

AUTONOME PROVINZ BOZEN  
GEMEINDE LATSCH

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO  
COMUNE DI LACES

BAUHERR

COMMITTENTE

PIRHOFER MARTIN  
HERRENGASSE / VIA DEI SIGNORI 15  
39021 LATSCH / LACES

BAUVORHABEN

COSTRUZIONE

ERSTELLEN DURCHFÜHRUNGSPLAN "HOTEL MOOSWIESEN"  
AUF DER G.P.250  
IN DER KG LATSCH

ELABORAZIONE PIANO DI ATTUAZIONE  
"HOTEL MOOSWIESEN"  
SULLA P.F. 250  
NEL CC LACES

PLANUNGSPHASE

FASE DI PROGETTAZIONE

DURCHFÜHRUNGSPLAN

PIANO DI ATTUAZIONE

**B**

INHALT

CONTENUTO

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

NORME DI ATTUAZIONE



Reg.Nr.: 21.060



REV. REV.	BESCHREIBUNG DESCRIZIONE	AUSGEFÜHRT REDATTO DA	DATUM DATA	GEPRÜFT ESAMINATO	DATUM DATA
-	1.Version	PIX	09.4.2021	WO	09.04.2021
a	Überarbeitung nach Vorbegutachtung	PIX	05.05.2021	WO	05.05.2021
b	Anpassung Plan 3+4 Schnitte ""	MS	24.06.2021	WO	24.06.2021
c	Anpassung Plan 5+3 Baurechtsflächen	MS	29.06.2021	WO	29.06.2021
d	Anpassung Plan 5+3 Fläche B5 2,5m	MS	30.07.2021	WO	30.07.2021
e	Anpassung Plan 3 Schnitt für Rechtsplan	MS	03.09.2021	WO	03.09.2021
f	2. Version	MS	06.09.2021	WO	06.09.2021

Dr.Ing. Stelzl Hansjörg  
Dr.Ing. Oberdörfer Wolfgang  
Dr.Ing. Bauer Georg  
Bahnhofstraße 11/A – I-39021 Latsch  
Tel. 0473 622322 – Fax. 0473 720146  
www.bauteam.it – info@bauteam.it

## **AUTONOME PROVINZ BOZEN GEMEINDE LATSCH**

### **Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergungen – „Hotel Mooswiesen“**

#### **Art. 1 Gültigkeitsbereich des Durchführungsplanes**

Der Durchführungsplan gilt nur innerhalb der Zonengrenze lt. Bauleitplan. Eintragungen außerhalb der Zonengrenze haben nur indikativen Charakter.

#### **Art. 2 Vinkulierende Pläne**

Die Angaben des Rechtsplanes haben verbindlichen Charakter. Die Angaben des Gestaltungsplanes hingegen haben nur indikativen Charakter und stellen die Möglichkeit der Gebäudeplanung und Außengestaltung dar.

#### **Art. 3 Allgemeine Begriffsbestimmungen**

Was die einheitlichen Begriffsbestimmungen für die urbanistischen Parameter und Bauparameter betrifft, wird auf die Durchführungsverordnungen laut Art. 21 Abs. 3 des Landesgesetzes Nr. 9/2018 „Raum und Landschaft“ verwiesen.

### **ALLGEMEINE BEGRIFFSBESTIMMUNG ZUM RECHTSPLAN**

#### **Art. 4 Baurechtsfläche**

Die Baurechtsfläche umschreibt jene Fläche, innerhalb welcher bauliche Anlagen jeglicher Art innerhalb der Zone errichtet werden können.

Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkungen zulässig. Das Überschreiten der Baugrenze hingegen ist untersagt, ausgenommen werden Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse und Vordächer bis zu einer Auskragung von 1,50 m. Innerhalb der

## **PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO COMUNE DI LACES**

### **Zona per impianti turistici ed alloggiativi – “Hotel Mooswiesen”**

#### **Art. 1 Campo di applicazione del piano di attuazione**

Il piano di attuazione è valido solo entro i confini della zona del piano urbanistico. Voci al di fuori del confine della zona sono solo caratteri indicativi.

