essere utilizzate prevalentemente come verde privato e superfici per il traffico privato, come orti e giardini e per l'agricoltura.

Sono inoltre consentiti **campi da gioco per bambini** nella superficie di **mq 35** e **piscine** nella misura massima di **mq 35**, in caso di un cortile nella dimensione fino a **100 mq**, e di **mq 50** in caso di un cortile nella dimensione oltre a **100 mq**. Sono sottoposte ad una concessione edilizia ogni tipo di piscine (anche prefabbricati) per motivi di tutela del centro storico. *(quest'ultimo comma è stato inserito con delibera della G.C. n. 198 del 09.03.2016)*

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

Le costruzioni sotterranee sono ammesse quando sono ricoperte di una strato di terra vegetale dello spessore di **cm 60** in media e quando sono adibite a scopi consentiti.

Le costruzioni esistenti soggette a tale vincolo nel piano di attuazione, devono essere demolite.

### **Art.22 Verde pubblico**

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

## **Art.23 Nuove costruzioni**

Per esse valgono le seguenti norme:

- 1) Devono essere contenute nei limiti massimi di edificazione e devono rispettare l'eventuale allineamento.
- 2) Il numero indicato dei piani si riferisce sempre alla facciata più elevata.
- 3) Il volume degli edifici dev'essere interpretato ai sensi delle norme di attuazione del piano urbanistico.
- 4) La distribuzione delle masse edificate indicate nella proposta di edificazione e l'orientamento dei colmi è in larga misura vincolante. Sono ammesse deroghe che non deteriorano la veduta dell'insieme. Tali nuove costruzioni e anche quelle che possono essere autorizzate in base all'art.17 devono tener conto della caratteristica del quadro architettonico locale. Nella progettazione e costruzione di tali edifici bisognerà tener conto delle caratteristiche del quadro d'insieme.

Pertanto si prescrive di utilizzare i seguenti elementi architettonici:

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

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

## **Art.24 Mantenere l'attuale utilizzazione**

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

## V) TRAFFICO

### **Art.25 Il sistema viario**

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

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

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

### **Art.26 Autorimesse**

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

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

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

### **Art.27 Corsi d'acqua**

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

### **Art.28 Trasferimento di aziende**

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