



Prot. Nr. 61.01.10/ **300886**/ GE/AA/dc

Bozen / Bolzano, 30.05.2012

Bearbeitet von / redatto da:  
Dr.Ing. Anton Aschbacher  
Tel. 0471 41 78 73  
raumentwicklung@provinz.bz.it

An die Bürgermeister und Bürgermeisterinnen  
der Gemeinden Südtirols

Alle signore e signori Sindaci  
dei Comuni dell'Alto Adige - Südtirol

An den Gemeindenverband  
Al Consorzio dei Comuni

An die Berufskammern  
Agli Ordini professionali

An die Landessachverständigen in den  
Baukommissionen  
Agli esperti provinciali nelle Commissioni  
edilizie

Abteilung / Ripartizione 26  
Brand- und Zivilschutz / Protezione antincendi  
e civile

Abteilung / Ripartizione 28  
Natur und Landschaft / Natura e paesaggio

Abteilung / Ripartizione 30  
Wasserschutzbauten / Opere idrauliche

Abteilung / Ripartizione 32  
Forstwirtschaft / Foreste

Abteilung / Ripartizione 38  
Mobilität / Mobilità

An das Amt / Ufficio 11.6  
Geologie und Baustoffprüfung  
Geologia e prove materiali

*Per e-mail*

## Leitfaden

### **Verlegung von Gebäuden im Sinne von Artikel 107 Absatz 13, 13-bis und 13-ter des Landesraumordnungsgesetzes, abgeändert mit Landesgesetz Nr. 14 vom 12. Dezember 2011**

Dieser Leitfaden soll eine Entscheidungshilfe, zur einheitlichen Anwendung des Artikels 107, Absatz 13, 13-bis und 13-ter sein.

Der Absatz 13 regelt die Fälle, in denen bestehende Gebäude abgebrochen und mit derselben Zweckbestimmung in derselben Lage oder in unmittelbarer Nähe wieder errichtet

## Linea guida

### **Spostamento di edifici ai sensi dell'articolo 107, commi 13, 13-bis e 13-ter della legge urbanistica provinciale, così come modificato dalla legge provinciale 12/12/2011, n. 14.**

La presente linea guida va considerata un ausilio per un'uniforme applicazione dell'articolo 107, commi 13, 13-bis e 13-ter.

Il comma 13 disciplina i casi in cui edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti con la stessa destinazione urbanistica nella stessa posizione o nelle immediate vicinanze. In



werden können. In diesen Fällen ist die Änderung der Zweckbestimmung ausgeschlossen; es dürfen aber die Erweiterungsmöglichkeiten beansprucht werden, die andere Bestimmungen, siehe insbesondere Absatz 16, für das jeweilige Gebäude vorsehen.

Der Absatz 13-bis regelt die Fälle, in denen es möglich ist, dass Gebäude, die einer Gefahr ausgesetzt sind, abgebrochen und an einer anderen Stelle im landwirtschaftlichen Grün in derselben Gemeinde wiederaufgebaut werden können, aber eingeschränkt auf denselben Gebietsbereich und ohne Erweiterung. Das heißt also jedenfalls an einem sicheren Ort, aber eben nicht mehr in derselben Lage oder in unmittelbarer Nähe, weshalb nicht nur wie laut Absatz 13 die Änderung der Zweckbestimmung, sondern ausdrücklich auch die Erweiterung des Gebäudes ausgeschlossen sind. Lediglich die Kubaturprämie von 200 m<sup>3</sup> für den Wiederaufbau in der Klasse "Klima-Haus A", also nicht nur nach energetischen Mindestanforderungen, ist zulässig.

Absatz 13-ter regelt das Verfahren: Die Gefahrensituationen müssen vom zuständigen Landesamt bestätigt werden. Diese amtliche Bestätigung der Gefahrensituation muss weiters gemäß Durchführungsverordnung zu den Gefahrenzonen DLH Nr. 42/2008 Artikel 12 bestätigen, dass es am ursprünglichen Standort "auch mit verschiedenen zeitlich gestaffelten Maßnahmen technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, ein mittleres spezifisches Risiko (Rs2) oder ein geringeres Risiko zu gewährleisten".

"Für den neuen Standort der Gebäude wird die Baukonzession, falls es sich um die Hofstelle eines geschlossenen Hofes handelt, nach Einholen der Unbedenklichkeitserklärung (= *bindendes Gutachten*) der von Absatz 29 vorgesehenen Kommission, in den anderen Fällen der Landesraumordnungskommission erteilt."

Die Bedeutung der Entscheidung der von Absatz 29 vorgesehenen Kommission ("SOKO29") ist zusätzlich vom letzten Satz des Absatz 29 unterstrichen: "Sieht die landschaftliche Unterschutzstellung für die Verlegung der Hofstelle das Gutachten der Landesabteilung Landwirtschaft, der Landesraumordnungskommission oder der Landesbehörde für Landschaftsschutz vor, so ersetzt die Entscheidung der Kommission diese Gutachten."

