



Antrag zur Abänderung des Gemeindebauleitplanes	Richiesta per la modifica del piano urbanistico comunale
Umwidmung von landw. Wohnsiedlung in Wohnbauzone C3 mit Durchführungsplan auf der Gp. 198/1 KG Pfeffersberg im Sinne von Art. 40bis mit Ergänzung der Durchführungsbestimmungen sowie Eintragung einer Gemeindestraße des Typs E auf der Gp. 198/1 KG Pfeffersberg.	Trasformazione da zona residenziale rurale in zona residenziale C3 con piano d'attuazione sulla p.f. 198/1, C.C. Monte Ponente ai sensi dell'art. 40bis con integrazione delle norme d'attuazione nonché inserimento di una strada comunale di tipo E sulla p.f. 198/1, C.C. Monte Ponente
Inhalt	Contenuto
<p>Technischer Bericht _ Relazione Tecnica</p> <p>Auszug Ortofoto und Bauleitplan mit Lokalisierung _ Estratto Ortofoto e PUC con localizzazione</p> <p>Fotodokumentation _ Documentazione Fotografica</p> <p>Auszug Bauleitplan 1:5000 mit Änderungsvorschlag _ Estratto del PUC 1:5000 con la proposta di modifica</p> <p>Auszug der Durchführungsbestimmungen mit Änderungsvorschlag _ Estratto delle norme d'attuazione con proposta di modifica</p> <p>Mappenauszug mit Eigentümerverzeichnis _ Estratto mappa con l'elenco dei proprietari</p> <p>Akustische Klassifizierung _ Classificazione acustica</p> <p>Auszug aus dem Gefahrenzonenplan _ Estratto dal piano di pericolo</p> <p>Anschluss an öff. Vm Art.16/4 _ collegamento ai s t p. Art. 16/4</p> <p>Einseitige Verpflichtungserklärung im Sinne Art.36bis/2 _ atto unilaterale d'obbligo di cui all'articolo 36bis/2</p> <p>Erklärung SUP/ UVP_ dichiarazione VAS/ VIA</p> <p>Erklärung Art.15/3 _ dichiarazione Art. 15/3</p>	
Eigentümer Proprietario/i	Georg Hofer
Techniker Progettista	<p>Dr. Arch. Andreas Gruber Spingeser Straße 4/A 39040 Natz Schabs H. 3297462004 <a href="http://www.architektgruber.com">www.architektgruber.com</a> <a href="mailto:info@architektgruber.com">info@architektgruber.com</a></p> <p>(Dok dig. unterzeichnet)</p> 
Datum Data	Schabs/ Sciaves am 22.8.2018

Technischer Bericht	Relazione tecnica
<p>Gegenstand des Antrages ist die Ausweisung einer C3x Zone mit Durchführungsplan auf der GP. 198/1 KG Pfeffersberg im Sinne Art. 40bis, LG Nr. 13/97. Das Ausmaß der Zone beträgt 1345 m<sup>2</sup>. Die Dichte der C3 Zone beträgt 1,8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich ein zulässiges Volumen von 2.421 m<sup>3</sup>.</p>	<p>Oggetto della modifica è la previsione di una zona C3x con piano d'attuazione sulla p.f. 198/1, C.C. Monte Ponente ai sensi dell'art. 40bis della LP n. 13/97. La dimensione della zona è di 1345 m<sup>2</sup>. La densità della zona C3 è di 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Ne risulta un volume ammissibile di 2.421 m<sup>3</sup>.</p>
<p>Ergänzend dazu werden 22 m<sup>2</sup> der Gp.198/1 KG Pfeffersberg als Gemeindestraße des Typs E gewidmet.</p>	<p>Inoltre, 22 m<sup>2</sup> della p.f. 198/1, C.C. Monte Ponente saranno destinati in strada comunale di tipo E.</p>
<p>Ausgangslage und raumplanerische Überlegungen</p>	<p>Situazione di partenza e considerazioni sull'assetto del territorio</p>
<p>Die bestehende Zone für öffentliche Einrichtungen in Tils befindet sich bergseitig des Ortseingangs. Die Zone wird als Kindergarten/ Schulzone (30-40 Kinder) sowie von der über die Landesgrenzen hinaus bekannten Pfeffersberger Musikkapelle und der Feuerwehr genutzt. Weiters befinden sich in den Gebäuden eine öffentliche Bibliothek sowie die Räumlichkeiten für die Jäger.</p>	<p>L'esistente zona per attrezzature collettive a Tiles si trova sul lato a monte dell'ingresso del paese. La zona è utilizzata come asilo/zona scolastica (30-40 bambini), nonché dalla banda musicale "Monte Ponente", conosciuta anche al di fuori dei confini provinciali, e dai vigili del fuoco. Inoltre negli edifici si trovano una biblioteca pubblica e vani per i cacciatori.</p>
<p>Die Vereine und Jäger zählen über 120 Mitglieder (Tendenz steigend), wobei diese auch aus den umliegenden Örtlichkeiten nach Tils kommen und auf Fahrgemeinschaften und PKWs angewiesen sind. Bei Proben oder Veranstaltungen sind die Parkplätze in und an der öffentlichen Zone sowie teilweise auch private Grundstücke zur Gänze zugewiegt. Auch befinden sich zu den entsprechenden Anlässen vermehrt geparkte Autos entlang der Landesstraße nach Gereuth sowie der Gemeindestraße in Richtung Kirche. Teilweise werden sogar die Ein- und Ausfahrten zugewiegt.</p>	<p>Le associazioni ed i cacciatori contano più di 120 soci (tendenza in aumento), che provengono anche da località circostanti verso Tiles e dipendono da passaggi pendolari e dalle proprie autovetture. Nel periodo di prove o di eventi i parcheggi adiacenti alla e nella zona pubblica ed in parte anche i terreni privati sono del tutto occupati dalle macchine parcheggiate. In queste occasioni ci sono anche molte più macchine parcheggiate lungo la strada provinciale per Caredo nonché lungo la strada comunale in direzione della chiesa. A volte vengono persino bloccate le entrate e le uscite delle zone.</p>
<p>Um die öffentliche Straßensicherheit nicht zunehmend zu beeinträchtigen und den Bedarf an Stellplätzen abzudecken, ist die Ausweisung einer C3 Zone mit Raumordnungsvertrag vorgesehen.</p>	<p>Per non compromettere sempre di più la sicurezza stradale pubblica e per coprire il fabbisogno di posti auto, è prevista la destinazione di una zona C3 con convenzione urbanistica.</p>
<p>Gesetzliche Grundlage: <b>Art. 40/bis (Raumordnungsvertrag)</b></p>	<p>Base giuridica: <b>Art. 40/bis (Convenzione urbanistica)</b></p>
<p>(1) Die Gemeinde kann Raumordnungsverträge mit Privaten oder öffentlichen Körperschaften abschließen, um im öffentlichen Interesse die Durchführung von Vorhaben zu erleichtern, die im Bauleitplan oder in einem Durchführungsplan vorgesehen sind. Die gesetzlichen Verpflichtungen der Vertragspartner werden davon nicht berührt. <a href="#">72)</a></p> <p>(2) Die Raumordnungsverträge dienen der Deckung des Wohnungsbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung, der Bereitstellung von Gewerbeflächen oder der Realisierung oder dem Betrieb von öffentlichen Bauten oder Anlagen.</p> <p>(3) Die Raumordnungsverträge können den Erwerb der Liegenschaft und von Realrechten oder die Übernahme der Realisierungs-, Führungs- oder Folgekosten sowie die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zur Sanierung oder Kompensation von Umwelt- oder Landschaftsschäden durch die Vertragspartner vorsehen, mit folgenden Gegenleistungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entschädigung in Geld,</li> <li>2. Erlass von Konzessionsgebühren,</li> <li>3. Tausch von Liegenschaften oder Abtretung von Baurechten, gegebenenfalls mit Ausgleichszahlungen,</li> <li>4. Begründung von Baurechten mittels Änderung des Bauleitplanes, eines Durchführungs- oder Wiedergewinnungsplanes.</li> </ol> <p>(4) Die Gemeinde kann Liegenschaften erwerben, die für den Tausch oder zur Umwidmung in Baugebiet geeignet sind.</p> <p>(5) Für die Baugebiete oder die Baurechte, die ausgewiesen oder begründet werden, um die Verträge im Sinne dieses Artikels durchzuführen, kann von den</p>	<p>(1) Il comune può stipulare convenzioni urbanistiche con privati o enti pubblici al fine di facilitare, nel pubblico interesse, l'attuazione di interventi previsti nel piano urbanistico comunale oppure in un piano attuativo. Rimangono salvi gli obblighi di legge in capo alle parti contraenti. 72)</p> <p>(2) Le convenzioni urbanistiche hanno lo scopo di coprire il fabbisogno abitativo della popolazione residente, di mettere a disposizione aree per insediamenti produttivi o di realizzare e gestire opere ed impianti pubblici.</p> <p>(3) Le convenzioni urbanistiche possono prevedere l'acquisto di immobili e di diritti reali oppure l'assunzione dei costi di realizzazione, gestione o costi successivi nonché l'esecuzione di misure compensative di risanamento o di compensazione di danni all'ambiente o al paesaggio da parte dei contraenti in cambio delle seguenti prestazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. indennizzo in denaro;</li> <li>2. rinuncia agli oneri di concessione;</li> <li>3. permuta di immobili oppure cessione di diritti edificatori, eventualmente anche compensati da pagamenti in denaro;</li> <li>4. creazione di diritti edificatori tramite modifica del piano urbanistico comunale, del piano di attuazione oppure del piano di recupero.</li> </ol> <p>(4) Il comune può acquisire immobili adatti alla permuta oppure alla destinazione a terreni edificabili.</p> <p>(5) Nelle zone edificabili previste oppure nei diritti edificatori costituiti allo scopo</p>

