



Prot.

Bozen / Bolzano,

nur mittels E-Mail/solo via e-mail

**Rundschreiben der Abteilung
Natur, Landschaft und Raumentwicklung
Nr. 4/2021**

**Verordnung zum Bauwesen
D.LH. Nr.24/2020, abgeändert mit D.LH.
Nr.08/2021 und Nr. 27/2021**

**Circolare della Ripartizione Natura, paesag-
gio e sviluppo del territorio
n. 4/2021**

**Regolamento in materia edilizia
D.P.P. n. 24/2020, modificato con D.P.P. n.
8/2021 e n. 27/2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gentili Signore, egregi Signori,

Mit dem **Dekret des Landeshauptmanns vom 26. Juni 2020, Nr. 24** – Verordnung zum Bauwesen – geändert mit **Dekreten des Landeshauptmanns vom 15. März 2021 Nr. 8** sowie **27. August 2021, Nr. 27** wurden in Südtirol **landesweit gültige einheitliche Vorschriften** zur Berechnung der Flächen, Baumassen, Höhen und Abstände im Bauwesen erlassen. Die genannten Dekrete sind im Einvernehmen mit dem Rat der Gemeinden, als Durchführungsverordnung zu **Art. 21, Absatz 3** des Landesgesetzes „Raum und Landschaft“ vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (kurz: LGRL) erlassen worden.

Das vorliegende Rundschreiben und die grafischen Anlagen sollen zur Orientierung und Hilfestellung bei der Auslegung und Anwendung dieser Verordnung dienen.

Vorliegendes Rundschreiben ersetzt das Rundschreiben Nr. 1/2020.

1. Inkrafttreten

Die Verordnung zum Bauwesen und die in **Art. 2** angeführten „Begriffsbestimmungen und Methoden zum Messen der geometrischen Elemente

Con **decreto del Presidente della Provincia 26 giugno 2020, n. 24** – Regolamento in materia edilizia – modificato con i **decreti del Presidente della Provincia 15 marzo 2021, n. 8** e **27 agosto 2021, n. 27** sono state emanate **disposizioni unitarie, vigenti in tutto il territorio** dell'Alto Adige per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze nell'ambito dell'attività edilizia. I citati decreti sono stati emanati d'intesa con il Consiglio dei Comuni, in esecuzione **dell'articolo 21, comma 3** della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, recante "Territorio e paesaggio" (in breve: LPTP).

La presente circolare e i grafici allegati intendono fornire un orientamento e un ausilio nell'interpretazione ed applicazione di tale regolamento.

La presente circolare sostituisce la circolare 1/2020.

1. Entrata in vigore

Il regolamento in materia edilizia e le "definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni" di cui all'**art. 2** sono **entrati**



von Bauten“ sind **am 1. Juli 2020 in Kraft getreten** und kommen ab diesem Zeitpunkt landesweit einheitlich zur Anwendung. Eine andere Laufzeit gilt für die **Durchführungsbestimmungen** und die **einheitliche Legende** zum neuen Gemeindeplan Raum und Landschaft. Diese sind gemäß **Art. 3** erst im Zuge der **Erarbeitung bzw. Abänderung der Planungsinstrumente verbindlich**.

Für die **Ensembles** sowie für **die Widmungskategorien der Natur- und Agrarflächen** ist in der Übergangsbestimmung von **Art. 4** des D.LH. Nr. 24/2020 vorgesehen, dass weiterhin die den Widmungskategorien entsprechenden am 30. Juni 2020 geltenden Durchführungsbestimmungen der Bauleitpläne gelten, soweit mit den auf der Grundlage des Landesgesetzes vom 25. Juli 1970, Nr. 16, in geltender Fassung, genehmigten landschaftlichen Unterschutzstellungen vereinbar; **dies bis zur Anpassung der landschaftlichen Planungsinstrumente und der Parkpläne** an die Vorgaben des Landesgesetzes Nr. 9/2018.

2. Berechnung der Baumasse

Die Baumasse wird von Art. 2, Absatz 1, Buchstabe g) der Verordnung über das Bauwesen als „der von der Außenhülle eines Gebäudes umschlossene Rauminhalt (hohl für voll) in seiner Gesamtheit“ definiert. Die Begriffsbestimmung steht im Zusammenhang mit der äußeren **senkrechten Mantelfläche** eines Raumes (Gesamtheit der Wandflächen, ohne Fußboden und Decke). Wenn mehrere Baukörper aneinander angrenzen, gilt diese Fläche als geschlossen.

Loggien werden für die Baumassenberechnung nicht berücksichtigt. Brüstungen bis zu einer Höhe von 1,20m werden jedenfalls nicht als Schließung eines Raumes angesehen.

Die Schließung von senkrechten Flächen mit **Verglasungen, Lamellen, Holzbrettern oder Ähnlichem** wird als Mantelfläche (Baumasse) berechnet, wenn **der Prozentsatz der geschlossenen oder schließbaren Fläche 75% der senkrechten äußeren Mantelfläche** (derselben) überschreitet.

Die komplette Schließung von Räumen mit mobilen Elementen (z.B. Glasschiebeelemente) wird als Volumen betrachtet und berechnet.

in vigore in data 1° luglio 2020 e trovano applicazione unitaria a partire da tale data in tutto il territorio provinciale. Una diversa decorrenza è prevista per **le norme di attuazione e la legenda unificata** del Piano comunale per il territorio e il paesaggio previste dall'**art. 3**, le quali sono vincolanti per i Comuni nella **fase di redazione ovvero di modifica degli strumenti di pianificazione comunale**.

La disposizione transitoria di cui all'**art. 4** del D.P.P. n. 24/2020 prevede che per gli **insiemi** nonché per **le categorie di destinazione delle aree naturali e agricole** continuano a trovare applicazione, per quanto compatibili con i vincoli paesaggistici approvati in base alla legge provinciale 25 luglio 1970, n. 16, e successive modifiche, le corrispondenti norme di attuazione dei piani urbanistici vigenti in data 30 giugno 2020. **Ciò fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione paesaggistica e dei piani dei parchi** alle prescrizioni della legge provinciale n. 9/2018.

2. Calcolo della volumetria

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera g) del regolamento in materia edilizia, la volumetria è definita come il “volume compreso nella dimensione esterna di un edificio (vuoto per pieno) nel suo complesso”. Tale definizione si ricollega alla **superficie esterna verticale** di un vano (superfici delle pareti nel loro complesso, senza pavimento e soffitto). Qualora più corpi di fabbrica siano tra loro collegati, la relativa superficie si considera chiusa.

Le logge non rilevano ai fini del computo della volumetria. Le balaustre di altezza massima fino a 1,20 m comunque non rilevano ai fini della chiusura di un vano.

La chiusura di superfici verticali con **vetrate, lamelle, assi di legno o simili** è considerata superficie sviluppata (volumetria) quando **la percentuale della superficie chiusa o richiudibile supera il 75% della superficie esterna verticale** (stessa).

La chiusura completa di vani con elementi mobili (p.es. vetrate scorrevoli) è considerata e calcolata come volumetria.



Die Baumasse gliedert sich in **oberirdische Baumasse** (im Gesetz auch als Baumasse, Volumen, Kubatur bezeichnet) und **unterirdische Baumasse**. Die in den Rechtsvorschriften und Planungsinstrumenten angeführte Baumasse ist als oberirdische Baumasse anzusehen, sofern nicht ausdrücklich als unterirdische Baumasse oder Gesamtbaumasse (hohl für voll) benannt.

Die Baumassen im Sinne von Artikel 17 Absatz 5 und von Artikel 37 Absatz 4 des LGRL sind als **oberirdische Baumassen** anzusehen.