Der Wiederaufbau kann nur in "demselben Gebietsbereich in derselben Gemeinde" genehmigt werden.

detti casi è esclusa la modifica della destinazione urbanistica; mentre trovano applicazione le possibilità di ampliamento previste da altre norme per l'edificio interessato, vedi in particolar modo il comma 16.

Il comma 13-bis disciplina i casi in cui edifici in situazione di pericolo possono essere demoliti e ricostruiti in altra sede nel verde agricolo nello stesso comune, però con esclusione dell'ampliamento dell'edificio e limitando la scelta della nuova sede allo stesso ambito territoriale. Ciò significa quindi che la ricostruzione avviene in un luogo sicuro, però non più nella stessa posizione o nelle immediate vicinanze. Per questo motivo sono esclusi non solo la modifica della destinazione urbanistica come nel comma 13 ma è espressamente escluso l'ampliamento dell'edificio. Solo il premio di cubatura di 200 m<sup>3</sup> per la ricostruzione in classe "Casa Clima A", cioè con prestazioni energetiche migliorate rispetto a quelle minime, è ammissibile.

Il comma 13-ter disciplina la procedura: Le situazioni di pericolo devono essere confermate dall'ufficio provinciale competente. La conferma ufficiale sull'esistenza di una situazione di pericolo deve inoltre confermare ai sensi del regolamento relativo alle zone di pericolo, DPP n. 42/2008, articolo 12, che nella sede originaria "non sia tecnicamente possibile o economicamente sostenibile, anche con diversi provvedimenti temporalmente distribuiti, garantire il rischio specifico medio (Rs2) oppure un rischio minore."

"Per la nuova localizzazione degli edifici la concessione edilizia è rilasciata, se si tratta della sede aziendale di un maso chiuso, previo nulla osta (= *parere vincolante*) della commissione di cui al comma 29, negli altri casi previo nulla osta della commissione urbanistica provinciale."

L'importanza della decisione della commissione ex comma 29 ("SOKO29") è ulteriormente rafforzata dall'ultimo periodo del medesimo comma: "Qualora il vincolo paesaggistico preveda per il trasferimento della sede dell'azienda agricola il parere della ripartizione provinciale agricoltura, della commissione urbanistica provinciale o dell'autorità paesaggistica provinciale, la decisione della commissione sostituisce detti pareri."

La ricostruzione può essere approvata esclusivamente "nello stesso ambito territoriale nel medesimo comune."



Ziel dieser Bestimmung ist es, gewachsene Siedlungsstrukturen zu erhalten und wertvolle Freiräume für die Landschaft und für künftige Siedlungsentwicklungen freizuhalten. Verlegungen aus einem Weiler in die freie Landschaft, aus dem Talschluss an die Stadtgrenze am Talanfang, aus der Schlucht auf das Hochplateau, von der Alm in das Tal, aus dem entlegenen Weiler in den Grünkeil, aus einem Tal in ein anderes, usw. widersprechen diesen Zielen.

Es ist klar, dass Gebietsbereich ein Teilgebiet der Gemeinde ist. Das Gesetz besagt nicht, dass es durch eine Verwaltungsgrenze z.B. Katastralgemeinde oder Fraktion, abgegrenzt sein muss, sondern lässt einen Ermessensspielraum, der in der Begutachtung des Standortes transparent, kohärent und ausgewogen anzuwenden ist, in erster Linie durch die Gemeinde und dann durch die zuständige Kommission.

Gebietsbereich ist ein Raumbegriff aus den Fachgebieten Raumplanung, Geographie, Landschaftsplanung, Statistik, Soziologie usw. Dort finden sich auch verwandte Begriffe wie Einzugsgebiet, Landschaftskammer, Landschaftseinheit, welche mit konkretem Bezug zur jeweiligen Geographie und Topographie oder auch durch soziale Zusammenhänge, Wegverbindungen, Sichtbeziehungen u.a. dem jeweiligen Zweck angepasst als Teilräume umgrenzbar sind oder die Zugehörigkeit zu einem Ort, also zum selben Gebietsbereich definieren.

Lo scopo di questa norma è quello di salvaguardare gli insediamenti esistenti e mantenere libere pregiate unità di paesaggio e non compromettere gli ambiti di sviluppo futuro degli insediamenti. Spostamenti dal contesto di un borgo nel paesaggio aperto, dalla conca di fine valle ai confini urbani presso l'inizio valle, dal fondo della valle sull'altipiano, dall'alpe nella valle, da un borgo distante nel cuneo verde, da una valle in un'altra, ecc., sono in contrasto con gli scopi perseguiti.