Bestimmungen laut Artikel 37 abgewichen werden. Falls der Bau von Wohnungen vorgesehen ist, müssen 100 Prozent der entsprechenden Baumasse gemäß Artikel 79 konventioniert werden. [73\)](#)

**(6)** Die vertragsgegenständlichen Leistungen des Vertragspartners müssen in mittelbarem kausalem Zusammenhang stehen und unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände angemessen sein. Zur Feststellung der Angemessenheit muss ein Gutachten des Landesschätzamtes eingeholt werden, das unter anderem bestätigt, dass die Gegenleistungen nicht zu Ungunsten der öffentlichen Verwaltung gewichtet sind. Grundlage für die Schätzung bilden die Wertsteigerung, die sich infolge der Planungsmaßnahme ergibt, und der ökonomische Wert der Abweichung laut Absatz 5. Die Schätzung kann auch von vereidigten Freiberuflern auf der Grundlage der vom Landesschätzamt ausgearbeiteten und von der Landesregierung genehmigten verbindlichen Richtlinien vorgenommen werden. Der Vertragspartner muss seit mindestens 5 Jahren mehrheitlich Eigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sein, ausgenommen bei Schenkungen und Erbschaften. [73\)](#)

**(7)** Die Flächen, die Gegenstand eines Raumordnungsvertrages im Sinne von Absatz 5 bilden, werden im Gemeindebauleitplan gekennzeichnet. Der Raumordnungsvertrag und die entsprechenden Änderungen des Gemeindebauleitplanes werden gemäß Artikel 19 genehmigt. Die Bewertung durch die Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung beinhaltet auch die Prüfung, ob die Voraussetzungen für die Anwendung, die Zielsetzungen und Grundsätze nach diesem Artikel erfüllt sind. [73\)](#)

**(8)** Für die Durchführung von Vorhaben im Zuständigkeitsbereich des Landes kann die Landesregierung, nach Anhören der betroffenen Gemeinde, Raumordnungsverträge im Sinne dieses Artikels mit öffentlichen Körperschaften und Privaten abschließen und mit dem Verfahren gemäß Artikel 21 Absatz 2 in den Bauleitplan der Gemeinde eintragen. Falls auch Zuständigkeiten einer Gemeinde betroffen sind, beteiligt sich die jeweilige Gemeinde als Vertragspartner. [74\)](#)

Der Eigentümer der Gp. 198/1 der KG Pfeffersberg hat sich dazu bereit erklärt, einen Raumordnungsvertrag abzuschließen und auf seinem Grundstück die Errichtung von insgesamt 18 öffentlichen Autoabstellplätzen möglich zu machen. Darüber hinaus kann mit der Maßnahme entlang der Gemeindestraße des Typs E der Gehsteig fortgesetzt werden, welcher vom Bacherhof in Richtung Ortszentrum führt und unter anderem in diesem Teilstück noch nicht vorhanden ist. Die Umsetzung der entsprechenden Struktur übernimmt der Eigentümer selbst und erhält im Gegenzug das Baurecht im Sinne Art.40bis/3 Ziffer 4.

Im Gegenzug vergibt die Gemeinde ein Baurecht, welches sich in Fortsetzung an die öffentlichen Stellplätze befindet. Der Eigentümer wird dort entsprechende Wohneinheiten für den konventionierten Wohnbau errichten. Die öffentliche Parkfläche wird daher nicht durchgängig sein, um die Erschließbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. In einer Bebauungsstudie wurde ein erstes Konzept erarbeitet, das in den weiteren Planungsphasen noch verfeinert wird. Für die Umsetzung wird ein Durchführungsplan vorgeschrieben, mit welchem eine kompaktere Siedlungsentwicklung möglich wird. Das Bebauungskonzept sieht vier Wohneinheiten vor, welche den örtlichen Bedarf teilweise abdecken und unter anderem von den Kindern des Eigentümers selbst genutzt werden.

Die Gp. 198/1 ist frei von Bindungen und ist aktuell als landw. Grün (landw. Wohnsiedlung) gewidmet. Die Bannzone des Friedhofes reicht bis zur Parzellengrenze GP. 198/1. Darüber hinaus wären die hygienischen Voraussetzungen ohne weiteres gegeben, zumal zwischen dem Areal und dem Friedhof eine topographische Trennung vorhanden ist und der Abstand weit über 25 m liegt, wie dies im LG Nr. 55/75, Art. 1, Abs. 1 vorgeschrieben ist. Die hygienischen Voraussetzungen sowie

di attuare le convenzioni di cui al presente articolo si può derogare alle disposizioni di cui all'articolo 37. Qualora sia prevista la realizzazione di abitazioni, il 100 per cento della relativa cubatura è soggetta all'obbligo di convenzionamento ai sensi dell'articolo 79. 73)

**(6)** Le controprestazioni contrattuali del contraente devono avere un nesso di mediata causalità ed essere congrue, considerando debitamente tutte le circostanze. Per accertare la congruità deve essere acquisito il parere dell'Ufficio Estimo provinciale, il quale tra l'altro conferma che le controprestazioni non compromettono l'interesse della pubblica amministrazione. La stima deve considerare l'incremento del valore conseguente all'atto di pianificazione ed il valore economico della deroga di cui al comma 5. La stima può essere anche effettuata da parte di liberi professionisti giurati sulla base di direttive vincolanti elaborate dall'Ufficio Estimo provinciale ed approvate dalla Giunta provinciale. Il contraente deve essere proprietario maggioritario dell'immobile oggetto del contratto da almeno 5 anni, fatti salvi i casi di donazione o eredità. 73)

**(7)** Le aree oggetto di una convenzione urbanistica ai sensi del comma 5 vengono contrassegnate nel piano urbanistico comunale. La convenzione urbanistica e le relative varianti al piano urbanistico comunale sono approvate secondo il procedimento di cui all'articolo 19. La valutazione della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio comprende anche la verifica del rispetto dei presupposti di applicazione, degli obiettivi e dei principi di cui al presente articolo. 73)

