

Provinz Bozen
Gemeinde Brixen

Provincia di Bolzano
Comune di Bressanone

ÄNDERUNGSVORSCHLAG ZUM BAULEITPLAN

PROPOSTA DI VARIAZIONE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Betreff:

**Wohnbauzone B –
Auffüllzone:
Zone „Villa Scheidle“**

K.G. Brixen

Oggetto:

**Zona residenziale B –
Zona di espansione:
Zona „Villa Scheidle“**

C.C. Bressanone

Antragsteller:

Krapf Christian

Scheidle Astrid

Richiedente:

.....

.....

Kusstatscher

Fabian

.....

Inhalt: TECHNISCHER BERICHT
TECHNISCHE DATEN
PARZELLEN- UND EIGENTÜMERVERZEICHNIS
AKUSTISCHE KLASSIFIZIERUNG
BERICHT Art. 15 Abs. 6
ERGÄNZUNG mehrjähriges Durchführungsprogramm

L.G. vom 13.10.2017, Nr.17, Art.17
Umweltbericht
Auszug aus der hydrologischen Karte

GRAPHISCHE BEILAGEN
Auszug aus dem Bauleitplan
Änderungsvorschlag
Auszug Gefahrenzonenplan
Luftaufnahme
Mappenauszug (Bestand)
Mappenauszug (Änderung)
Bestandsvermessung
Bebauungsvorschlag
Schnitte
Fotodokumentation

Contenuto: RELAZIONE TECNICA
DATI TECNICI
ELENCO PARTICELLE E PROPRIETARI
CLASIFICAZIONE ACUSTICA
RELAZIONE art. 15 comma 6
INTEGRAZIONE programma di utilizzo pluriennale

L.P. del 13.10.2017, n°17, art.17
Valutazione ambientale
estratto dalla carta idrologica

PARTE GRAFICA
Estratto dal piano urbanistico comunale
Proposta di variazione
Estratto di pianificazione delle zone di pericolo
Aerofotografia
Estratto di mappa (esistente)
Estratto di mappa (variazione)
Rilievo stato di fatto
Proposta di edificazione
Sezioni
Foto documentazione

Vintl, im August 2019

Der Techniker:

Il Tecnico:

Vandoies, agosto 2019

Technischer Bericht

Allgemeines

Mit Beschluss Nr. 1880 vom 09.12.2013 wurde der Bauleitplan der Gemeinde Brixen neu überarbeitet, wo in der Erstellungsphase für die räumliche und sozioökonomische Entwicklung der Gemeinde für die ansässige Bevölkerung besonderes Augenmerk auf die Verdichtung von bestehenden bebauten Flächen mit homogener, kompakter und geschlossener Abgrenzung gelegt wurde.

Zudem besteht mit dem Art. 36/bis Abs.2 des L.G. Nr.13 vom 13.08.1997 die Möglichkeit der Erweiterung bestehender Auffüllzone, was diesem Grundgedanken der Gemeindeverwaltung ebenfalls entgegenkommt.

Grundsatzüberlegungen

Im geltenden Bauleitplan der Gemeinde Brixen ist in Vorder-Kranebitt im Bereich der Elvaserstraße eine Wohnbauzone B3 mit Durchführungsplan gewidmet, welche in Südrichtung an eine private Grünzone angrenzt, die zum größten Teil unbebaut ist und zu einem Teil unter Ensembleschutz steht.

Für die gesamte Zone wurde bis heute noch kein Durchführungsplan erstellt.

Am südöstlichen Randbereich der Auffüllzone B3 befindet sich die „Villa Scheidle“ mit einer gesamten Eigentumsfläche von 3.116m², wovon derzeit 931m² in der Auffüllzone B3 und 2.185m² im komplett unbebauten privaten Grün liegen. Die bestehende Kubatur der B.P.417 beträgt gemäß Bauakt in der Gemeinde derzeit bereits 1.816m³, wobei die mögliche Kubatur ($931\text{m}^2 \times 1,80\text{m}^3/\text{m}^2 = 1.489,60\text{m}^3$) damit überschritten ist.

Nachdem damit keine Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Bauvolumens besteht, die vorhandene Eigentumsfläche jedoch dafür ausreichend groß wäre, sollte im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ein Ansatz zur Schaffung einer solchen Möglichkeit gefunden werden.