Die Baumasse des Gebäudes wird gebildet durch die **Bruttofläche** jedes Stockwerkes **multipliziert mit der jeweiligen Höhe**. Als Bruttofläche eines Stockwerkes wird die Geschossfläche bezeichnet, die aus den **Außenabmessungen** (äußeren Begrenzungen) ermittelt wurde. Bei Gebäuden mit mehreren Baukörpern von unterschiedlicher Höhe oder Grundrissform wird die Bruttofläche für jeden einzelnen Baukörper berechnet. Als Höhe des Stockwerkes wird die Differenz zwischen der Höhenkote des Fußbodens des Stockwerkes und der Höhenkote des Fußbodens des darüber liegenden Stockwerkes bezeichnet. Als **oberirdische Baumasse** gilt das auf der Grundlage der Außenmaße berechnete Gebäudevolumen **oberhalb der natürlichen oder genehmigten Geländelinie**.

Als Geländelinie gilt gemäß **Art. 2 Absatz 1 Buchstabe r) des D.LH. Nr. 24/2020** der natürliche oder der, infolge genehmigungspflichtiger Aushub- oder Aufschüttungsarbeiten, geänderte Geländeverlauf. Bei Änderungen des natürlichen Geländeverlaufs darf ein Böschungsverhältnis von 2:3 (Höhe Böschung: Abstand Böschungsfuß) nicht überschritten werden. Schächte, die begehbar abgedeckt und an allen Seiten geschlossen sind, unterbrechen nicht die Geländelinie.

Zufahrtsrampen längs einer **einzigsten Fassade** und mit einer Breite von maximal 5 m zu ganz oder teilweise unterirdischen Geschossen sowie Einfahrtsöffnungen von bis zu 5 m Breite und 3 m Höhe unterbrechen nicht die Geländelinie. Es wird betont, dass diese Ausnahmenbestimmung lediglich im Falle einer einzigen Fassadenfläche zur Anwendung kommt. Aus der Zusammenschau der Bestimmungen von Art. 2, Absatz 1, Buchstaben g) und r) des D.LH. Nr. 24/2020 ergibt sich, dass Aufschüttungen, welche das Böschungsverhältnis von 2:3 überschreiten, als Baumasse zu berechnen sind.

La volumetria si distingue in **volumetria fuori terra** (nella legge denominata anche volumetria, volume, cubatura) e **volumetria interrata**. La volumetria specificata nelle disposizioni normative e negli strumenti di pianificazione è da considerarsi come volumetria fuori terra, a meno che non sia esplicitamente qualificata come volumetria interrata o volumetria complessiva (vuoto per pieno).

Le volumetrie indicate ai sensi dell'articolo 17, comma 5, e dell'articolo 37, comma 4, della LPTP sono da considerarsi come **volumetrie fuori terra**.

La volumetria dell'edificio è determinata dalla somma della **superficie lorda** di ciascun piano **moltiplicata per la relativa altezza lorda**. La superficie lorda di un piano è definita come la superficie del piano ricompresa nelle sue **dimensioni esterne** (nel profilo perimetrale esterno). Nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica con diverse altezze o forme planimetriche la superficie lorda dev'essere calcolata separatamente per ciascun corpo di fabbrica. Per altezza lorda del piano si intende l'altezza compresa tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano soprastante. Per **volumetria fuori terra** si intende il volume dell'edificio **al di sopra della linea naturale o della linea artificiale autorizzata del terreno**, calcolato sulla base delle dimensioni esterne.

Ai sensi dell'**art. 2, comma 1, lettera r) del D.P.P. n. 24/2020**, per linea del terreno si intende il profilo della superficie, naturale o conseguente a lavori di scavo o di riporto di terreno soggetti ad autorizzazione. In caso di trasformazione del profilo naturale non può essere superata la pendenza di 2:3 (altezza scarpata: distanza al piede della scarpata). Pozzi coperti, percorribili e chiusi su tutti i lati non interrompono la linea dell'andamento del terreno.

Le rampe d'accesso a piani interamente o parzialmente interrati, realizzate lungo **una singola facciata** e aventi una larghezza massima di 5 m, nonché le aperture d'ingresso per veicoli aventi una larghezza massima 5 m e un'altezza massima di 3 m, non interrompono la linea del terreno. Si precisa che tale deroga trova applicazione esclusivamente nel caso di un'unica superficie di facciata. Dal combinato disposto dell'art. 2, comma 1, lettere g) e r) del D.P.P. n. 24/2020 risulta che i riporti di terreno che superino la pendenza di 2:3 devono essere considerati ai fini del calcolo della volumetria.



In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass **Aufschüttungen und Änderungen** des natürlichen Geländeverlaufes auf ein Minimum zu reduzieren sind, damit eine angemessene Einbettung in das bestehende Landschaftsbild gewährleistet wird.

Gemäß Art. 2, Absatz 1 Buchstaben p) des D.LH. Nr. 24/2020 dürfen Geländeveränderungen bei genehmigten Durchführungsplänen ausschließlich **innerhalb der Baurechtsgrenze** und bei Baugebieten gemäß Artikel 22, Absatz 1 des Gesetzes ohne Durchführungsplan **unter Einhaltung der** vom Gemeindeplan für Raum und Landschaft vorgeschriebenen **Grenzabstände** vorgenommen werden.

Als **unterirdische Baumasse** gilt das Gebäudevolumen unterhalb der natürlichen oder genehmigten Geländelinie. Auch die in **Hanglage** verwirklichte Baumasse gilt als unterirdisch, wenn lediglich die Eingangsseite außer Erde ist. Bei **teilweise unterirdischen Geschossen** erfolgt die Bestimmung der oberirdischen Baumasse über die **Berechnung der mittleren Höhe (Mantelfläche der Fassadenteile außer Erde/Umfang) und der betreffenden Fläche**.

Die **unterirdische Baumasse** ergibt sich aus der Berechnung der Gesamtbaumasse (hohl für voll) des Gebäudes abzüglich der oberirdischen Baumasse.

Vorbehaltlich anders lautender Bestimmungen im Landschaftsplan, ist in den Natur- und Agrarflächen laut Artikel 13 Absatz 2 Buchstaben a), b), c) und d) des LGRL die Errichtung von **unterirdischer Baumasse für Nebenzwecke** in Bezug auf das bestehende oder neu zu errichtende Gebäude zulässig.

Die **Baumasse für Nebenzwecke** wird als Zubehör zur Hauptnutzung des Gebäudes betrachtet und ergänzt als solche diese Nutzung. Diese ist **nicht bewohnbar** und hat dieselbe Zweckbestimmung wie das bestehende oder neu zu errichtende Gebäude, gemäß Art. 23, Absatz 1 des LGRL.

Die unterirdische Baumasse darf nicht mehr als **20 Prozent der oberirdischen Baumasse des bestehenden Gebäudes** – nicht mitgerechnet wird die bestehende unterirdische Baumasse – betragen und muss **unterhalb des Gebäudes oder an dieses angrenzend** errichtet werden. Dies setzt voraus, dass die neue unterirdische Baumasse, **ohne Abstand** an das bestehende Gebäude angrenzen sowie – wo möglich – eine **funktionelle Kontinuität** zum Bestand haben muss.

In tal proposito si fa presente che i **riporti di terreno e le trasformazioni** del profilo naturale devono essere ridotti al minimo per garantire un adeguato inserimento nel paesaggio.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera p) del D.P.P. n. 24/2020 le trasformazioni della linea del terreno possono essere realizzate, in presenza di un piano di attuazione approvato, esclusivamente entro il **limite di massima edificazione**, e nel **rispetto delle distanze dal confine** prescritte dal piano comunale per il territorio e il paesaggio nel caso nelle zone edificabili ai sensi dell'articolo 22, comma 1 della Legge, per le quali non vi sia un piano di attuazione.

Per **volumetria interrata** si intende il volume dell'edificio al di sotto della linea naturale o della linea artificiale autorizzata del terreno. Si considerano interrate anche le volumetrie realizzate in **terreni in pendenza**, qualora risulti fuori terra unicamente il lato di accesso. Per i **piani parzialmente interrati** la determinazione della volumetria fuori terra è effettuata tramite il **calcolo dell'altezza media (superficie laterale delle parti di facciata fuori terra/perimetro) e della relativa superficie**.

La **volumetria interrata** si ricava detraendo dalla volumetria complessiva (vuoto per pieno) dell'edificio, la volumetria fuori terra dello stesso.