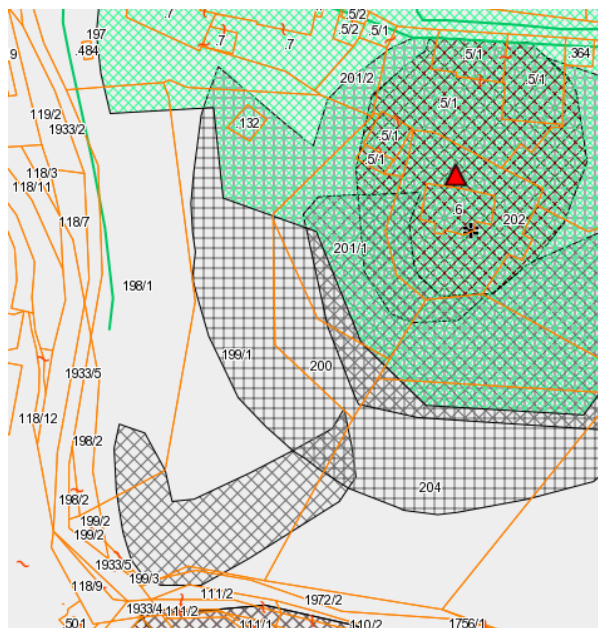
**(8)** Per attuare interventi che ricadono nella competenza della Provincia, la Giunta provinciale può, sentito il comune territorialmente interessato, procedere a stipulare convenzioni urbanistiche, ai sensi di questo articolo, con enti pubblici e con privati ed inserirle nel piano urbanistico comunale applicando il procedimento di cui all'articolo 21, comma 2. Qualora siano interessate anche competenze di un comune, questo comune partecipa come parte contrattuale alla convenzione urbanistica. 74)

Il proprietario della p.f. 198/1, C.C. Monte Ponente si è impegnato a stipulare una convenzione urbanistica ed a rendere possibile la realizzazione di un totale di 18 posti macchina pubblici nella sua proprietà. Inoltre, con questo provvedimento è possibile proseguire con il marciapiede lungo la strada comunale di tipo E, il quale conduce dal maso "Bacherhof" in direzione centro paese e che tra l'altro non è ancora presente in questo tratto della strada. Il proprietario stesso è responsabile dell'esecuzione di questa costruzione e ottiene in cambio il diritto di costruzione ai sensi dell'art. 40bis/3 cifra 4.

In cambio, il comune concede un diritto di costruzione, il quale si torva in prosecuzione dei parcheggi pubblici. Lì il proprietario costruirà delle unità abitative per l'edilizia residenziale convenzionata. Quindi l'area per i parcheggi pubblici non sarà continua e garantirà l'accessibilità agli edifici. In uno studio di edificazione è stato sviluppato un primo concetto, il quale verrà perfezionato nelle fasi successive di progettazione. Per l'attuazione viene prescritto un piano d'attuazione con il quale è possibile uno sviluppo insediativo più compatto. Il concetto di edificazione prevede quattro unità abitative, che coprono in parte il fabbisogno locale e che verranno utilizzate tra l'altro dai figli del proprietario.

La p.f. 198/1 è libera di vincoli ed è destinata attualmente come zona di verde agricolo (zona residenziale rurale). La zona di rispetto cimiteriale si estende fino al confine di particella p.f. 198/1. Inoltre sarebbero dati senz'altro i requisiti igienici perché vi è una separazione topografica tra l'areale e il cimitero e la distanza è ben oltre i 25 m, come prescritto dalla LP n. 55/75, art. 1, comma 1. I requisiti igienici nonché le corrispondenti distanze minime di 25 m vengono rispettati anche dopo la

die entsprechenden Mindestabstände von 25 m werden auch nach Ausweisung der C3x Zone eingehalten.



(Auszug Abgrenzung Friedhofsbanngbiet)

Die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes ist gering und für den Eigentümer nicht von Bedeutung. Das Grundstück ist aktuell noch Bestandteil des Bacherhofes und soll den weichen Erben zur Verfügung gestellt werden. Damit wird die finanzielle Belastung des Hofübernehmers auf ein Minimum reduziert, zumal der Bacherhof kein Haupterwerb darstellt.

#### Durchführungsplan.

Für die C3x Zone wird verpflichtend ein Durchführungsplan vorgeschrieben, und die der Gemeinde zustehenden Flächen im Sinne des Raumordnungsvertrages mittels eines Teilungsplanes der Gemeinde übertragen werden. Im Durchführungsplan werden des Weiteren die Gebäude- und Grenzabstände entsprechend angepasst.

#### Voraussetzungen und Bedarf lt. Art.35. LG13/97

(1) In den Bauleitplänen werden die Wohnbauzonen nach dem Wohnbaubedarf bemessen, der auf der Grundlage der für ein Jahrzehnt vorausgerechneten Entwicklung der ansässigen Bevölkerung und unter Berücksichtigung der Richtlinien des Landesentwicklungs- und Raumordnungsplanes und der Ziele der Gemeinde betreffend die räumliche und sozioökonomische Entwicklung festgelegt wird. Für alle Planungsmaßnahmen gelten die Ziele, den Flächenverbrauch zu beschränken und mit Vorrang bestehende Gebäude zu nutzen. Die Zonen sind homogen, kompakt und geschlossen abzugrenzen und die im Bauleitplan der Gemeinde festzulegenden Bauvorschriften müssen in Bezug auf die umliegende Siedlungsstruktur festgelegt werden. In den einzelnen Zonen darf die Baudichte nicht weniger als 1,30 Kubikmeter pro Quadratmeter betragen und der Nutzungskoeffizient muss 0,8 der für jede einzelne Zone vorgesehenen höchstzulässigen Baudichte erreichen. Die zulässige Baumasse in der Zone wird unter Einbeziehung der bestehenden Gebäude, unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Errichtung, ermittelt. Die bestehenden Gebäude binden die Zuhörflächen, aufgrund der zum Zeitpunkt des Erlasses der neuen Baukonzession geltenden Baudichte, unabhängig von der Teilung des ursprünglichen Bauloses oder der Veräußerung von Teilen derselben.

previsione della zona C3x.

La proprietà viene utilizzata poco dal punto di vista agricolo ed è poca importanza per il proprietario. Attualmente la proprietà fa ancora parte del maso "Bacherhof" e sarà messa a disposizione agli eredi. Ciò riduce al minimo l'onere finanziario per il futuro agricoltore, dato che il maso "Bacherhof" non rappresenta alcun sostentamento.

#### Piano d'attuazione

Per la zona C3x viene prescritto l'obbligo di elaborare un piano d'attuazione e le aree che spettano al comune vengono trasferite ai sensi della convenzione urbanistica al comune tramite tipo di frazionamento. Nel piano d'attuazione vengono inoltre adeguate le distanze degli edifici e dei confini.

#### Requisiti e fabbisogno ai sensi dell'art. 35 LP13/97

(1) Nei piani urbanistici le zone destinate all'edilizia residenziale sono dimensionate secondo il fabbisogno residenziale risultante dalle previsioni dello sviluppo decennale della popolazione residente, in considerazione delle direttive del piano provinciale di sviluppo e coordinamento territoriale e degli obiettivi di sviluppo territoriale e socioeconomico del comune. Tutte le misure di pianificazione perseguono gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di dare la priorità all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente. Le zone sono da perimetrare in forma omogenea, compatta e chiusa ed i parametri urbanistici da fissare nel piano urbanistico comunale sono da determinare in rapporto al circostante contesto urbanistico. Nelle singole zone la densità edilizia non può essere inferiore ad 1,30 metri cubi per metro quadrato ed il coefficiente di utilizzo deve raggiungere lo 0,8 della densità edilizia massima prevista per la singola zona. La cubatura ammissibile nella zona è determinata includendo gli edifici esistenti a prescindere dalla data della loro realizzazione. Gli edifici esistenti vincolano le superfici pertinenti, in base all'indice di densità edilizia vigente al momento del rilascio della nuova concessione edilizia, a prescindere dal frazionamento del lotto originario o dell'alienazione di parti dello stesso.

Das Areal befindet sich unmittelbar im Anschluss an die Zone für öffentliche Einrichtungen und stellt aus funktionaler Sicht eine optimale Lösung dar. Zurzeit befinden sich in Tils etwa 15-20 öffentliche Parkplätze. Dieses Ausmaß liegt weit unter der notwendigen Stellzahl, wenn man bedenkt, dass mindestens die Hälfte der Vereinsmitglieder von den umliegenden Dörfern mit Autos kommt. Hinzu kommen besondere Anlässe wie Begräbnisse oder öffentliche Veranstaltungen. Der geschätzte Bedarf liegt um die 50 Stellplätze, wobei mit gegenständlichem Raumordnungsvertrag ein Teil davon abgedeckt wird.