#### **Art. 2 Piani vincolanti**

Le indicazioni del piano normativo hanno caratteri vincolanti.

Le indicazioni nel piano con le proposte di composizioni architettoniche hanno solo caratteri indicativi e indicano uno degli esiti possibili del progetto edilizio e della composizione architettonica esterna.

#### **Art. 3 Definizioni generali**

Per ciò che riguarda le definizioni generali per i parametri urbanistici ed i parametri edilizi, si fa riferimento al regolamento di attuazione ai sensi dell'articolo 21, paragrafo 3, della legge provinciale n°9/2018 “territorio e paesaggio”

### **DEFINIZIONI GENERALI AL PIANO NORMATIVO**

#### **Art. 4 Area edificabile**

L'area edificabile descrive l'area entro la quale possono essere realizzate costruzioni ed impianti di qualsiasi tipo.

Un arretramento del confine di edificazione è ammesso senza limitazioni. Il suo superamento invece non è consentito, con l'eccezione di balconi, sporgenze del tetto, le cornicioni e le tettoie fino ad un aggetto di 1,50 m. All'interno del limite di edificazione la costruzione deve avvenire in generale in modo

Baugrenze hat die Bebauung in der Regel geschlossen zu erfolgen. Als unterirdische Baugrenze gelten innerhalb der Zone die Grundstücksgrenzen bzw. wie im Rechtsplan dargestellt.

### **Art. 5 Nutzungsschablone**

Die Nutzungsschablone beinhaltet folgende Angaben:

- A .....Nettofläche der Zone in m<sup>2</sup>
- B .....Baurechtsfläche in m<sup>2</sup>
- C .....Maximal zulässige Kubatur in m<sup>3</sup>
- D .....Minimal vorgeschriebene Grünfläche in m<sup>2</sup>
- E ..... absolute Gebäudehöhe in m
- F ..... Höchstzulässige überbaute Fläche des Baugrundes in %
- G ..... Anzahl der zulässigen Geschosse
- H ..... Höchstzulässige Versiegelung des Bodens in %

### **Art. 6 Gebäudehöhen**

Die höchstzulässige absolute Gebäudehöhe, senkrecht gemessen vom niedrigsten Punkt der natürlichen Geländelinie bis zum höchsten Punkt des Gebäudes beträgt 18,80m. Zusätzlich darf die Gebäudehöhe, gemessen von der im Rechtsplan angegebenen Nullquote, jedenfalls 17,00m bzw. Höhen entsprechend dem Rechtsplan, nicht überschreiten. Bei der Gebäudehöhe werden Kamine und Antennen, Brüstungen und Geländer sowie technische Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m nicht berücksichtigt.

### **Art. 7 Geplante Höhenquoten**

Die geplante Höhenquote für das Erdgeschossniveau ist im Rechtsplan angegeben. Die Nullquote ist mit 649.80m.ü.M festgelegt und kann +/-30,0 cm angepasst werden.

Geländeänderungen müssen in den Einreichprojekten, bezogen auf die natürliche Geländelinie und den Nullpunkt, angegeben werden und können mit dem Einverständnis des privaten Anrainers in Form einer grundbücherlichen Dienstbarkeit in geringem Abstand oder bis an die Grundstücksgrenze

contiguo. Il confine dell'edificio sotterraneo all'interno della zona deve essere la linea di proprietà o come mostrato sul piano normativo.