Salvo che il piano paesaggistico non disponga diversamente, nelle superfici naturali e agricole di cui all'articolo 13, comma 2, lettere a), b), c) e d), della LPTP, è consentita la realizzazione di **volumetria interrata con funzione accessoria** rispetto all'edificio esistente o da realizzare.

La **volumetria accessoria** è considerata quella al servizio di quella principale e che ne integra le funzioni. Essa **non è abitabile** e mantiene la medesima destinazione d'uso di quella dell'edificio esistente o da realizzare, ai sensi dell'art. 23 comma 1 della LPTP.

La volumetria interrata non può eccedere il **20 per cento** della volumetria **fuori terra dell'edificio esistente** – nel calcolo non è compresa la volumetria interrata esistente – e deve essere realizzata **sotto l'edificio o in aderenza al medesimo**. La realizzazione della nuova volumetria interrata presuppone che **non vi sia distanza** tra questa e l'edificio esistente e che – ove possibile – vi sia **continuità funzionale** tra l'edificio esistente e la medesima volumetria interrata.



Im Sinne vom Art. 4 Abs. 7 Buchstabe m) des D.LH. 17/2020 Nr.17 muss die Decke der unterirdischen Baumasse mit mindestens 60 cm Erde überdeckt sein.

Die **notwendigen Anlagen und technischen Volumina, um bestehende Gebäude** an die Rechtsvorschriften über **Brandschutz und über den Abbau architektonischer Barrieren anzupassen**, werden nicht als Baumasse berechnet.

3. Gebäudehöhen

Art. 2 Absatz 1 Buchstaben n) und o) des D.LH. Nr. 24/2020 unterscheidet zwischen „**Absolute Gebäudehöhe**“ und „**Mittlere Gebäudehöhe**“. Die in den Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan bereits angeführten „**höchstzulässigen Gebäudehöhen**“ sind als mittlere Gebäudehöhen anzusehen, sofern nicht ausdrücklich als absolute Gebäudehöhen benannt.

4. Dachgeschosse

Unter dem Dachgeschoss versteht man ausschließlich das letzte Stockwerk eines Gebäudes. Für das Dachgeschoss misst man gemäß Art. 2 Absatz 1 Buchstabe g) des D.LH. Nr. 24/2020 die Höhe von der **Höhenkote des Fußbodens bis zur wasserführenden Schicht des Daches (hohl für voll)**. Unter der wasserführenden Schicht versteht man jene Ebene, die das Regenwasser abführt.

Nicht als Baumasse gelten die **Dachzwischenräume** mit einer lichten Höhe, senkrecht gemessen zwischen **Fußboden und wasserführender Schicht des Daches, von höchstens 2,00 m**. Wenn die Dachräume teilweise eine Höhe von über 2 m (senkrecht gemessen zwischen Fußboden und wasserführender Schicht des Daches) aufweisen, wird das Volumen des Dachgeschosses hohl für voll **in seiner Gesamtheit berechnet**.

Dachzwischenräume unter 2 m werden nur dann nicht zur Baumasse gezählt, wenn eine Decke mit ausreichender Stärke angebracht wird, sodass ein eigenständiger (auch als Dachraum/Abstellfläche nutzbarer) Dachboden besteht. Das bloße Einziehen einer nicht belastbaren Decke (z.B. Gips, Stoffbahnen etc.) bzw. eine Abgrenzung mit leicht entfernbaren Strukturen sind hingegen nicht ausreichend.

Ai sensi dell'art. 4, comma 7, lettera m del D.P.P. 17/2020 la copertura della volumetria interrata deve avere un manto di almeno 60 cm di terra.

Le **opere e i volumi tecnici necessari per adeguare edifici esistenti** alle norme di legge in materia di **prevenzione incendi e di eliminazione delle barriere architettoniche** non sono computati ai fini della volumetria.

3. Altezze

L'art. 2 comma 1, lettere n) e o) del D.P.P. 24/2020 distingue tra "**Altezza (assoluta) dell'edificio**" e "**Altezza media dell'edificio**". Le "**altezze massime degli edifici**" già indicate nei piani urbanistici comunali sono da intendersi come altezze medie se non specificamente definite come altezze assolute.

4. Sottotetti

Per sottotetto si intende esclusivamente l'ultimo piano di un edificio. Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera g) del D.P.P. n. 24/2020, per il sottotetto si misura l'altezza a partire dalla **quota del pavimento fino allo strato impermeabile del tetto (vuoto per pieno)**. Per strato impermeabile del tetto si intende il livello in corrispondenza del quale si verifica il deflusso delle acque piovane.

Non sono considerate volumetria le intercapedini dei tetti con un'altezza massima, misurata perpendicolarmente dal **pavimento allo strato impermeabile del tetto, pari a 2,00 m**. Qualora le intercapedini presentino un'altezza parzialmente superiore a 2 m (misurata perpendicolarmente dal pavimento allo strato impermeabile del tetto) il volume del sottotetto deve essere **computato vuoto per pieno nella sua interezza**.

Le intercapedini per tetti con altezza inferiore a 2 m sono escluse dal computo della volumetria solamente laddove sia collocato un solaio di solidità sufficiente a consentire la creazione di uno spazio nel sottotetto autonomamente utilizzabile (soffitta adibita a ripostiglio o simili). Non è invece sufficiente il semplice inserimento di un solaio non portante (ad es. in gesso o tessuto) ovvero la delimitazione dello spazio nel sottotetto mediante strutture facilmente rimovibili.



5. Bestehende Baumasse

Die, von der neuen Verordnung über das Bauwesen, vorgesehenen Berechnungsmethoden werden **ab dem 1. Juli 2020 angewendet**, unabhängig davon, ob es sich um bereits bestehende oder um neu zu errichtende Baumassen handelt. Lediglich im Rahmen der Anwendung der Übergangsbestimmung von **Art. 103 Absatz 2** des LGRL werden für Projekte, die bis zum 30. Juni 2020 eingereicht wurden, die bis dahin geltenden Bestimmungen zur Anwendung gebracht.

Das Verwaltungsgericht Bozen hat sich in diesem Sinne im Urteil Nr. 98/2007 dahingehend geäußert, dass **neue urbanistische Vorschriften und Normen „Vorrang und Majorität“** haben und „eine Vermischung der vormaligen urbanistischen Vorschriften (oder Berechnungspraxis) mit den neuen Normen nicht zulässig sei“.

Es wird darauf hingewiesen, dass die **bestehende Baumasse**, selbst wenn diese aufgrund der neuen Berechnungsmethode, die Baudichte der betroffenen Zone überschreiten sollte, jedenfalls als „Maßnahme zur baulichen Umgestaltung“ gemäß Art. 62 Absatz 1 Buchstabe d) des LGRL **abgebrochen** und **im selben Ausmaß wiedererrichtet** werden kann. Dabei ist der Wiederaufbau „jedenfalls unter Beachtung der **vorher rechtmäßig bestehenden Abstände zulässig**, sofern die überbaute Fläche und das Volumen des wiederaufgebauten Gebäudes mit jenen des abgebrochenen übereinstimmen und die maximale Höhe des abgebrochenen Gebäudes nicht überschritten wird“ (siehe Art. 21 Absatz 3 Buchstabe a) des LGRL). **Nicht zulässig** ist eine **Änderung der Zweckbestimmung** der bestehenden Baumasse, welche die Baudichte der betroffenen Zone überschreitet, da gemäß **Art. 36 Absatz 1 des LGRL** innerhalb des Siedlungsgebiets die Umwandlung bestehender Baumasse in Baumasse für andere Zweckbestimmungen nach Löschung der etwaigen Bindungen nur dann zulässig ist, wenn dies mit den **geltenden Planungsinstrumenten vereinbar** ist. Eine **Ausnahme zur allgemeinen Regelung** bildet die von Art. 36 Absatz 2 des LGRL vorgesehene Sonderregelung: „**In spezifisch begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat** nach Einholen einer Stellungnahme der Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft die vollständige oder teilweise Umwandlung der Baumasse erlauben. In diesem Fall ist

5. Volumetrie esistenti

I metodi di calcolo previsti dal nuovo regolamento in materia edilizia trovano **applicazione** a partire **dal 1° luglio 2020**, a prescindere che si tratti di volumetrie già esistenti ovvero di volumetrie da realizzare ex novo. Le disposizioni in vigore fino a quella data possono trovare applicazione unicamente nell'ambito applicativo della norma transitoria di cui all'**art. 103, comma 2** della LPTP per i progetti presentati entro il 30 giugno 2020.