Die Voraussetzungen für den Abschluss des Raumordnungsvertrages sowie der kausale Zusammenhang im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind im öffentlichen Interesse gegeben.

Auch der Wohnraumbedarf für konventionierten Wohnbau ist in der Ortschaft Tils gegeben. Tils hat sich in den vergangenen Jahren gut entwickelt. Diese Tatsache ergibt sich aufgrund der guten strategischen Lage zu Brixen und den bislang moderaten Preisentwicklungen im Wohnbau. Der Bedarf an konventionierten Wohnungen ist aufgrund der entsprechenden Anfragen gegeben.

Als Ausgangswerte wurden die vom Landesinstitut für Statistik erstellte Zuwachsprognose, sowie die Anzahl der damals in der Gemeinde vorliegenden Ansuchen um Zuweisung von Wohnbaugrund, herangezogen.

In der Fraktion Tils leben 120 Bürger und Bürgerinnen, wobei die letzten Jahre eine jährliche Zunahme von 5 Personen zu verzeichnen sind. Bezugnehmend auf die Haushalte ergibt sich ein jährliches Wachstum von ca. 2 Haushalte. Daraus ergibt sich eine Kennzahl von 2,5 P/Haushalt.

In Anbetracht dieser Entwicklung wird die Fraktion Tils in den kommenden 10 Jahren einen Bedarf an zusätzlichen Wohnraum von  $2,5 \cdot 2 \cdot 10 \cdot 100 \text{ m}^3 = 5.000 \text{ m}^3$  haben.

Dazu sei erwähnt, dass die neu zu errichtenden Wohnungen werden voraussichtlich zur Gänze von den Kindern des Eigentümers des Grundstückes besetzt.

Die Zone deckt ca. 2.400m ab. Die Erweiterung der B2 Zone scheint damit gerechtfertigt.

#### Bewertung Alternativstandorte.

Für die Errichtung der öffentlichen Stellplätze wurden eine Reihe von Überlegungen angestrengt, wobei der gewählte Standort aus funktionaler Sicht die einzige Lösung darstellt. Dies aus folgenden Gründen:

- Der gewählte Standort ist aktuell als landw. Wohnsiedlung eingetragen und als solche bereits für die Entwicklung vorgesehen
- Der gewählte Standort befindet sich unmittelbar im Anschluss an die Zone für öffentliche Einrichtungen und

L'area si trova direttamente in adiacenza alla zona per attrezzature collettive e rappresenta una soluzione ottimale dal punto di vista funzionale. Nella località di Tiles attualmente si trovano ca. 15-20 parcheggi pubblici. Questa misura è molto al di sotto del numero necessario, considerando che almeno la metà dei soci delle associazioni viene dai paesi circostanti con le proprie macchine. Si aggiungono occasioni speciali come funerali o eventi pubblici. Il fabbisogno stimato è intorno a 50 posti macchina, una parte di questi verrà coperta dall'attuale convenzione urbanistica.

Sono dati i requisiti per la stipulazione della convenzione urbanistica nonché il rapporto causale ai sensi delle disposizioni di legge nell'interesse pubblico.

Anche il fabbisogno abitativo per l'edilizia convenzionata è dato nella località di Tiles. Quest'ultima si è sviluppata bene negli ultimi anni. Il fatto viene dato in base alla buona posizione strategica con Bressanone e dall'evoluzione moderata dei prezzi nel settore dell'edilizia residenziale. Il fabbisogno di abitazioni convenzionate è dato sulla base delle rispettive richieste.

Come valori iniziali sono stati utilizzati la prognosi di incremento elaborata dall'Istituto provinciale di statistica, nonché il numero di richieste di assegnazione di terreni residenziali disponibili all'epoca nel comune.

Nella frazione di Tiles vivono circa 120 cittadini, con un aumento annuo di 5 persone negli ultimi anni. In relazione ai nuclei familiari si ottiene un incremento annuale di ca. 2 nuclei familiari. Risulta una cifra chiave di 2,5 P/nucleo familiare.

In considerazione di questo sviluppo, la frazione di Tiles avrà un ulteriore fabbisogno abitativo di  $2,5 \cdot 2 \cdot 10 \cdot 100 \text{ m}^3 = 5.000 \text{ m}^3$  nei prossimi 10 anni.

Oltre viene dichiarato, che i nuovi appartamenti da costruire saranno in parte occupati dai figli del proprietario dell'area.

La zona copre un volume di circa 2.400m<sup>3</sup>. Sembra quindi giustificato l'ampliamento della zona B2.

#### Valutazione di siti alternativi.

Per la realizzazione dei parcheggi pubblici sono state fatte una serie di riflessioni e per cui la posizione scelta rappresenta l'unica soluzione dal punto di vista funzionale. Questo per le seguenti ragioni:

- La posizione scelta è attualmente inserita come zona residenziale rurale e come tale già prevista per lo sviluppo
- La posizione scelta si trova direttamente adiacente alla zona per attrezzature collettive e non lontano dalla chiesa ed è l'opzione migliore dal punto di vista strategico della posizione



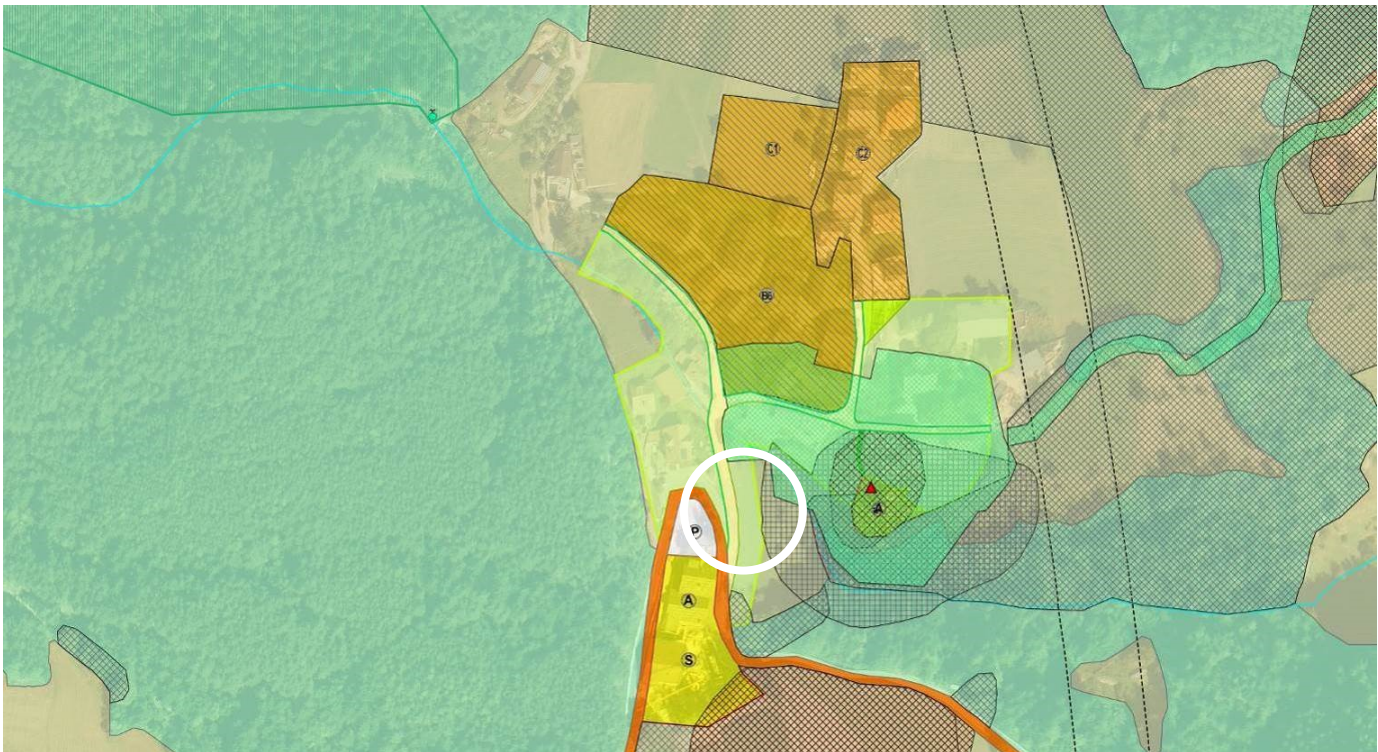
unweit der Kirche und ist aus lagestrategischer Sicht die beste Möglichkeit

- Der gewählte Standort ist frei von landschaftlichen Bindungen
- Die Fläche hat aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine große Relevanz für die Bewirtschaftung einer Hofstelle
- Die Fläche ist verfügbar.