### **Art. 5 Quadro degli indici d'utilizzo**

Nel quadro d'utilizzo sono contenuti i seguenti parametri:

- A ..... Superficie netta della zona in m<sup>2</sup>
- B ..... Area edificabile in m<sup>2</sup>
- C ..... Volume massimo ammesso in m<sup>3</sup>
- D ..... Zona verde minima prescritta in m<sup>2</sup>
- E ..... Altezza assoluta degli edifici in m
- F ..... Rapporto massimi di copertura in %
- G ..... Numero dei piani consentiti
- H ..... Rapporto massimo di superficie impermeabile in %

### **Art. 6 Altezza degli edifici**

La massima altezza ammessa dell'edificio, misurata verticalmente dal punto più basso della linea naturale dell'andamento del terreno fino al punto più alto dell'edificio, è di 18,80. Inoltre l'altezza dell'edificio, misurata dalla quota zero indicato nel piano normativo, non può superare i 17,00m oppure altezze conformi con il piano normativo.

Camini e antenne, parapetti e ringhiere, così come gli impianti tecnici fino a un'altezza di 1,50 m non vengono considerate nell'altezza dell'edificio.

### **Art. 7 Quote altimetriche di progetto**

La quota altimetrica prevista per il livello del piano terra è indicata nel piano normativo. La quota zero è fissata a 649.80m.s.l. e può essere regolata +/-30.0 cm.

I cambiamenti di terreno devono essere indicati nei progetti definitivi, relativi alla linea naturale del terreno e la quota zero e possono essere realizzati con il consenso del vicino privato sotto forma di una servitù registrata, con una piccola distanza o fino alla linea di proprietà.

realisiert werden.

### **Art. 8 Grenz- und Gebäudeabstände**

Die Abstände zu den Grundstücks- und Zonengrenzen sind im Rechtsplan angegeben.

Werden innerhalb der Baurechtsfläche mehrere Gebäude realisiert so ist dort ein Gebäudeabstand von mindestens 3,00m einzuhalten.

### **Art. 9 Primäre und sekundäre Erschließungsanlagen**

Die öffentlichen primären und sekundären Erschließungsanlagen sind in der bestehenden Zufahrtstraße vorhanden und können dort angeschlossen werden.

### **Art. 10 Garagen und Autoabstellplätze**

Es ist mindestens ein Stellplatz pro Gästezimmer und es sind mindestens Stellplätze im Ausmaß von 30% der Mitarbeiteranzahl vorzusehen. Zusätzlich müssen 2 Stellplätze für die Dienstwohnung vorgesehen werden.

Neu zu errichtende Parkplätze sind mit Anschlussmöglichkeiten für elektrische Ladestationen auszustatten. Insgesamt müssen mindestens drei Ladestationen vorgesehen werden.

Oberirdische Parkplätze sind mit mindestens einer hochstämmigen Baumbepflanzung je fünf Stellplätze auszustatten.

Parkplätze sind, sofern nicht unterirdisch oder mehrgeschossig angelegt, mit wasser-durchlässigen Bodenbefestigungen zu errichten oder mit begrünten Bodenschichten oder Sickermulden, welche die oberflächliche Niederschlagswasser-versickerung gewährleisten

### **Art. 11 Grünanlagen**

All jene Flächen, die nicht überbaut oder für Verkehrszwecke benutzt werden, müssen begrünt und bepflanzt werden. Auf jeden Fall müssen 10% der Zonenfläche begrünt werden.

### **Art. 8 Distanze dai confini e dagli edifici**

Le distanze dai confini del lotto e dal confine di zona sono indicate nel piano normativo.

Se nell'area edificabile vengono realizzati diversi edifici, deve essere mantenuta una distanza di almeno 3,00 m tra gli edifici.

### **Art. 9 Infrastrutture primarie e infrastrutture secondarie**

Le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria sono disponibili nella strada di accesso esistente e possono essere collegate lì.

### **Art. 10 Autorimesse e posti macchina**

Deve essere previsto almeno un posto auto per ogni camera degli ospiti e almeno il 30% del numero di dipendenti. Inoltre, devono essere previsti 2 posti auto per l'appartamento del personale.

I parcheggi di nuova costruzione devono essere dotati di opzioni di connessione per le stazioni di ricarica elettrica. In totale devono essere fornite almeno tre stazioni di ricarica.

Parcheggi all'esterno devono essere dotati di almeno una piantagione di alberi ad alto fusto ogni cinque posti auto.