Definition des Konzeptes

Aufgrund der bestehenden Notwendigkeiten und aufgrund der gesetzlichen Möglichkeiten sollte:

Relazione tecnica

Generalità

Con delibera n° 1880 dello 09.12.2013 è stata approvata la rielaborazione del piano urbanistico del Comune di Bressanone, dove in fase di rielaborazione è stata data massima importanza allo sviluppo territoriale e socioeconomico del comune per la sua popolazione con densificazione di aree edificate con forme omogene, compatte e chiuse.

Inoltre con l'art. 36/bis comma 2 della L.P. n° 13 del 13.08.1997 esiste la possibilità per l'ampliamento di zone di completamento esistenti, che pure rispecchia quest'idea fondamentale del comune.

Riflessioni di base

Nel piano regolatore del Comune di Bressanone si trova a Costa d'Elvas in prossimità alla via Elvas una zona di completamento B3, col obbligo di redigere un piano d'attuazione, alla quale confina verso sud una zona di verde privato in gran parte non è edificato e che in parte si trova in zona di tutela degli'insiemi.

Per tutta la zona finora non è stato redatto un piano d'attuazione.

Nel limitrofo sudest della zona di completamento B3 si trova la "Villa Scheidle" con una superficie di proprietà pari a 3.116m², dalla quale 931m² sono destinate come zona di completamento B3 e 2.185m² come verde privato non edificato. La cubatura esistente della P.ed. 417 secondo l'atto edilizio in comune attualmente è di 1.816m³, superando così la cubatura ammissibile ($931\text{m}^2 \times 1,80\text{m}^3/\text{m}^2 = 1.489,60\text{m}^3$).

Siccome così non esiste nessuna possibilità di costruire un ulteriore cubatura, anche se l'esistente superficie di proprietà lo consentirebbe, bisogna trovare in ambito delle normative in vigore un approccio per la creazione di una tale possibilità.

Definizione del Concetto

A seguito delle esigenze esistenti e in conformità alle possibilità di legge in vigore si dovrebbe:

- von der Wohnbauauffüllzone B3 die Eigentumsflächen des Areals „Villa Scheidle“ im Ausmaß von 674m² ausgegrenzt und zusammen mit einem Teil der Zubehörs Fläche im privaten Grün (1.280m²) eine eigene Wohnbauauffüllzone B3 mit Bauindex 1,60m³/m² gemäß Vorgaben des Art. 36/bis Abs.2 des L.G. Nr.13 vom 13.08.1997 im Gesamtausmaß von 1.950m² und einer möglichen Kubatur von 3.120m³ ausgewiesen werden. In Folge wäre damit die Errichtung eines neuen Bauvolumens von 1.304m³ möglich, welches dem konventionierten Wohnbau zugeführt werden muss.
- und dieser neuen Zone die Erstellung eines Durchführungsplanes vorgeschrieben werden.
- die Abgrenzung für den bestehenden Ensembleschutz soll dahingehend verändert werden, dass sie mit der neuen Abgrenzung der Wohnbauzone übereinstimmt.

Änderungsvorschlag

Demnach soll gemäß den angeführten Überlegungen der Bauleitplan der Gemeinde wie folgt abgeändert werden:

- die Neuabgrenzung der bestehenden Auffüllzone B3 mit Ausgliederung der betroffenen Flächen (674m²) der B.P.417 (589m²) und der G.P.464/10 (85m²);
- Die Ausweisung einer neuen Wohnbauauffüllzone B3 mit Bauindex 1,60m³/m² im Gesamtausmaß von 1.950m² und einer möglichen Kubatur von 3.120m³ (davon Bestand 1.816m³).
- Umwidmung von Wohnbauauffüllzone B3 in privaten Grün und umgekehrt
- für die Zone soll die Pflicht zur Erstellung eines Durchführungsplanes angemerkt werden;
- Abänderung der Abgrenzung der Zone für den Ensembleschutz

- escludere dalla zona di completamento B3 la superficie di proprietà della zona “Villa Scheidle” pari a 674m² e destinare insieme ad una parte della superficie accessoria nel verde privato (1.280m²) una nuova zona di completamento B3 con indice di costruzione pari a 1,60m³/m², tutto secondo le prescrizioni dell'art. 36/bis comma 2 della L.P. n°13 del 11.08.1997, con una superficie totale di 1.950m² e una cubatura ammissibile di 3.120m³. Così si sarebbe creato la possibilità di costruire un nuovo volume pari a 1.304m³, il quale sarebbe interamente destinato per l'edilizia convenzionata.
- e prescrivere per la nuova zona la redazione di un piano d'attuazione.
- la delimitazione dell'esistente “tutela degli insiemi” viene modificata in maniera tale, affinché coincida con la nuova delimitazione della zona residenziale.