- La posizione scelta è libera da vincoli paesaggistici
- L'area dal punto di vista di economia aziendale non ha una grande rilevanza sulla gestione di un'azienda agricola
- L'area è disponibile.

#### Auszug Orthofoto und BLP

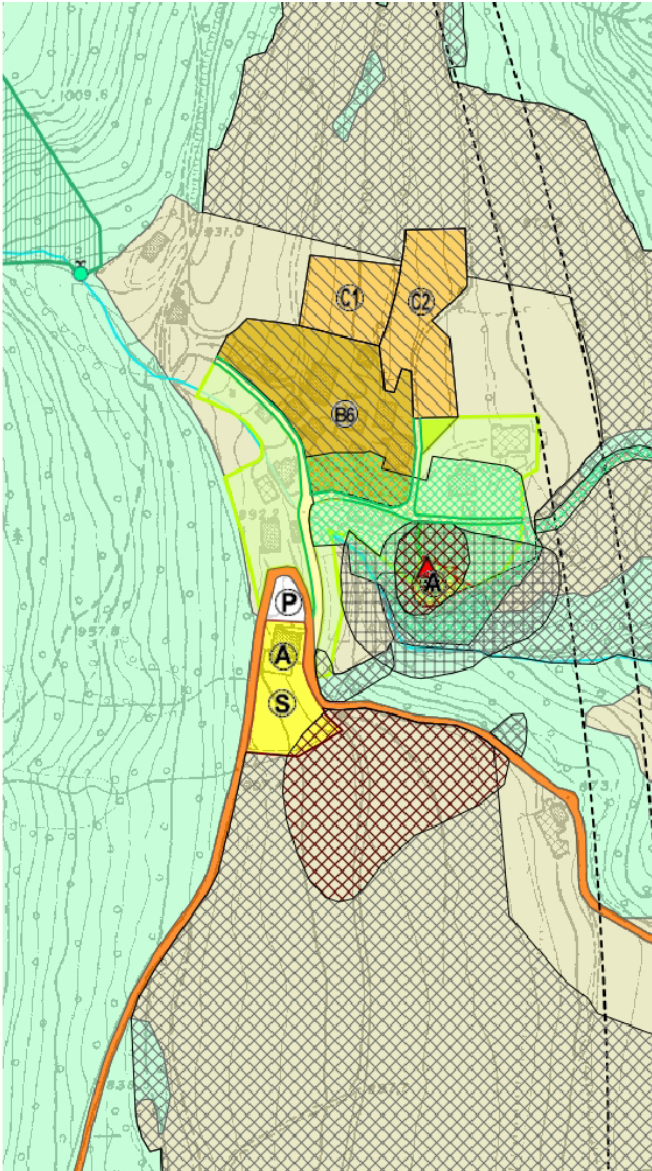
#### Estratto ortofoto e PUC



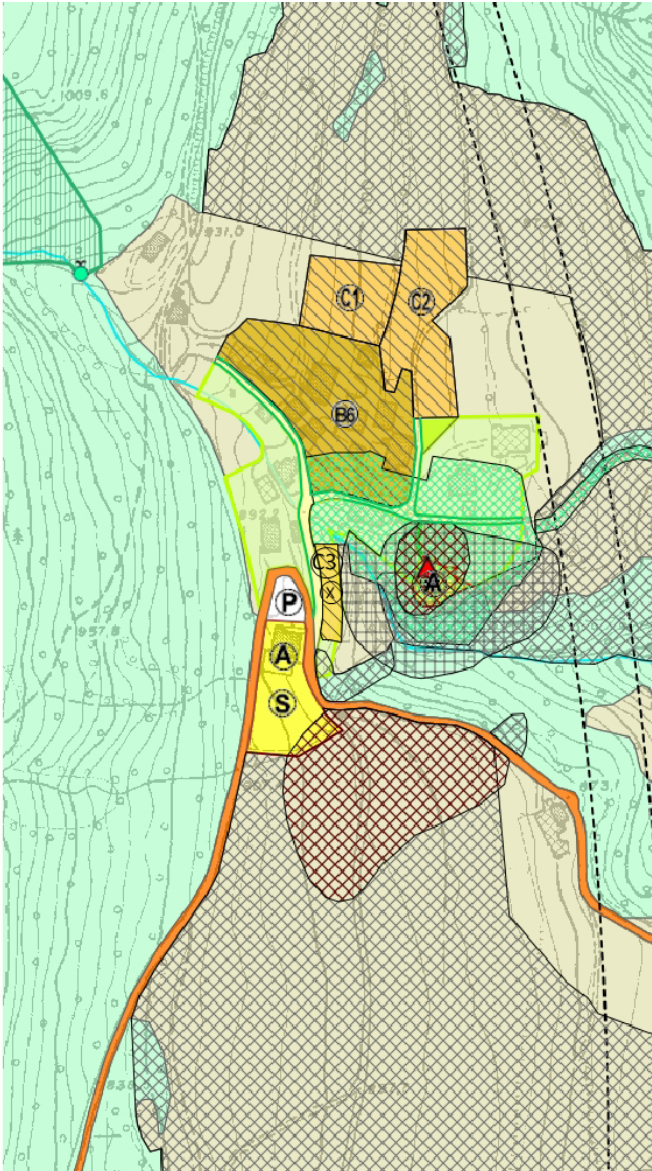


Auszug Orthofoto und BLP

Estratto ortofoto e PUC









1 **BESTAND- ESISTENTE**  
Maßstab: 1:5000
















1 **PROPOSTA- VORSCHLAG**  
Maßstab: 1:5000















## Natürliche Landschaft Paesaggio naturale

	Landwirtschaftsgebiet Zona di verde agricolo
	Wald Bosco
	Bestockte Wiese und Weide Prato e pascolo alberato
	Alpines Grünland und Weidegebiet Zona di verde alpino e pascolo
	Gewässer - Öffentliches Wassergut Acque - Demanio idrico
	Felsregion - Gletscher Zona rocciosa - Ghiacciaio

## Baugebiete Insediamenti

	Wohnbauzone A - Historischer Ortskern Zona residenziale A - Centro storico
	Wohnbauzone B - Auffüllzone Zona residenziale B - Zona di completamento
	Wohnbauzone C - Erweiterungszone Zona residenziale C - Zona di espansione
	Private Grünzone Zona di verde privato
	Landwirtschaftliche Wohnsiedlung Zona residenziale rurale
	Zone mit Plan für die Städtebauliche Umstrukturierung - PSU Zona con piano di riqualificazione urbana - PRU
	Zone mit Raumordnungsvertrag Zona con convenzione urbanistica
	Zone für öffentliche Einrichtungen - Verwaltung und öffentliche Dienstleistung Zona per attrezzature collettive - Amministrazione e servizi pubblici
	Zone für öffentliche Einrichtungen - Unterricht Zona per attrezzature collettive - Istruzione
	Gebäude unter Denkmalschutz Edificio sottoposto a tutela monumentale
	Gebiet mit Denkmalschutz Zona di rispetto per le belle arti
	Gebiet mit Ensembleschutz Zona di tutela degli insiemi
	Durchführungsplan Piano di attuazione