I parcheggi, a meno che non siano sotterranei oppure a multipiano, devono essere costruiti con una pavimentazione permeabile all'acqua, con strati di terreno vegetato oppure vasche di infiltrazione che assicurano l'infiltrazione superficiale dell'acqua piovana.

### **Art. 11 Spazi verdi**

Tutte le superfici che non sono edificate o utilizzate per il traffico, devono essere coperte di verde e piantumate. In ogni caso il 10% della superficie deve essere sistemati a verde.

### **Art. 12** **Ökologische Maßnahmen**

- Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt gemäß den einschlägigen Bestimmungen im Bereich Gewässerschutz, und folgt dem Grundsatz, dass – von technisch begründeten Ausnahmefällen abgesehen – das gesamte auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf diesem Grundstück gespeichert und wiederverwendet werden muss oder versickern muss;
- Überdeckung von Kellern und Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen und Zufahrten mit 60cm Erde;
- Es gelten die Bestimmungen zur Einschränkung der Lichtverschmutzung;
- Verwendung von Biomasse für die Wärmeerzeugung;
- Naturnahe Wasserflächen mit entsprechender Ufergestaltung im Bereich der Grünflächen;
- Naturnahe Bepflanzung der Grünflächen mit verschiedenen Sträuchern, hochstämmigen Bäumen usw.;
- Erhaltung und Schaffung von Nistmöglichkeiten

### **Art. 13** **Abgrenzungen und Einfriedungen**

Die Ausbildung der Umfriedungsmauern muss für die gesamte Zone einheitlich ausgeführt werden. Das Errichten von Abgrenzungs- und Einfriedungsmauern ist gestattet.

Die Mauern und Böschungen, deren Gestaltung und Höhe, müssen in den Einreichprojekten detailliert angegeben werden und von der zuständigen Gemeindegemeinschaft der Gemeinde Latsch genehmigt werden.

Die maximale Höhe der Einfriedungsmauern darf 2,0m nicht überschreiten.

### **Art. 14** **Abdriftbarriere (Hecke)**

Um die neue Tourismuszone muss auf Initiative und Kosten des Hotelbetreibers eine mindestens 3,0 m hohe Abdriftbarriere errichtet werden entsprechend Beschluss der Landesregierung Nr. 420 vom 28.05.2019.

Dabei sind die Abstände laut Zivilgesetzbuch

### **Art. 12** **Misure di carattere ecologico**

- La gestione delle acque piovane è effettuata in conformità alle disposizioni pertinenti in materia di protezione delle acque e segue il principio secondo cui - salvo eccezioni tecnicamente giustificate - tutte le acque piovane prodotte su un appezzamento di terreno devono essere immagazzinate e riutilizzate su tale appezzamento o devono disperdersi;
- Copertura di cantine e di garage sotterranei con 60 cm di terra, se si trovano all'esterno di edifici, terrazze e accessi;
- Si applicano le disposizioni che limitano l'inquinamento luminoso;
- Uso della biomassa per la generazione di calore;
- Aree d'acqua naturali vicine con un design appropriato della linea di riva nell'area verde;
- Piantumazione naturale delle aree verdi con vari arbusti, alberi ad alto fusto, ecc.;
- Conservazione e creazione di opportunità di nidificazione

### **Art. 13** **Delimitazione e recinzioni**

Per tutta la zona i muri di recinzione devono essere realizzati in modo uniforme. La costruzione dei muri di delimitazione e di recinzioni è consentita.

I muri e i pendii, la loro forma estetica e l'altezza, devono essere indicati in dettaglio nei progetti definitivi e approvato dalla commissione responsabile municipale del comune di Laces.

L'altezza massima dei muri di confine non può superare i 2,0 m.