Proposta di modifica

In base alle succitate considerazioni si richiede la seguente modifica al piano urbanistico del comune come segue:

- il cambiamento della delimitazione dell'esistente zona di completamento con esclusione della area interessata (674m²) della P.ed.417 (589m²) e della P.f.464/10 (85m²);
- la destinazione di una nuova zona di completamento B3 con indice di costruzione 1,60m³/m² con una superficie totale di 1.950m² e una cubatura ammissibile di 3.120m³ (di cui cubatura esistente 1.816m³).
- Il cambiamento di destinazione da zona residenziale B3 a verde privato e viceversa;
- per la nuova zona è prevista la redazione di un piano d'attuazione;
- modifica della delimitazione della zona di “tutela degli insiemi”

Es soll der Art.14 des geltenden Bauleitplanes der Gemeinde wie folgt ergänzt werden:

Art. 14 – Wohnbauzone B3

Ergänzung

Für die Zone „Villa Scheidle“ gelten folgende Bauvorschriften:

1. höchstzulässige Baumassendichte: 1,60m³/m²
2. höchstzulässige überbaute Fläche: 30%
3. höchstzulässige Gebäudehöhe: 9,00m
4. Mindestgrenzabstand: 5,00m
5. Mindestgebäudeabstand: 10,00m
Bei gegenüberliegenden Fassaden mit Fenstern mit mehr als 10m Wandhöhe ist der Mindestabstand gleich der größeren Wandhöhe.
6. Höchstzulässige Versiegelung des Bodens: 70%

Technische Daten

Auffüllzone B3 - „Villa Scheidle“

Zonenfläche:	1.950m ²
Bau-Index:	1,60m ³ /m ²
Mögliche Kubatur:	3.120m ³

Parzellen- und Eigentümerverzeichnis, Adressen

Parzelle	Fläche	Eigentümer
B.P. 417	807m ²	M.A.1 Scheidle Astrid 1/1 39042 Brixen, Elvaserstraße 45
		M.A.2 Kusstatscher Fabian 1/1 39100 Bozen, Oswaldweg 24/10
		M.A.3 Scheidle Astrid 1/2 Kusstatscher Fabian 1/2
G.P.464/10	780m ²	Scheidle Astrid 1/1 39042 Brixen, Elvaserstraße 45
G.P.464/5	1.529m ²	Krapf Christian 39043 Klausen, Bahnhofstraße 25
Summe	3.116m ²	

Akustische Klassifizierung der Zone

Beim vorgelegten Änderungsantrag zur Neuabgrenzung einer Wohnbauzone B3 (Auffüllzone), zur Umwidmung von Wohnbauzone B3 in privaten Grün und von privaten Grün in Wohnbauzone B3 bleibt die akustische Klassifizierung der betroffenen Zone gemäß Anhang A zum L.G. vom 05.12.2012, Nr.20 in derselben akustischen Klasse II.

Pertanto sarà da aggiungere all'art. 14 del piano urbanistico comunale come segue:

Art. 14 - Zona di completamento B3

Integrazione

Per la Zona „Villa Scheidle“ valgono i seguenti indici:

1. densità edilizia massima: 1,60m³/m²
2. rapporto massimo di copertura: 30%
3. altezza massima degli edifici: 9,00m
4. distanza minima dal confine: 5,00m
5. distanza minima tra gli edifici: 10,00m
Nel caso di facciate finestrate antistanti con un'altezza superiore a 10m, la distanza minima non può essere minore dell'altezza della facciata più alta.
6. rapporto massimo di superficie impermeabile: 70%

Dati tecnici

Zona di completamento B3 - „Villa Scheidle“

Superficie di zona:	1.950m ²
Indice di costruzione:	1,60m ³ /m ²
Cubatura ammissibile:	3.120m ³