È evidente che l'ambito territoriale è una parte del territorio comunale, cioè subcomunale. La legge non stabilisce però che esso debba essere delimitato da un confine amministrativo, p.es. il comune catastale oppure la frazione, bensì lascia un margine di valutazione discrezionale che dovrà essere esercitato nella valutazione della localizzazione in modo trasparente, coerente ed equilibrato, in prima linea da parte del comune e successivamente da parte della commissione competente.

L'ambito territoriale è un concetto spaziale derivante dai settori pianificazione territoriale e paesaggistica, geografia, statistica, sociologia ecc. Ivi si trovano anche concetti simili come bacino servito, ambito circoscritto da elementi naturali, unità paesaggistica, che definiscono porzioni di spazio o territorio circoscrivibili per scopi diversi in funzione della specifica geografia e topografia oppure considerando anche per rapporti sociali, di viabilità, di collegamenti visivi e.a. che definiscono l'appartenenza ad un luogo rispettivamente allo stesso ambito territoriale.

Der Abteilungsdirektor  
Dr. Ing. Anton Aschbacher

Il Direttore di Ripartizione

*Anlage/Allegato*

*Auszug aus dem Landesraumordnungsgesetz LG Nr. 13/1997, Artikel 107 Absatz 13, 13-bis und 13ter des Landesraumordnungsgesetzes, abgeändert mit Landesgesetz Nr. 14 vom 12. Dezember 2011*

*Estratto dalla Legge urbanistica provinciale n. 13/1997, articolo 107, commi 13, 13-bis e 13-ter, così come modificato dalla legge provinciale 12/12/2011, n. 14*



*Auszug geltender Text Landesraumordnungsgesetz  
LG Nr. 13/1997, Artikel 107*

**(13)** Im landwirtschaftlichen Grün, einschließlich der aus Gründen des Landschafts- oder des Wasserschutzes oder in Folge der Auferlegung von Militärservituten mit Bauverbot belegten Zonen, im alpinen Grünland oder im Waldgebiet bestehende Gebäude können abgebrochen und mit derselben Zweckbestimmung in derselben Lage oder in unmittelbarer Nähe wieder errichtet werden.

**(13/bis)** In folgenden Fällen kann der Wiederaufbau gemäß Absatz 13 ohne Erweiterung des Gebäudes an einer anderen Stelle im landwirtschaftlichen Grün in demselben Gebietsbereich in derselben Gemeinde genehmigt werden:

- a) wenn es sich um Gebäude handelt, die auf Flächen bestehen, die aus Gründen des Landschaftsschutzes oder aus Gründen, die in Artikel 66 Absatz 3 genannt sind, einem Bauverbot unterliegen;
- b) um Gefahrensituationen längs öffentlicher Infrastrukturen zu beseitigen.

**(13/ter)** In den von Absatz 13/bis vorgesehenen Fällen werden die Gefahrensituationen laut Artikel 66 Absatz 3 sowie jene längs öffentlicher Infrastrukturen vom zuständigen Landesamt bestätigt. Für den neuen Standort der Gebäude wird die Baukonzession, falls es sich um die Hofstelle eines geschlossenen Hofes handelt, nach Einholen der Unbedenklichkeitserklärung der von Absatz 29 vorgesehenen Kommission, in den anderen Fällen nach Einholen der Unbedenklichkeitserklärung der Landesraumordnungskommission erteilt.

*Estratto dal testo vigente della legge urbanistica  
provinciale n. 13/1997, articolo 107*

**(13)** Costruzioni situate nel verde agricolo, comprese le zone sottoposte a divieto di edificazione per la tutela del paesaggio, la tutela delle acque o per servitù militari nonché quelle presenti nel verde alpino o nel bosco possono essere demolite e ricostruite con la stessa destinazione d'uso nella stessa posizione o nelle immediate vicinanze.

**(13/bis)** Nei seguenti casi può essere autorizzata la ricostruzione ai sensi del comma 13 senza ampliamento dell'edificio in altra sede nel verde agricolo nello stesso ambito territoriale nel medesimo comune:

- a) se si tratta di costruzioni esistenti su aree sottoposte a divieto di edificazione per la tutela del paesaggio o per le ragioni di cui al comma 3 dell'articolo 66;
- b) per eliminare situazioni di pericolo lungo infrastrutture pubbliche.

**(13/ter)** Nelle ipotesi di cui al comma 13/bis le situazioni di pericolo ai sensi dell'articolo 66, comma 3, nonché quelle lungo infrastrutture pubbliche sono confermate dall'ufficio provinciale competente. Per la nuova localizzazione degli edifici la concessione edilizia è rilasciata, se si tratta della sede aziendale di un maso chiuso, previo nulla osta della commissione di cui al comma 29, negli altri casi previo nulla osta della commissione urbanistica provinciale.