Nella sentenza n. 98/2007 il Tribunale amministrativo regionale di Bolzano ha espresso a tal riguardo il diverso orientamento secondo cui le **nuove norme e prescrizioni urbanistiche hanno “priorità e prevalenza”** e non risulta ammissibile “una commistione tra le prescrizioni (o prassi di calcolo) precedentemente operanti e le nuove disposizioni”.

Si fa presente che la **volumetria preesistente**, quand'anche essa ecceda la densità edilizia della zona interessata in base alla nuova metodologia di calcolo, può in ogni caso essere **demolita e ricostruita con le medesime dimensioni** mediante “interventi di ristrutturazione edilizia” ai sensi dell'art. 62, comma 1, lettera d) della LPTP. A tal fine la ricostruzione “è comunque consentita **nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti** purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo” (si veda l'art. 21, comma 3, lettera a) della LPTP). **Non è ammessa una modifica della destinazione d'uso** della volumetria esistente che risulti eccedente rispetto alla densità della zona interessata, in quanto ai sensi dell'**art. 36, comma 1 della LPTP** la trasformazione della volumetria esistente all'interno dell'area insediabile in volumetria con altre destinazioni d'uso è ammessa, dopo la cancellazione degli eventuali vincoli, soltanto ove **compatibile con i vigenti strumenti di pianificazione**. Un'eccezione alla regola generale è costituita dalla **disciplina derogatoria** di cui all'art. 36, comma 2 della LPTP: “**In casi eccezionali e puntualmente motivati, il Consiglio comunale**, previo parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, può ammettere la trasformazione totale o parziale della volumetria. In questa ipotesi è dovuto un pagamento compensativo per la deroga agli strumenti di pianificazione, determinato secondo i criteri di cui all'articolo 19”.



für die Abweichung von den Planungsinstrumenten eine Ausgleichszahlung zu leisten, welche gemäß Artikel 19 festgelegt wird.“

6. Natur- und Agrarflächen

Auf den **Natur- und Agrarflächen** (siehe die Widmungskategorien laut Art. 13 des LGRL: Landwirtschaftsgebiet, Wald, bestockte Wiese und Weide, Weidegebiet und alpines Grünland, Felsregion und Gletscher, Gewässer) sind gemäß **Art. 17 Absatz 4 des LGRL** grundsätzlich **keine urbanistisch relevanten Nutzungsänderungen** von Gebäuden zulässig. Davon ausgenommen ist die von Art. **36 Absatz 4 des LGRL** vorgesehene Möglichkeit, Beherbergungsbetriebe außerhalb des Siedlungsgebietes, die zum Stichtag 7. August 2013 höchstens 25 Betten hatten, in Wohnungen für Ansässige umzuwandeln bzw. für die Vermietung von Gästezimmern und möblierten Ferienwohnungen sowie Urlaub auf dem Bauernhof zu verwenden.

6. Aree naturali e agricole

Ai sensi dell'**art. 17, comma 4 della LPTP, nelle aree naturali e agricole** (v. le categorie di destinazione ai sensi dell'articolo 13 della LPTP: verde agricolo, bosco, prato e pascolo alberato, pascolo e verde alpino, zona rocciosa e ghiacciaio, acque) non sono ammessi in linea di principio **mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti** degli edifici, salvo la possibilità prevista dall'**art. 36, comma 4** della LPTP di trasformare gli esercizi ricettivi presenti all'esterno dell'area insediabile, con un massimo di 25 posti letto alla data del 7 agosto 2013, in abitazioni riservate ai residenti e, ovvero di utilizzarli per l'affitto di camere e appartamenti ammobiliati per ferie nonché per attività di agriturismo.

Mit besten Grüßen

Con i migliori saluti

Virna Bussadori

Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung

Ripartizione Natura, Paesaggio e Sviluppo del territorio

Firmato digitalmente da: Virna Bussadori
Data: 22/11/2021 14:47:53

Andreas Schatzer

Südtiroler Gemeindeverband

Consorzio dei Comuni della Provincia di Bolzano

Digital unterschrieben von: SCHATZER ANDREAS
Datum: 22/11/2021 16:50:25

Johann Vonmetz

Interdisziplinärer Ausschuss der technischen Berufskammern und Kollegien der autonomen Provinz Bozen Südtirol

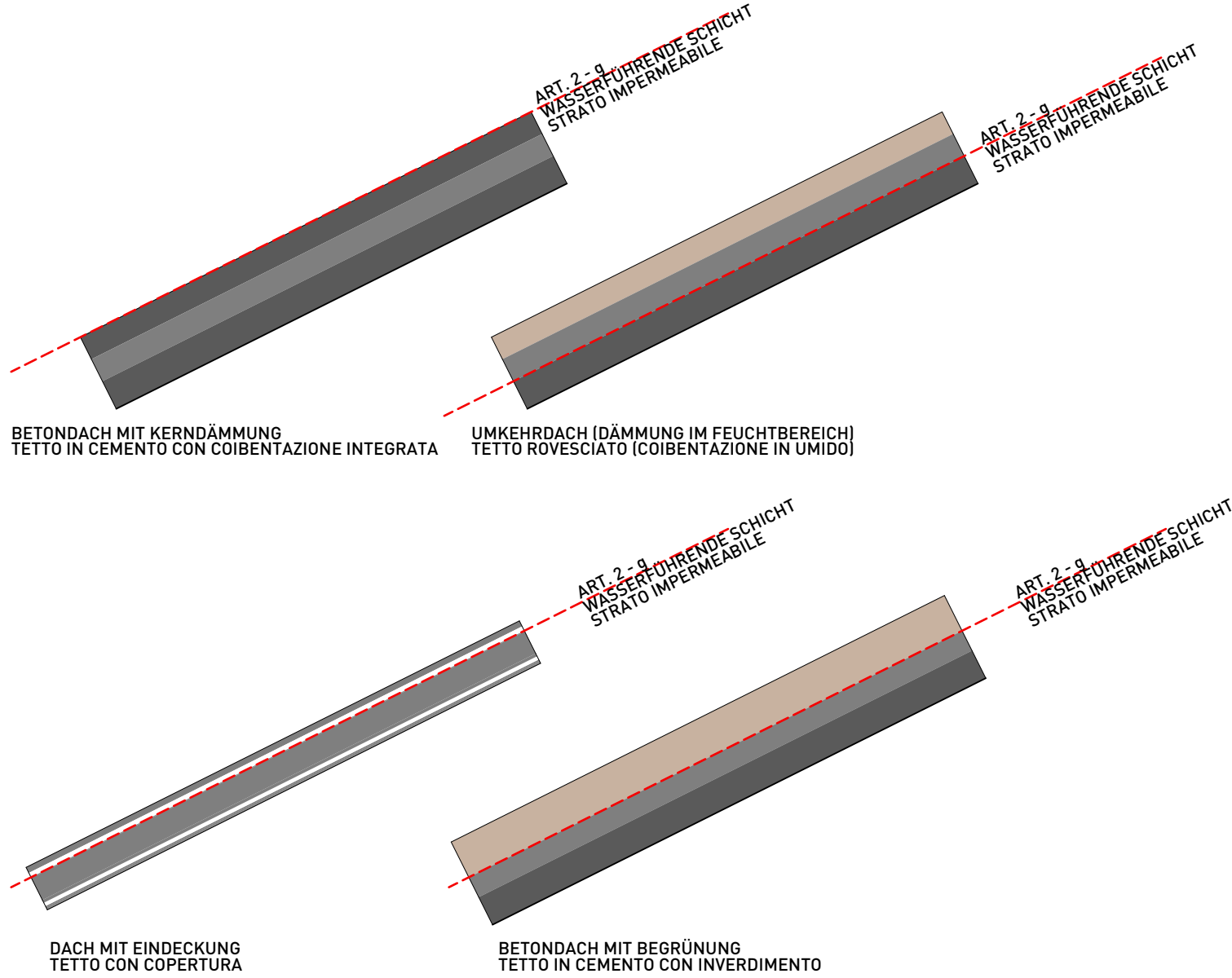
Comitato Interprofessionale degli Ordini e Collegi ad indirizzo tecnico della Provincia autonoma di Bolzano - Alto Adige