## Verkehrsflächen Aree per la viabilità

	Eisenbahngebiet Zona ferroviaria
	Autobahn Autostrada
	Staatsstraße Strada statale
	Landesstraße Strada provinciale
	Gemeindestraße Typ A Strada comunale tipo A
	Gemeindestraße Typ B Strada comunale tipo B
	Gemeindestraße Typ C Strada comunale tipo C
	Gemeindestraße Typ D Strada comunale tipo D
	Gemeindestraße Typ E Strada comunale tipo E
	Radweg Pista ciclabile
	Fußweg Strada pedonale
	Tunnel Galleria
	Verkehrinsel Isola stradale
	Öffentlicher Parkplatz Parcheggio pubblico



Fotodokumentation

documentazione fotografica



Zone für öff. Einrichtungen- Zona per att. collettive



Zone für öff. Einrichtungen- Zona per att. collettive





Areal mit Blick zur Kirche und Feuerwehrrhalle. Areale con vista alla chiesa e caserma dei vigili del fuoco



Areal mit Blick zur Kirche. Areale con vista alla chiesa

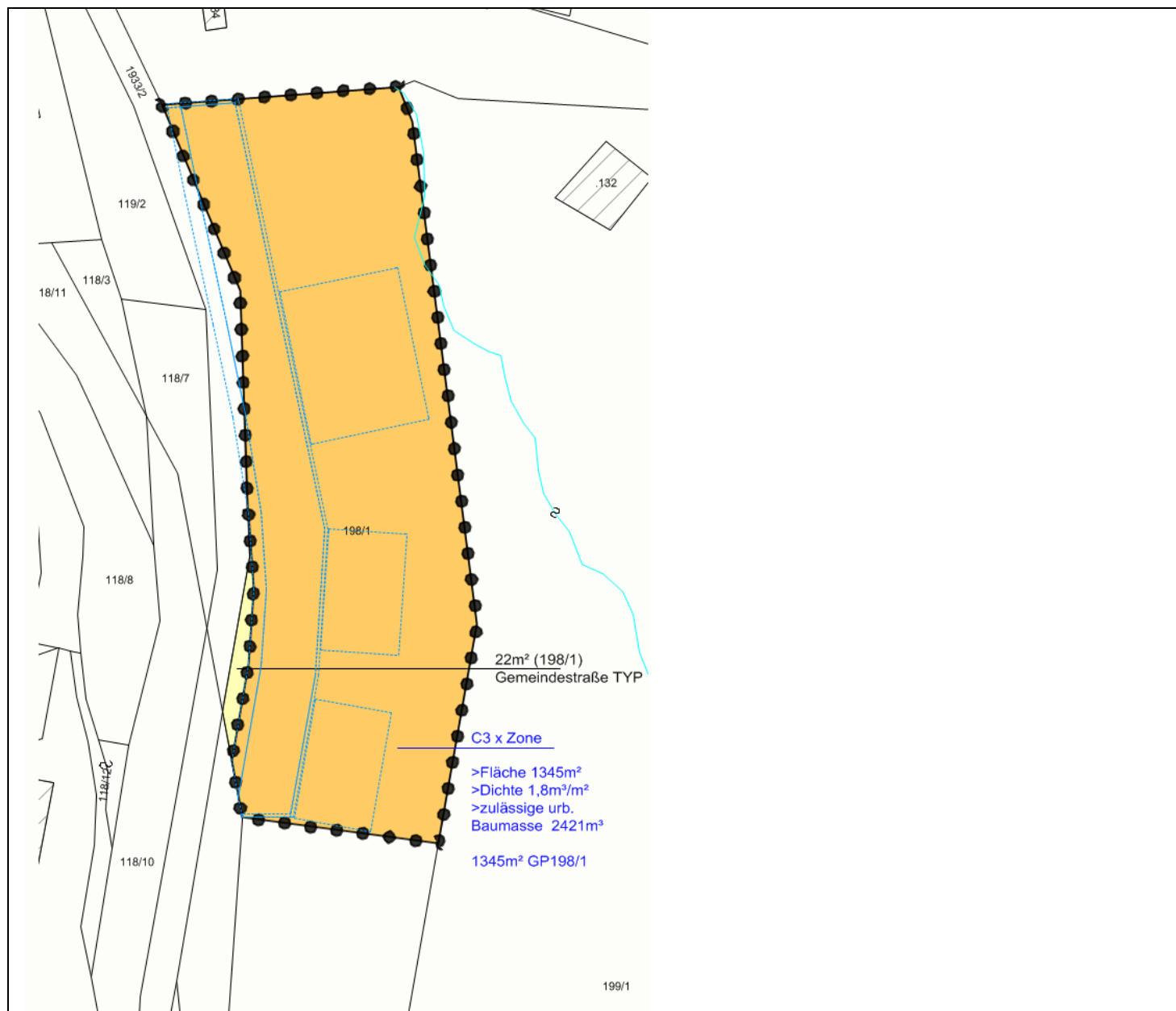


Bestehender öff. Parkplatz- parcheggio pubb. esistente

**Mappenauszug mit Eigentümerverzeichnis**

**Estratto mappa ed elenco dei proprietari**





Parzellen <i>Particella</i>	Fläche <i>Superficie</i>	Eigentümer <i>Proprietario</i>	Bestehender BLP <i>PUC attuale</i>	Eigentümer <i>Proprietario</i>
Gp. 198/1, K.G. Pfeffersberg	1345 m²	Hofer Georg	Landw. Grün Verde agricolo	Wohnbauzone C3x Zona residenziale C3x
Gp. 198/1, K.G. Pfeffersberg	22 m²	Hofer Georg	Landw. Grün Verde agricolo	Gemeindestrasse TYP E Strada comunale tipo E
SUMME	1362 m²			

Auszug aus den Durchführungsbestimmungen (mit Ergänzung in ROT)	Estratto delle norme di attuazione (con adeguamento in ROSSO)
--	--

**Art. 28****Erweiterungszone C3**

Es gelten folgende Bauvorschriften

1. höchstzulässige Baumassendichte: 1,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
2. höchstzulässige überbaute Fläche: 30%
3. höchstzulässige Gebäudehöhe: 10,50 m
4. Mindestgrenzabstand: 5,00 m
5. Mindestgebäudeabstand: 10,00 m,  
Bei gegenüberliegenden Fassaden mit Fenstern mit mehr als 10 m Wandhöhe ist der Mindestabstand gleich der größeren Wandhöhe.
6. höchstzulässige Versiegelung des Bodens: 70%

Bei der im Flächenwidmungsplan gekennzeichneten Fläche auf der Gp. 198/1 KG Pfeffersberg handelt es sich um eine Zone mit Raumordnungsvertrag laut Art. 40/bis des Landesgesetzes Nr. 13/97. In dieser Zone müssen 18 öffentliche Autoabstellplätze errichtet werden. Für die Zone ist die Erstellung eines Durchführungsplanes vorgeschrieben.

**Art. 28****Zona di espansione C3**

Valgono i seguenti indici:

1. densità edilizia massima: 1,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
2. rapporto massimo di copertura: 30%
3. altezza massima degli edifici: 10,50 m
4. distanza minima dal confine: 5,00 m
5. distanza minima tra gli edifici: 10,00 m  
Nel caso di facciate finestrate antistanti con un'altezza superiore a 10 m, la distanza minima non può essere minore dell'altezza della facciata più alta.
6. rapporto massimo di superficie impermeabile: 70%

Nella zona residenziale sulla p.f. 198/1, C.C. Monte Ponente, evidenziata nel piano di zonizzazione, è prevista la convenzione urbanistica secondo l'art. 40/bis della legge provinciale n. 13/97. In questa zona devono essere realizzati 18 posti macchina pubblici. Per la zona è prescritto l'elaborazione di un piano d'attuazione.

**Art. 33****18. Zona residenziale rurale**

Questa zona comprende le parti del territorio con strutture insediative prevalentemente rurali.

Per questa zona valgono le disposizioni dell'articolo 107 della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, nonché il relativo regolamento di esecuzione.