Elenco delle Particelle, dei Proprietari e Indirizzi

Particelle	Superficie	Proprietario
P.ed. 417	807m ²	P.M.1 Scheidle Astrid 1/1 39042 Bressanone, via Elvas 45
		M.A.2 Kusstatscher Fabian 1/1 39100 Bolzano, via Sant' Osvaldo 24/10
		M.A.3 Scheidle Astrid 1/2 Kusstatscher Fabian 1/2
P.f. 464/10	780m ²	Scheidle Astrid 1/1 39042 Bressanone, via Elvas 45
P.f. 464/5	1.529m ²	Krapf Christian 39043 Chiusa, via Stazione 25
Totale	3.116m ²	

Classificazione acustica della zona

Nella presente richiesta di modifica per la nuova delimitazione di una zona residenziale (zona di completamento), il cambiamento di destinazione da zona residenziale B3 a verde privato e da verde privato a zona residenziale B3, la classificazione acustica della zona in oggetto, in base all'allegato A della Legge provinciale del 05.12.2012, n°20, rimane nella stessa II classe acustica.

Nachdem auch alle anderen umliegenden Zonen dieselben Widmungen haben ist in unserem Falle kein Gutachten im Sinne des Art.6, Abs. 2 und 3 des Landesgesetzes erforderlich.

Gefahrenzonenplan

Die betroffene Zone wurde bereits einer Bewertung und der Planung der hydrogeologischen Gefahren unterzogen

und dabei als nicht gefährdet eingestuft. Siehe beiliegendes Gutachten von Dr. Geol. Michael Jesacher.

Bericht im Sinne von Art. 15, Absatz 6 des Landesraumordnungsgesetzes

Die Zone „Villa Scheidle“ liegt am östlichen Stadtrand von Brixen in Vorder-Kranebitt oberhalb von Stufels und zwar am südseitigen Hang der sich Richtung Elvas entwickelnden Anhöhe.

Eine öffentliche Bushaltestelle liegt ca. 100m oberhalb des Grundstückes, ist fußläufig über den bestehenden Gehsteig erreichbar und wird in Schulzeiten auch vom öffentlichen Schülertransport bedient.

Damit verfügt die Zone durch ihre Position über die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Nahverkehr und trägt damit auch den, im Art. 15, Abs. 6 des L.R.G. genannten, Bestimmungen Rechnung.

Berechnung des Wohnbedarfes im Sinne von Art.35 des Landesraumordnungsgesetzes

Allgemeines

Mit Beschluss Nr. 1880 vom 09.12.2013 wurde der Bauleitplan der Gemeinde Brixen neu überarbeitet, wo in der Erstellungsphase für die räumliche und sozioökonomische Entwicklung der Gemeinde für die ansässige Bevölkerung auch besonderes Augenmerk auf die Verdichtung von bestehenden bebauten Flächen mit homogener, kompakter und geschlossener Abgrenzung gelegt wurde.

Zudem besteht mit dem Art. 36/bis Abs.2 des L.G. Nr.13 vom 13.08.1997 die Möglichkeit der Erweiterung bestehender Auffüllzone, was diesem Grundgedanken der Gemeindeverwaltung ebenfalls entgegenkommt.

In den letzten Jahren gab es jedoch im Gemeindegebiet weitere Entwicklungen, welche vor allem die vom ASTAT angenommenen Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung übertrafen und dementsprechend Handlungsbedarf im Wohnungssektor bewirken.

Avendo anche le altre zone circostanti, le stesse destinazioni, nel nostro caso non è necessario un parere come da articolo 6, comma 2 e 3 della Legge provinciale.

Pianificazione delle zone di pericolo

Per la zona in oggetto è stata già fatta una valutazione e pianificazione del pericolo idrologico, secondo la quale la zona è stata esaminata come non pericolosa.

Vedi allegata relazione del Dott. Geol. Michael Jesacher.

Relazione ai sensi dell'art. 15, comma 6 della legge urbanistica pr provinciale

La zona "Villa Scheidle" si trova in periferia orientale di Bressanone sopra Stufles a Costa d'Elvas sul pendio verso Elvas ed è orientata completamente verso sud.

Una fermata dell'autobus pubblico si trova più a monte sulla via Elvas in circa 100m di distanza ed è raggiungibile a piedi seguendo l'esistente marciapiede. In periodo scolastico è servito anche il trasporto alunni.

Pertanto la zona dispone, in base alla sua posizione, di collegamenti alla rete pubblica di trasporti, rispettando così le prescrizioni di cui all'articolo 15, comma 6 della legge urbanistica provinciale.