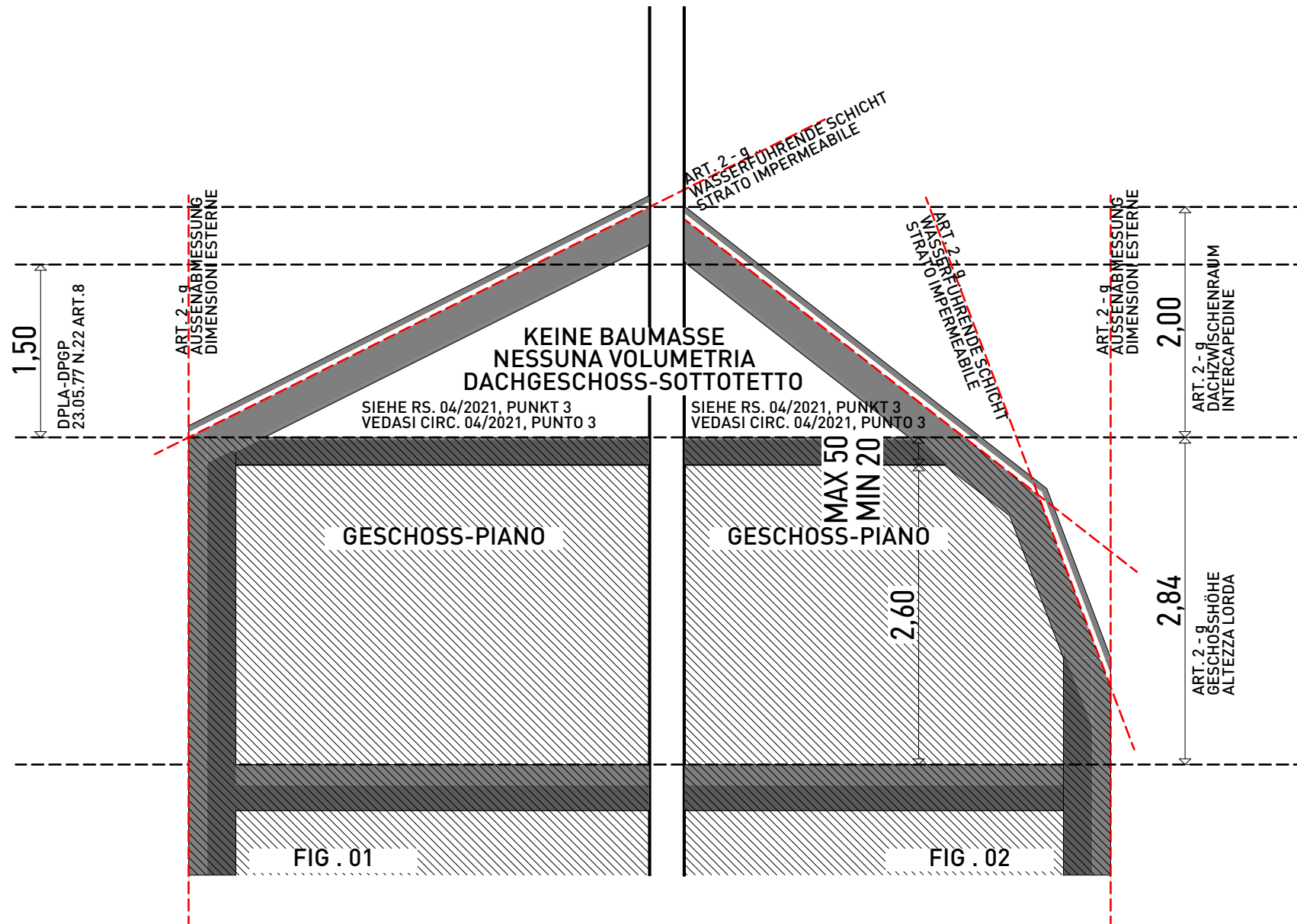
Anlagen:

- graphische Darstellungen, Blätter 1/19

Allegati:

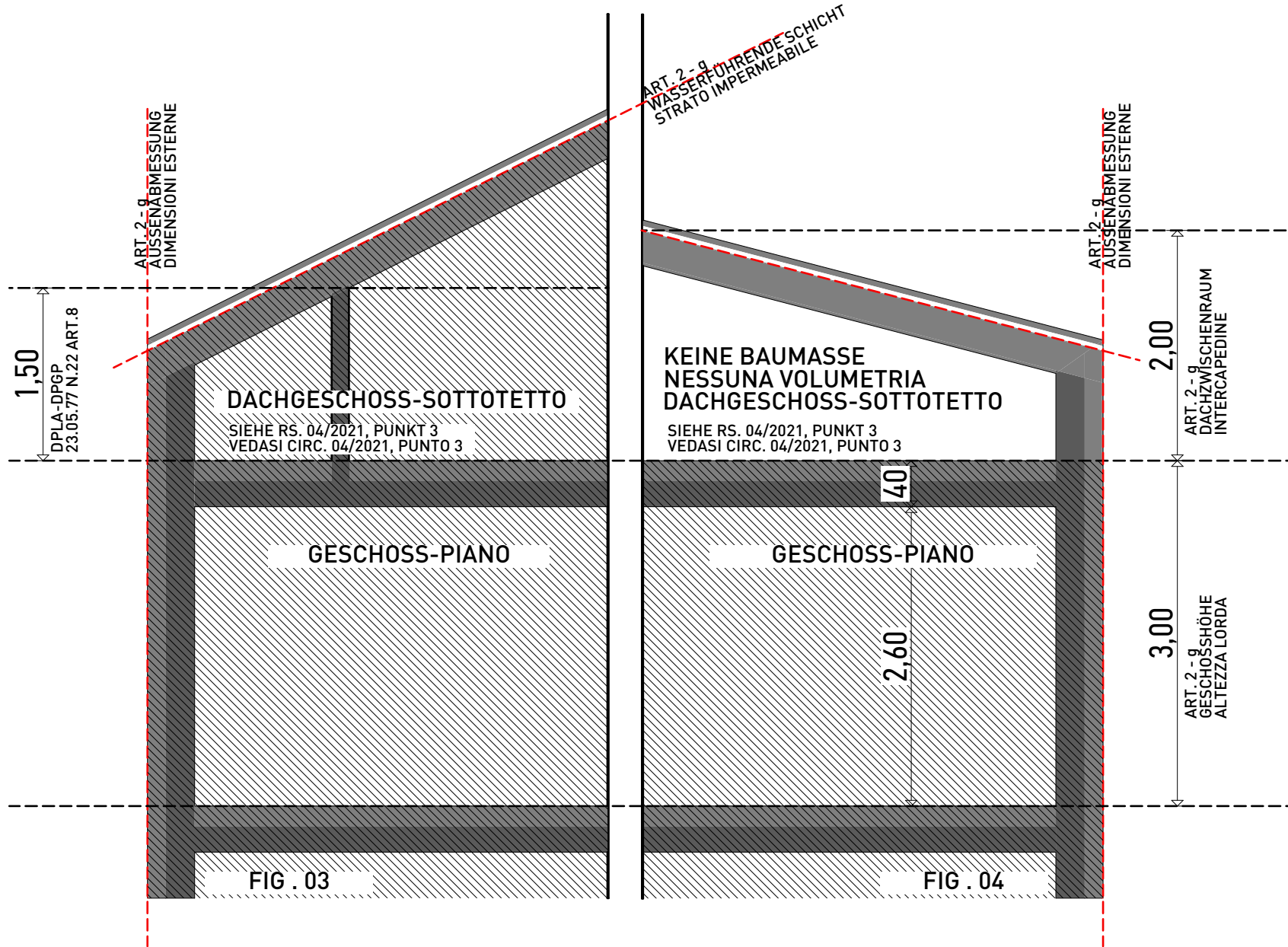
- rappresentazioni grafiche, fogli1/19





 OBERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA FUORI TERRA

 Art. 2 - g
AUSSENABMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE



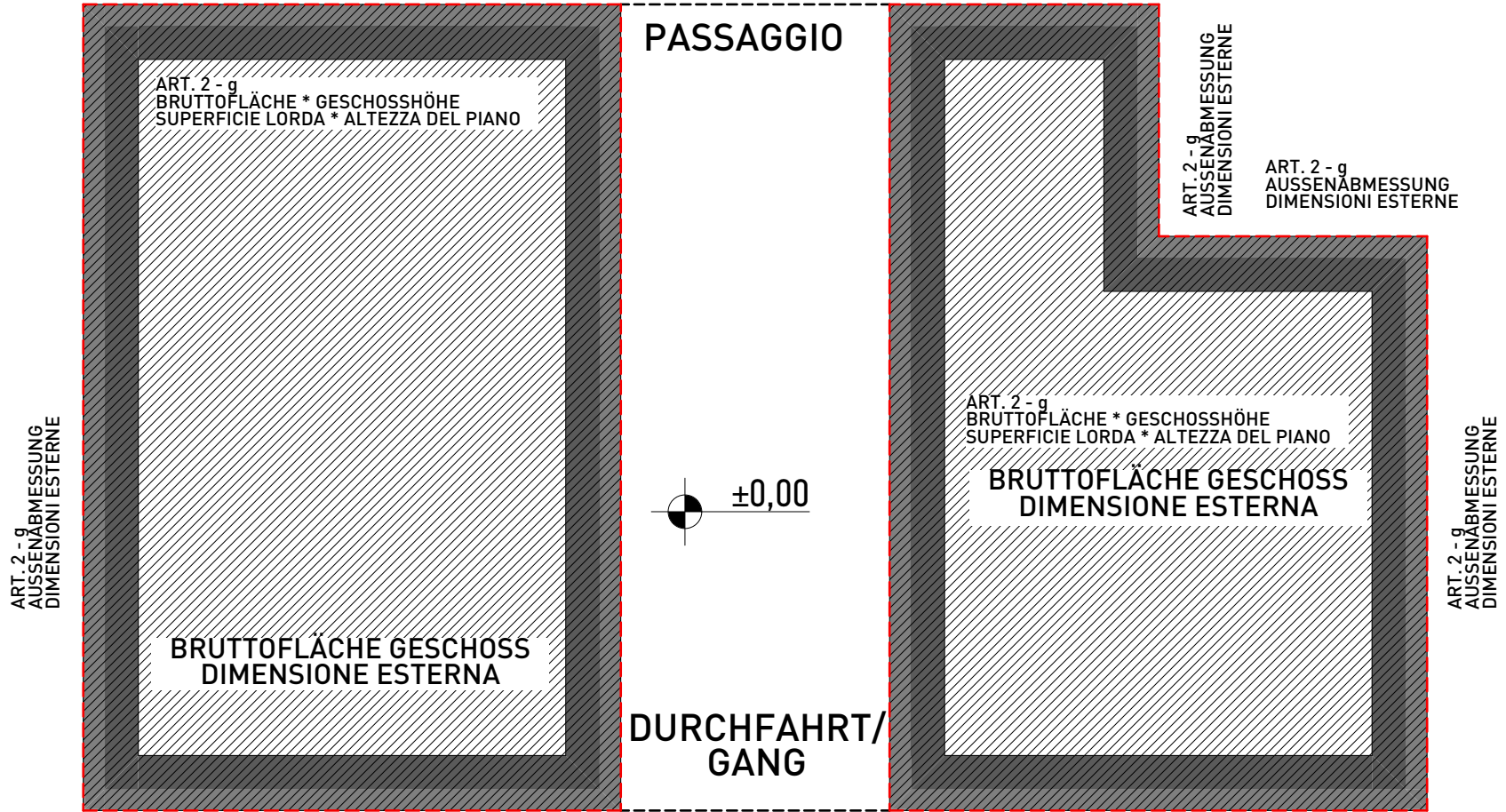
 OBERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA FUORI TERRA

 Art. 2 - g
AUSSENABMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

ART. 2 - g
AUSSENÄBMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

SIEHE RS. 04/2021, PUNKT 2, ABSATZ 3,
VEDASI CIRC. 04/2021, PUNTO 2, PARAGRAFO 3,

ART. 2 - g
AUSSENÄBMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE



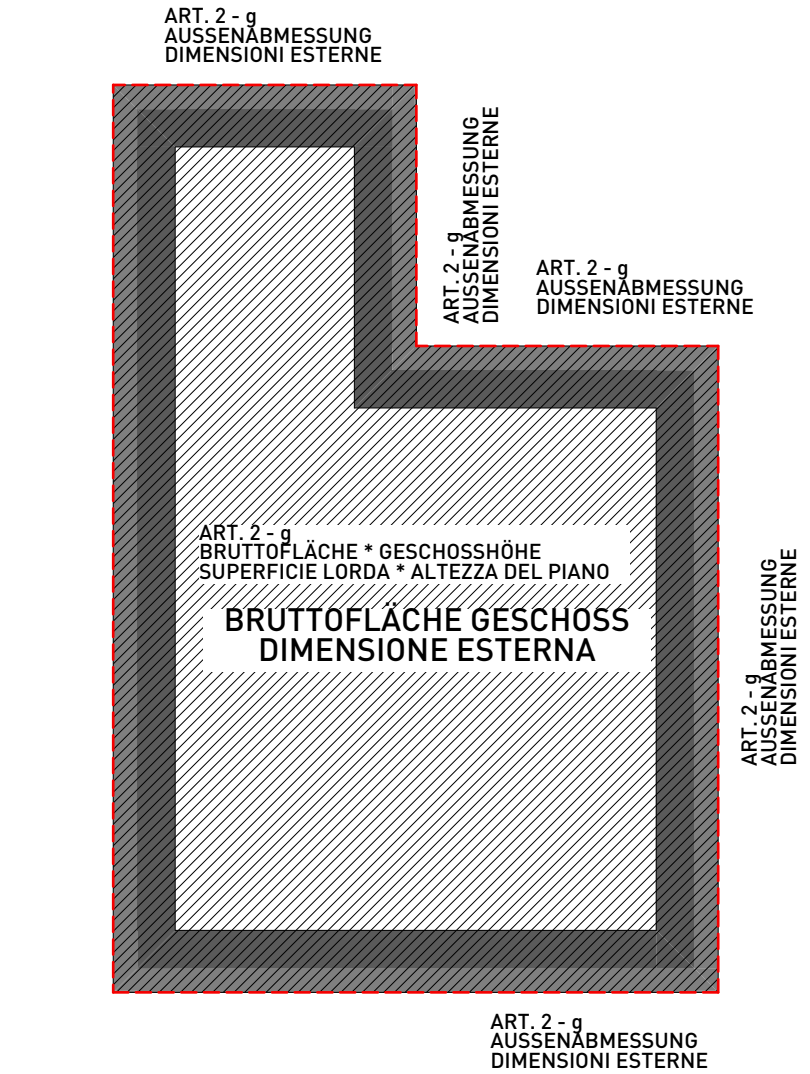
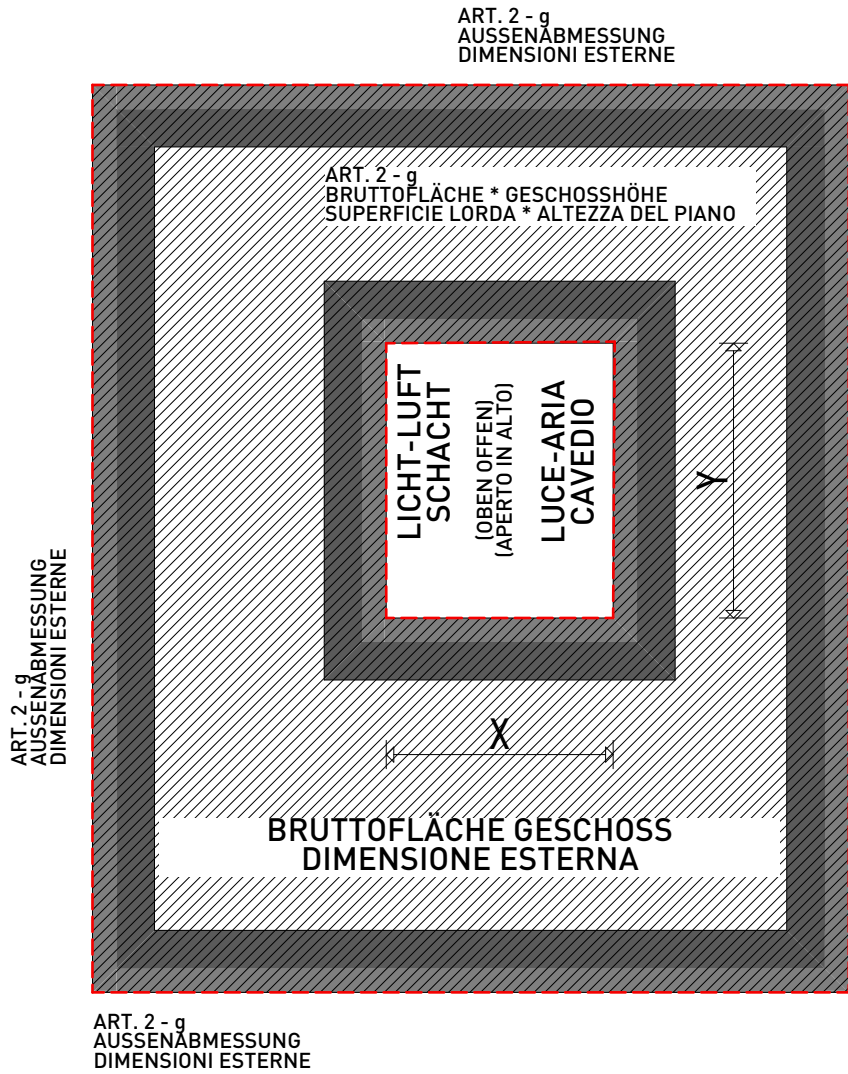
ART. 2 - g
AUSSENÄBMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