Valgono i seguenti indici:

1. altezza massima:
  - a) per edifici residenziali: 8,50 m
  - b) per edifici aziendali rurali: 10,00 m
  - c) per edifici adibiti ad attività produttiva secondaria e terziaria l'altezza massima consentita nel caso di ampliamento non può superare quella degli edifici residenziali rurali.
2. distanza minima tra gli edifici: 10 m, nel caso di facciate finestrate antistanti con un'altezza superiore a 10 m, la distanza minima non può essere minore dell'altezza della facciata più alta. Per edifici dello stesso proprietario è stabilita una distanza minima di 3 m.  
(DGP n. 981 del 12.09.2017, BU n. 46 del 14.11.2017)
3. La distanza minima dai confini è di 5 m.

**17. Art. 33****19. Landwirtschaftliche Wohnsiedlung**

Diese Zone umfasst die Flächen, die vorwiegend eine landwirtschaftliche Siedlungsstruktur aufweisen.

In dieser Zone gelten die Bestimmungen des Artikels 107 des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, mit der entsprechenden Durchführungsverordnung.

Es gelten folgende Bauvorschriften:

1. höchstzulässige Gebäudehöhe:
  - a) bei Wohngebäuden: 8,50 m
  - b) bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden: 10,00 m
  - c) bei Produktionsgebäuden im sekundären und tertiären Sektor darf die höchstzulässige Gebäudehöhe im Fall einer Erweiterung die der Wohngebäude nicht überschreiten.
2. Mindestgebäudeabstand: 10 m, bei gegenüberliegenden Fassaden mit Fenstern mit mehr als 10 m Wandhöhe ist der Mindestabstand gleich der größeren Wandhöhe. Für Gebäude im selben Eigentum gilt ein Mindestgebäudeabstand von 3 m.  
(LRB Nr. 981 vom 12.09.2017, AB Nr. 46 vom 14.11.2017)
3. Der Mindestgrenzabstand beträgt 5 m.

#### **Art. 54**

##### **Strada comunale**

Le aree graficamente evidenziate nel piano di zonizzazione come strada comunale sono di competenza del Comune.

Esse hanno le seguenti larghezze comprensive di banchine laterali e marciapiedi:

Tipo A: larghezza massima: 17,00 m  
Tipo B: larghezza massima: 11,00 m  
Tipo C: larghezza massima: 9,00 m  
Tipo D: larghezza massima: 7,50 m  
Tipo E: larghezza massima: 6,00 m

All'esterno della strada comunale è istituita una fascia di rispetto la cui larghezza è misurata dal confine stradale così come definito dall'articolo 3 del Decreto legislativo del 30 aprile 1992 n. 285 (Codice della strada). Detta fascia di rispetto è di 20 m al di fuori dei centri abitati già delimitati ai sensi dell'articolo 4 del succitato decreto legislativo. All'interno dei centri abitati rispettivamente nelle zone edificabili previste deve essere rispettata una distanza minima di 5 m.

Deroghe sono ammesse nei casi previsti dalla legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13.

Nella fascia di rispetto lungo le strade comunali sono consentite costruzioni per il ricovero di attrezzature e materiali utilizzati per la manutenzione della strada; è consentita inoltre la costruzione di distributori di carburante ai sensi dell'articolo 112 comma 7 della legge urbanistica provinciale.

#### **Art. 54**

##### **Gemeindestraße**

Die im Flächenwidmungsplan eingetragenen Gemeindestraßen fallen in die Zuständigkeit der Gemeinde.

Sie weisen, Bankett und Gehsteig miteinbezogen, folgende Breiten auf:

Typ A: Höchstbreite: 17,00 m  
Typ B: Höchstbreite: 11,00 m  
Typ C: Höchstbreite: 9,00 m  
Typ D: Höchstbreite: 7,50 m  
Typ E: Höchstbreite: 6,00 m

Entlang der Gemeindestraße ist ein Schutzstreifen festgelegt, welcher von der Straßengrenze aus gemessen wird, wie sie mit Artikel 3 des gesetzesvertretenden Dekretes vom 30. April 1992, Nr. 285 (Straßenverkehrsordnung), definiert ist. Dieser Schutzstreifen ist außerhalb der geschlossenen Ortschaften, die im Sinne von Artikel 4 des angeführten gesetzesvertretenden Dekretes abgegrenzt sind, 20 m breit. Innerhalb der geschlossenen Ortschaften bzw. in den ausgewiesenen Bauzonen ist ein Mindestabstand von 5 m vorgeschrieben.

Abweichungen sind in jenen Fällen zulässig, wo es das Landesgesetz vom 11. August 1997, Nr. 13, vorsieht.

In den Schutzstreifen längs der Gemeindestraßen ist die Errichtung von Gebäuden zur Unterbringung der für die Straßenwartung notwendigen Geräte und Materialien erlaubt; auch die Errichtung von Tankstellen ist im Sinne des Art. 112 Abs. 7 des Landesraumordnungsgesetzes zulässig.



Im Sinne der geltenden Bestimmungen, Art. 5 LG 20/2012, werden die Zonen akustisch wie folgt klassifiziert:

- neue Wohnbauzone C3x \_ Akustikklasse II
- Landwirtschaftsgebiet \_ Akustikklasse II
- Zone für öff. Einrichtungen \_ Akustikklasse III

Die Änderung zum Bauleitplan entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Es sind keine akustischen Maßnahmen notwendig.

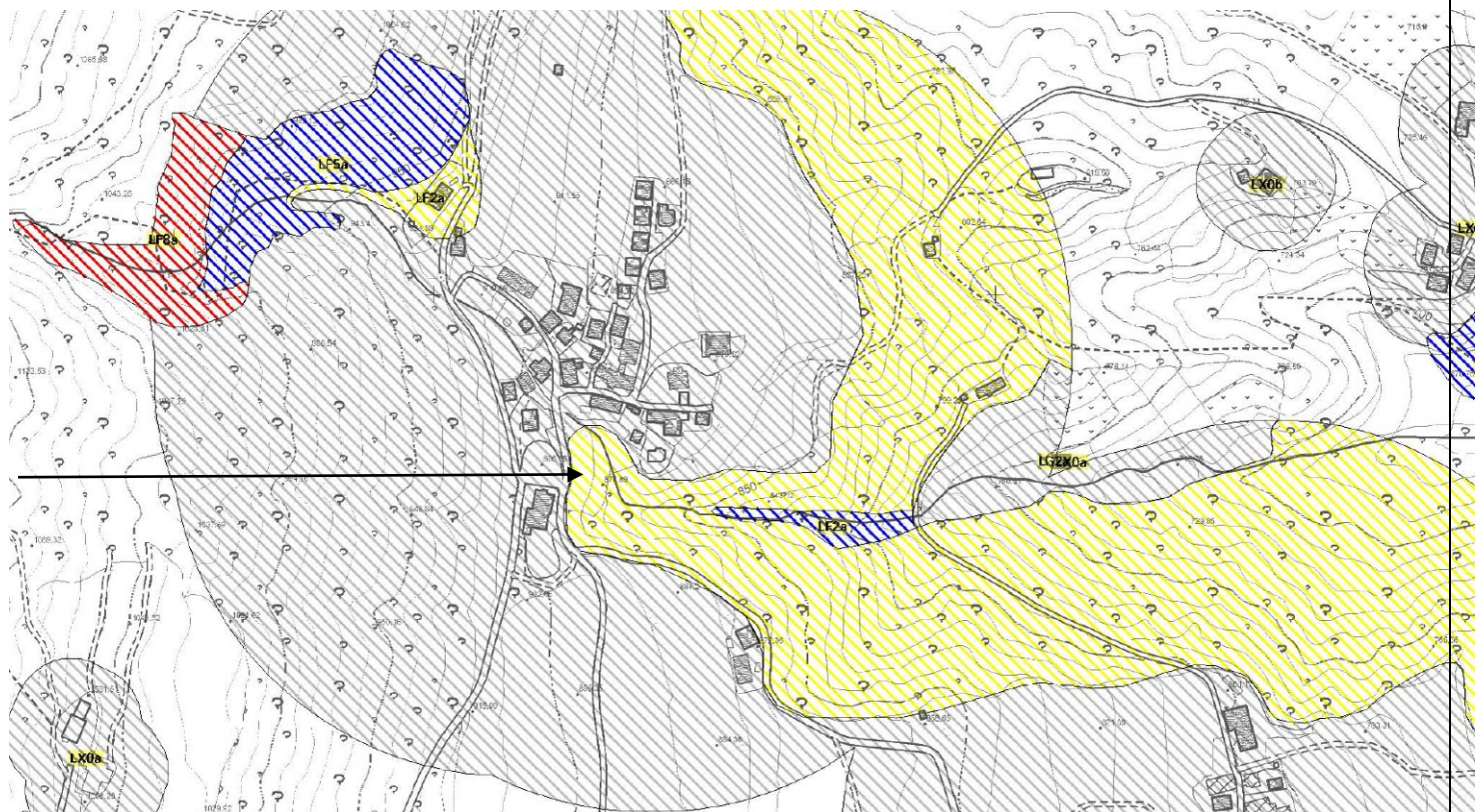
Ai sensi della normativa in vigore, art. 5 LP 20/2012, le zone vengono classificate acusticamente come segue:

- nuova zona C3x \_ classe II
- verde agricolo \_ classe II
- zona per att. pubbliche \_ classe III

La modifica del PUC corrisponde alla normativa in vigore. Non sono necessari provvedimenti acustici.