Calcolo del fabbisogno residenziale ai sensi dell'art.35 della legge urbanistica provinciale

Generalità

Con delibera n° 1880 dello 09.12.2013 è stata approvata la rielaborazione del piano urbanistico del Comune di Bressanone, dove in fase di rielaborazione è stata data massima importanza allo sviluppo territoriale e socioeconomico per la popolazione residente del comune con densificazione delle aree edificate esistenti con forme omogene, compatte e chiuse.

Inoltre con l'art. 36/bis comma 2 della L.P. n° 13 del 13.08.1997 esiste anche la possibilità per l'ampliamento di zone di completamento esistenti, che pure rispecchia quest'idea fondamentale del comune.

Negli ultimi anni invece si sono notati sul territorio comunale ulteriori sviluppi, le quali hanno superato soprattutto le prognosi demografiche ipotizzate dal ASTAT e che così creano necessità d'intervento nel settore abitativo.

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Brixen

Angenommene Entwicklung bei der Überarbeitung des Bauleitplanes 2013:

2015:	21.488 Einwohner
2020	22.197 Einwohner
2030	23.403 Einwohner

Stand 31.08.2018	22.222 Einwohner
Stand 10.01.2109	22.468 Einwohner

Hier sieht man, dass sich die Bevölkerungszahl schneller als angenommen entwickelt hat und mit einem weiteren, stetigen Wachstum zu rechnen ist.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass sich auch die Personenanzahl der Familienhaushalte reduziert und demnach die Anzahl der Haushalte, auch der Einzelhaushalte zunehmen.

Bedarfserhebung

Die Gemeinde Brixen erstellt keine jährliche Rangordnung für die Zuweisung von gefördertem Bauland, sondern erst bei effektiver Verfügbarkeit einer spezifischen Fläche. Die letzte Zuteilung einer solchen erfolgte 2015, wo es 42 Interessierte gab und letztendlich bis September 2018 nur 15 eine Zuweisung bekamen.

Auffüllzonen in der Gemeinde

Bei der Überarbeitung des Bauleitplanes 2013 gab es einige Indexerhöhungen in den Auffüllzonen, welche größtenteils nur Eingriffe an der bestehenden Bausubstanz ermöglichen, da nur sehr wenige unbebaute Freiflächen vorhanden sind.

Zudem wird die Umsetzung dieser Baumöglichkeiten nicht über das mehrjährige Durchführungsprogramm gesteuert, was erfahrungsgemäß dazu führt, dass in den ersten 5 Jahren maximal 15-20% der neuen Möglichkeiten und etwa 60-70% im Laufe der nächsten 25 Jahre aufgeteilt genutzt wird.

Dementsprechend deckt die Verdichtung der bestehenden Wohnbauzonen größtenteils nur den Bedarf für einen eher kleinen Teil der Bevölkerung zur Sättigung der Nachfrage an Wohnraumbedarf.

Sviluppo demografico nel Comune di Bressanone

Sviluppo adottato in fase di rielaborazione del Piano regolatore nel 2013:

2015:	21.488 abitanti
2010:	22.197 abitanti
2030:	23.403 abitanti

Stato 31.08.2018	22.222 abitanti
Stato 10.01.2019	22.468 abitanti

Visto come sopra, si nota, che il numero della popolazione comunale si è sviluppato più velocemente del previsto e che bisogna calcolare con un'ulteriore continua crescita.

Inoltre bisogna notare, che si sta diminuendo anche il numero delle persone per nucleo familiare e pertanto che si aumenta il numero dei nuclei familiari, anche quelle per persone singoli.

Valutazione del fabbisogno

Il Comune di Bressanone non esegue una classifica annuale per l'assegnazione dei terreni agevolati, invece solo, quando c'è la disponibilità effettiva di specifiche superfici. L'ultima assegnazione è stata fatta nel 2015, dove si sono trovati 42 interessati, di cui solo 15 fino al settembre 2018 potevano essere soddisfatti.

Zone di completamento nel comune

In fase di rielaborazione del Piano regolatore 2013 sono state previste gli aumenti dell'indice di costruzione nelle zone di completamento, le quali in gran parte permettono solo interventi all'esistente volume, anche perché esistono poche aree libere non edificate.

Inoltre bisogna notare che l'attuazione delle possibilità previste non viene regolato dal programma di utilizzo pluriennale e che a seguito delle esperienze fatte, l'utilizzo delle nuove possibilità viene usufruito nei primi 5 anni al massimo per il 15-20% e nei prossimi 25 anni per il 60-70%.