### **Art. 14** **Barriere vegetale anti deriva**

Intorno alla nuova zona turistica deve essere realizzata, a cura e a spese dell'albergatore, una barriera vegetale anti deriva (siepe) di un'altezza minima di 3 metri seconda la deliberazione della giunta provinciale n. 420 del 28.05.2019. Nella quale devono essere

bzw. laut den geltenden normativen Gebräuchen einzuhalten. Im Sinne des D.LH. Nr. 17/2020 sind die Hecken unter Verwendung vielfältiger, möglichst heimischer, blüten- und beerenreicher Baum- und Strauchpflanzungen als Nahrungsquelle und Rückzugsort für Vögel und Insekten zu pflanzen.

### **Art. 15** **Architektonische Gestaltung**

Die Angaben des Bebauungsvorschlages dienen der Gemeindekommission als Grundlage und Anhaltspunkt für die Begutachtung der einzelnen Bauvorhaben, sind aber nicht als bindend zu betrachten.

Generell sollen die Gebäude und Anlagen nach einheitlichen Maßstäben und Kriterien gestaltet werden und einheitliche Baumaterialien, Dacheindeckungen und Oberflächenbehandlungsarten verwendet werden.

Sonnenkollektoren, liegende Dachfenster, Antennen, Satellitenantennen und ähnliches müssen mit Sorgfalt in die Dachhaut und in die Dachlandschaft integriert werden, wobei ihre Fläche im Verhältnis zur einsehbaren Einbaufäche klein sein soll.

Hinsichtlich Planung und architektonische Gestaltung gelten jedenfalls die Bewertungskriterien und Vorgaben laut Bauordnung.

### **Art. 16** **Müllcontainer**

Diese müssen in die Gebäude bzw. in die Außengestaltung durch gestalterische Maßnahmen (Ummauerung) integriert werden.

### **Art. 17** **Dienstwohnung**

Die Errichtung einer Dienstwohnung, entsprechend der geltenden Gesetzgebung, ist zulässig.

### **Art. 18** **Hinweis auf andere Bestimmungen**

Sofern in der vorliegenden Durchführungsplanung nicht eigens festgelegt, wird auf das Landesgesetzes Nr. 9/2018 „Raum und Landschaft“, die entsprechenden

rispektate le distanze secondo il Codice Civile o secondo gli usi normativi in vigore.

In termini della ordinanza del presidente della provincia n°17/2020, le siepi devono essere piantate con alberi e arbusti diversi, preferibilmente nativi, ricchi di fiori e bacche, come fonte di cibo e rifugio per uccelli e insetti.

### **Art. 15** **Composizione architettonica**

Le indicazioni della proposta di edilizia servono come base e riferimento per la valutazione da parte della commissione municipale dei singoli progetti edilizi, ma non sono da considerare vincolanti.

Gli edifici e le attrezzature dovrebbero essere progettati secondo standard e criteri uniformi e dovrebbero essere usati materiali da costruzione, coperture dei tetti e trattamento delle facciate esterne uniformi.

Pennelli solari, finestre in aderenza alle falde, antenne, le parabole satellitare e simili devono essere integrati accuratamente nel rivestimento e superficie di copertura del tetto, per cui la loro area dovrebbe essere piccola rispetto all'area di installazione visibile.

Per quanto riguarda la pianificazione e la progettazione architettonica, i criteri di valutazione e le indicazioni secondo i regolamenti edilizi si applicano in ogni caso.

### **Art. 16** **Contentori per rifiuti**

Questi devono essere integrati negli edifici oppure nella sistemazione esterna tramite soluzioni costruttive (recinzioni).

### **Art. 17** **Appartamento di servizio**

La costruzione di un appartamento di servizio, secondo la legislazione vigente, è consentito.

### **Art. 18** **Riferimento ad altre norme**

Se non specificamente stipulato in questo piano di attuazione, si fa riferimento alla legge provinciale n. 9/2018 "Territorio e paesaggio", ai relativi regolamenti di attuazione, al piano

Durchführungsverordnungen, den Bauleitplan und die Bauordnung der Gemeinde und auf weitere einschlägige Bestimmungen verwiesen.

edilizio comunale e al regolamento edilizio del comune e ad altre disposizioni pertinenti.