## Auszug aus dem Gefahrenzonenplan

## Estratto del piano di pericolo



Das Gebiet ist untersucht und frei von Gefahren/ L'areale é stato esaminato ed è priva pericoli.

GEFAHRENSTUFE LIVELLO DI PERICOLOSITÀ	GEFAHRENART TIPO DI PERICOLO		
	Massen- bewegungen Frane	Wassergefahren Pericoli idraulici	Lawinen Valanghe
H4 Sehr hoch / Molto elevato			
H3 Hoch / Elevato			
H2 Mittel / Medio			
Untersucht und nicht (H4-H2) gefährlich Esaminato e non pericoloso (H4-H2)			

Nachweis im Sinne Art.15/6

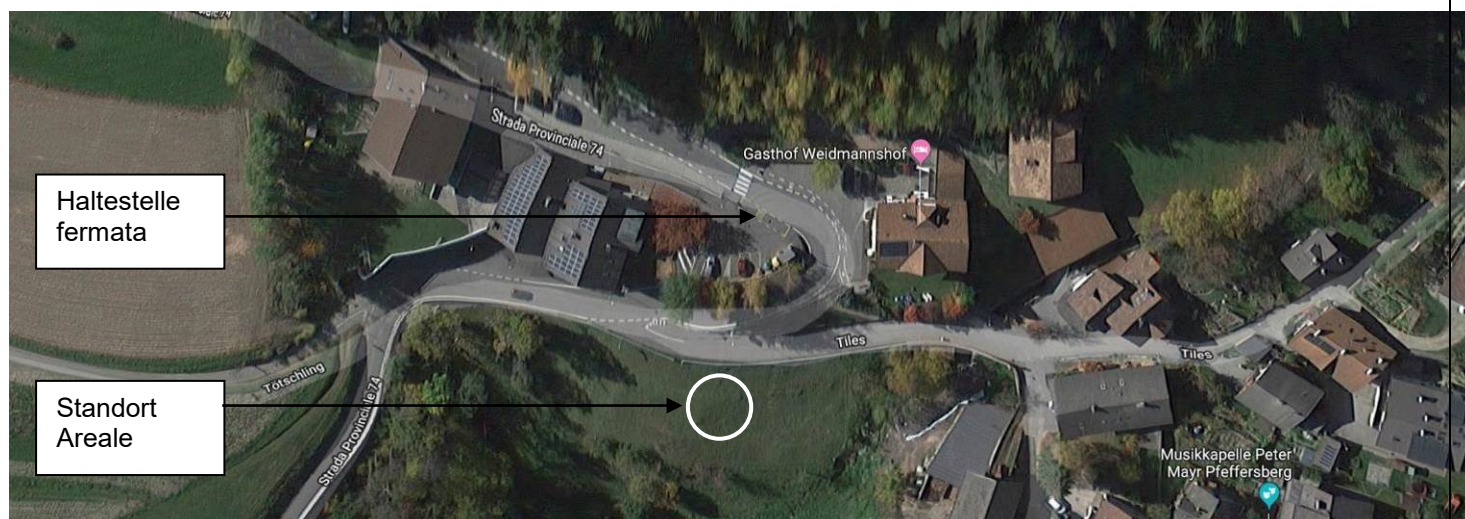
Certificato ai sensi dell'art.15/6

344

**BRIXEN - TSCHÖTSCH - TILS**  
**BRESSANONE - SCEZZE - TILES**

		X	X	X	X	X	X			
Brixen, Dantestrasse	<b>S</b>						13.15		16.05	
Brixen, Busbahnhof		6.55	7.45	9.45	11.08	12.29	13.18	15.08	16.08	18.08
100 Bozen	ab		7.01	9.01					15.32	17.32
100 Brixen	an		7.34	9.34					16.03	18.03
Brixen, Bahnhof	ab	6.58	7.48	9.48	11.11	12.32	13.21	15.11	16.11	18.11
Tschötsch		7.08	7.58	9.58	11.21	12.42	13.31	15.21	16.21	18.21
Pinzagen		7.13	8.01	10.01	11.24	12.45	13.34	15.24	16.24	18.24
Tils	an	7.16	8.04	10.04	11.27	12.48	13.37	15.27	16.27	18.27

**X** an Werktagen  
 nei giorni feriali  
**■** an Werktagen außer Samstag  
 nei giorni feriali escluso sabato  
**S** an Schultagen  
 nei giorni scolastici  
 Anschlüsse der EC-Züge werden nicht berücksichtigt. Non vengono considerate le coincidenze con i treni EC.



Der Hauptort ist mit einem öffentlichen Busdienst erschlossen. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Standort.

Il paese è collegato al servizio di trasporto pubblico. In fermata si trova nell'immediata vicinanza alla zona interessata.

**Nachweis im Sinne Art. 15 Abs 3, LG 13/97**

Bei der Ausweisung von Flächen, die in den urbanistischen Leitplänen für neue Niederlassungen vorgesehen werden, müssen der Bodenschutz, die Wasserreserven, die rationelle Bodennutzung sowie die Erhaltung oder Bindung der Produktionseinheiten und der Landschaftsschutz Berücksichtigung finden.

Die Ausweisung erfolgt unter Berücksichtigung der oben angeführten Punkte. Die GP 198/1 ist heute Teil des geschlossenen „Bacherhofes“ in Tils. Die Fläche ist für die Bewirtschaftung nicht von Bedeutung und wird den weichenden Erben zur Verfügung gestellt. Dadurch kann

**Prova ai sensi dell'art15 comma 3, LP 13/97**

Nella delimitazione territoriale dei futuri insediamenti da prevedere negli strumenti urbanistici dovrà tenersi conto delle esigenze della difesa del suolo e delle riserve idriche, del razionale sfruttamento del suolo e della conservazione o ricostituzione delle unità produttive, nonché della tutela del paesaggio.

La previsione avviene tenendo conto dei punti sopra elencati. La p.f. 198/1 oggi è parte del maso chiuso „Bacherhof“ a Tils. L'area non è di importanza per la coltivazione e viene messa a disposizione agli futuri eredi. Attraverso ciò può essere ridotto in maniera ragionevole



vernünftigerweise die finanzielle Belastung für den Hofübernehmer auf ein Minimum reduziert werden.	l'onere finanziario per il futuro agricoltore.
<b>SUP- UVP</b>	<b>VAS- VIA</b>
Die Ausweisung unterliegt nicht der SUP bzw. UVP. Dies im Sinne der Kriterien gemäß Anhang A des Landesgesetzes Nr. 2/2007	La modifica non è sottoposta alla VAS o VIA. Questo ai sensi dei criteri della legge provinciale nr. 2/2007, allegato a.
<b>DURCHFÜHRUNGSPROGRAMM</b>	<b>PROGRAMMA</b>
Die Umsetzung des Vorhabens ist wie folgt vorgesehen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung und Genehmigung 2020</li> <li>- Umsetzung 2021-2023</li> </ul>	L'esecuzione è previsto come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Progettazione e concessioni 2020</li> <li>- Esecuzione 2021-2023</li> </ul>