SIEHE RS. 04/2021, PUNKT 2, ABSATZ 3,
VEDASI CIRC. 04/2021, PUNTO 2, PARAGRAFO 3,

ART. 2 - g
AUSSENÄBMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

 OBERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA FUORI TERRA

 Art. 2 - g
AUSSENÄBMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE



 OBERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA FUORI TERRA

 Art. 2 - g
AUSSENÄBMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

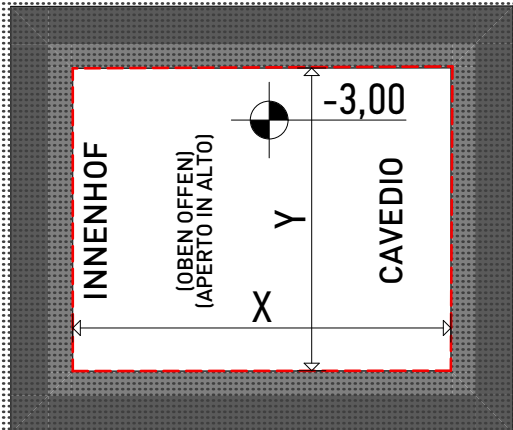
ART. 2 - g
AUSSENÄBMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

ART. 2 - g
AUSSENÄBMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

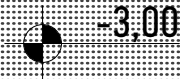
ART. 2 - g
AUSSENÄBMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

ART. 2 - g
AUSSENÄBMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

ART. 2 - g
AUSSENÄBMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE



UNTERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA INTERRATA



UNTERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA INTERRATA

Art. 2 - g
AUSSENÄBMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

ART. 2 - g
AUSSENABMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

UNTERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA INTERRATA

ART. 2 - g
HANGLAGE - TERRENO IN PENDENZA

ART. 2 - g
AUSSENABMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

ART. 2 - g
AUSSENABMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

INNENHOF
(OBEN OFFEN)
(APERTO IN ALTO)

-3,00

CAVEDIO
ACCESSIBILE

+0,00

ART. 2 - g
HANGLAGE - TERRENO IN PENDENZA

UNTERIRDISCHE GEBÄUDETEILE -
PARTI DELL' EDIFICIO INTERRATE

ART. 2 - g
OBERIRDISCHE FASSADENFLÄCHE=0,00M²
FACCIATA FUORI TERRA=0,00M²

ART. 2 - g
MANTELLFLÄCHE/UMFANG = MITTLERE HÖHE
SUPERFICIE LATERALE / PERIMETRO = ALTEZZA MEDIA
 $(a+b) / (1+2+3+4+1) =$

ART. 2 - g
OBERIRDISCHE FASSADENFLÄCHE=0,00M²
FACCIATA FUORI TERRA=0,00M²

OBERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA FUORI TERRA

+3,00

ART. 2 - g
AUSSENABMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

a

±0,00

2

+3,00

ART. 2 - r
GELÄNDELINIE GENEHMIGT
LINEA DEL TERRENO AUTORIZZATA

BAUWERK DARÜBERLIEGEND
FABBRICATO SOVRASTANTE

UNTERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA INTERRATA

OBERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA FUORI TERRA

ART. 2 - g
AUSSENABMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

HILFSKONSTRUKTION
COSTRUZIONE AUSILIARIA

ART. 2 - g
AUSSENABMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

UNTERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA INTERRATA

ART. 2 - g
HANGLAGE - TERRENO IN PENDENZA

ART. 2 - g
AUSSENABMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

ART. 2 - g
AUSSENABMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

INNEHOF
(OBEN OFFEN)
(APERTO IN ALTO)
CAVEDIO
ACCESSIBILE

ART. 2 - g
OBERIRDISCHE FASSADENFLÄCHE=0,00M²
FACCIATA FUORI TERRA=0,00M²

ART. 2 - g
OBERIRDISCHE FASSADENFLÄCHE=0,00M²
FACCIATA FUORI TERRA=0,00M²

ART. 2 - g
MANTELFLÄCHE/UMFANG = MITTLERE HÖHE
SUPERFICIE LATERALE / PERIMETRO = ALTEZZA MEDIA
 $(a+b+c) / (1+2+3+4+5+1) =$

OBERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA FUORI TERRA

+3,00

1

ART. 2 - g
AUSSENABMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

a

±0,00

2

3

+3,00

ART. 2 - r
GELÄNDELINIE GENEHMIGT
LINEA DEL TERRENO AUTORIZZATA

b

ART. 2 - g
AUSSENABMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

±0,00

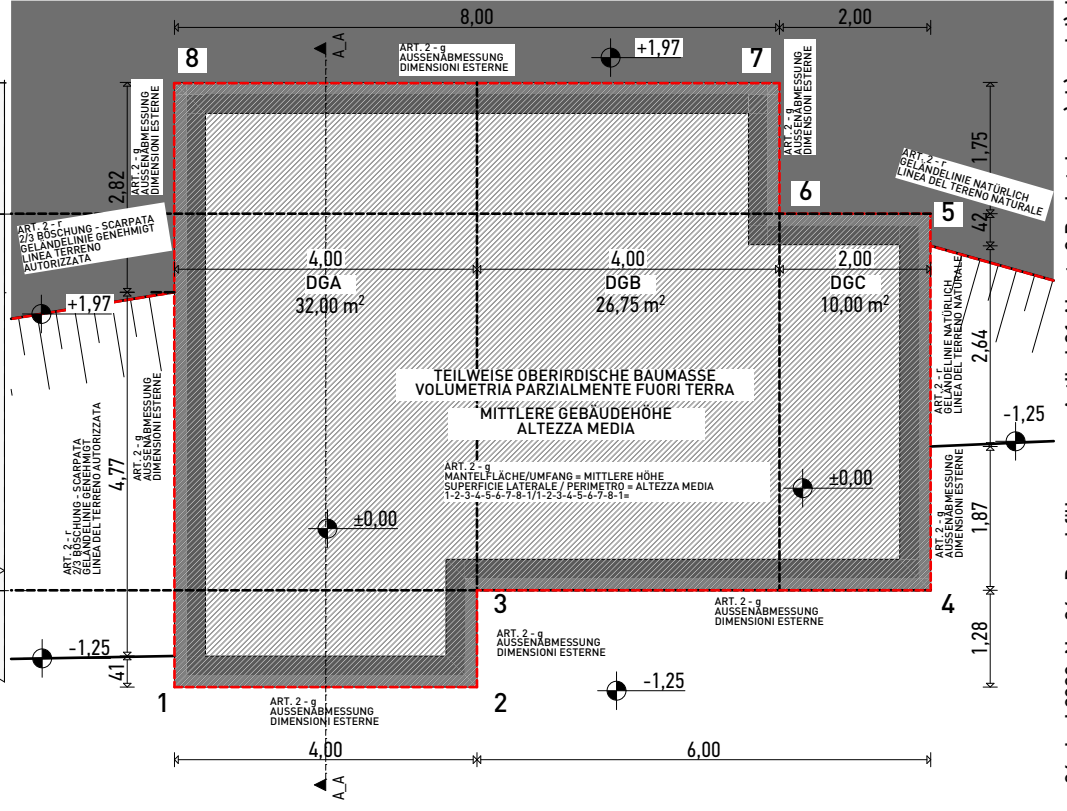
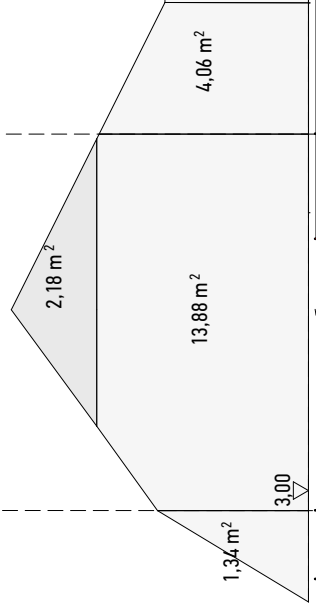
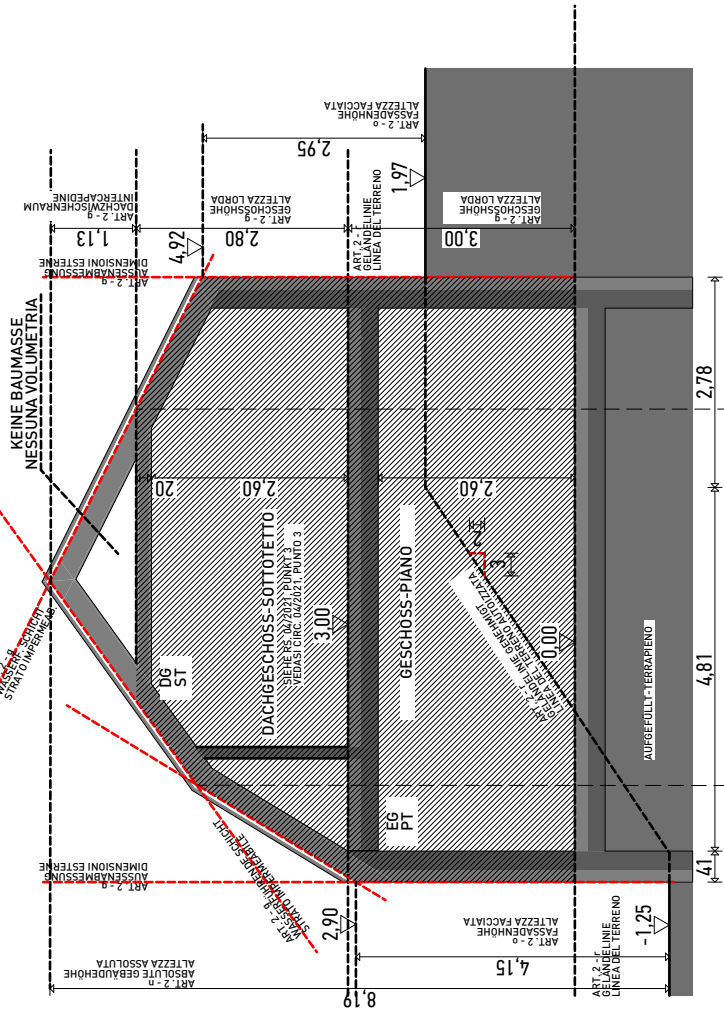
ART. 2 - r
GELÄNDELINIE GENEHMIGT
LINEA DEL TERRENO AUTORIZZATA

UNTERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA INTERRATA

OBERIRDISCHE BAUMASSE
VOLUMETRIA FUORI TERRA

Art. 2 - g
AUSSENABMESSUNG
DIMENSIONI ESTERNE

HILFSKONSTRUKTION
COSTRUZIONE AUSILIARIA



DACHGESCHOSS – SOTTOTETTO

F	SUMME OBERIRDISCHE FASSADENFLÄCHEN	1,46+12,40+13,26+5,54+4,06+15,14+4,06+13,55+1,34=	70,81 M2
	SOMMA FACCIATE FUORI TERRA		36,02 M
	UMFANG PERIMETRO		

F/U	MITTLERE HÖHE ALTEZZA MEDIA PONDERALE		1,97 M
BF	BRUTTOFLÄCHE A+B+C=	32,00+26,75+10,00=	
SL	SUPERFICIE LORDA		68,75 M2

BMO	OBERIRDISCHE BAUMASSE BF*MH		
VFT	VOLUME FUORI TERRA SL*MH		135,44 M3

ERDGESCHOSS – PIANO TERRA

F	SUMME OBERIRDISCHE FASSADENFLÄCHEN	12,00+4,02+18,0+5,60+6,26+0,46+2,06+1,79+8,24+2,90+11,41+1,23=	73,97 M2
U	SOMMA FACCIATE FUORI TERRA		36,02 M
	UMFANG PERIMETRO		

F/U	MITTLERE HÖHE ALTEZZA MEDIA PONDERALE MH		2,05 M
BF	BRUTTOFLÄCHE A+B+C=	32,00+26,75+10,00=	
SL	SUPERFICIE LORDA		68,75 M2

BMO	OBERIRDISCHE BAUMASSE BF*MH		
VFT	VOLUME FUORI TERRA SL*MH		140,94 M3

GH	GESCHOSSHOHE – ALTEZZA LORDA		3,00 M
SL	SUPERFICIE LORDA		68,75 M2

TOT	BAUMASSE – VOLUME BF*GH	(68,75 * 3,00)=	206,25 M3
-----	-------------------------	-----------------	-----------

UNTERIRDISCHE BAUMASSE – VOLUME INTERRATO = TOT – BMO

BMO	OBERIRDISCHE BAUMASSE BMO		140,94 M3
VFT	VOLUME INTERRATO TOT-BMO	(206,25-140,94)=	65,31 M3

	MITTLERE GEBÄUDEHÖHE OBER ERDE GESAMT EG+DG	2,18+2,18+	
	ALTEZZA MEDIA IN TOTALE PT-PS	1,46+12,40+13,26+5,54+4,06+15,14+4,06+13,55+1,34+	
		12,00+4,02+18,00+5,60+6,26+0,46+2,06+1,79+8,24+2,90+11,41+1,23+	
		17,14+1,64=	167,92 M 2
	UMFANG PERIMETRO		36,02 M

	MITTLERE GEBÄUDEHÖHE – ALTEZZA MEDIA EDIFICIO		4,66 M
--	---	--	--------