Pertanto la densificazione delle zone residenziali esistenti copre in gran parte solo il fabbisogno di una piuttosto piccola parte della popolazione per lo saziamento della richiesta a volume residenziale.

Basisdaten

Genehmigte Entwicklung bei der Überarbeitung des Bauleitplanes:

Bestätigt BLP 2013

Zonenflächen 97.061m²

Kubatur 140.800m³

Bestätigt BLP-Änderung 2016

Zonenflächen 99.629m²

Kubatur 144.138m³

Dati di base

Sviluppo approvato in fase di rielaborazione del Piano regolatore:

PUC 2013 approvato

Superficie di zona 97.061m²

Cubatura 140.800m³

PUC 2016 approvato

Superficie di zona 99.629m²

Cubatura 144.138m³

Vergleich Bevölkerungsentwicklung

Einwohner EW 2011 20.857

Prognose EW 2022 21.710

Einwohner EW 2018 22.222

Haushalte HH 2011 8.534

Prognose HH 2022 9.390

Haushalte HH 2018 9.282

EW/HH 2011 2.40

Prognose EW/HH 2022 2.30

EW/HH 2018 2.39

Die Prognose für 2022 sah, trotz Bevölkerungswachstum, eine prozentuelle Reduzierung der Personen pro Haushalt vor, was jedoch bis 2018 nicht eintraf und auch aufgrund der sozioökonomischen Entwicklung in der Bevölkerung zukünftig nicht eintreten wird.

Confronto sviluppo demografico

Abitanti AB 2011 20.857

Prognosi AB 2022 21.710

Abitanti AB 2018 22.222

Nucleo familiare NF 2011 8.534

Prognosi NF 2022 9.390

Nucleo familiare NF 2018 9.282

AB/NF 2011 2.40

Prognosi AB/NF 2022 2.30

AB/NF 2018 2.39

La prognosi per il 2022 prevedeva, nonostante la crescita demografica, una riduzione della percentuale per il numero delle persone a nucleo familiare, che però non si è verificato fino al 2018 e che a causa dello sviluppo socioeconomico della popolazione non si verificherà neanche in futuro.

Ermittlung des Bedarfsvolumens 2018

Gemäß Vorgaben des LEROP werden als Berechnungsgrundlage 100m³ Wohnraum pro Einwohner festgelegt.

Prognose:

$9.390 \text{ (HH2022)} - 8.534 \text{ (HH2011)} = +856 \text{ HH}$

$856 \text{ HH} \times 2,30 \text{ EW/HH} \times 100 \text{ m}^3/\text{EW} = 196.880 \text{ m}^3$

Effektive Situation:

$9.282 \text{ (HH2018)} - 8.534 \text{ (HH2011)} = +748 \text{ HH}$

$748 \times 2,39 \text{ EW/HH} \times 100 \text{ m}^3/\text{EW} = 178.772 \text{ m}^3$

Benötigtes Wohnvolumen:

Bestätigt BLP 2016 144.138m³

Berechnet BLP 2018 178.772m³

erforderlich 34.634m³

Determinazione del volume di fabbisogno 2018

Secondo le prescrizioni del LEROP sono previsti per ciascun abitante 100m³ volume residenziale come base di calcolo.

Prognosi

$9.390 \text{ (NF2022)} - 8.534 \text{ (NF2011)} = +856 \text{ NF}$

$856 \text{ NF} \times 2,30 \text{ AB/NF} \times 100 \text{ m}^3/\text{AB} = 196.880 \text{ m}^3$

Situazione effettiva

$9.282 \text{ (NF2022)} - 8.534 \text{ (NF2011)} = +748 \text{ NF}$

$748 \text{ NF} \times 2,39 \text{ AB/NF} \times 100 \text{ m}^3/\text{AB} = 178.772 \text{ m}^3$

Volume residenziale necessario

Confermato PUC 2016 144.138m³

Calcolato PUC 2018 178.772m³

Necessario 34.634m³

Derzeit noch verfügbares Wohnvolumen

Albeins C1	1.611m ²	2.094m ³
Elvas C1	15.044m ²	7.000m ³
Tils C1	3.241m ²	4.213m ³
Afers C1	4.477m ²	5.821m ³
Summe		19.128m ³

Volume residenziale disponibile attualmente

Albes C1	1.611m ²	2.094m ³
Elvas C1	15.044m ²	7.000m ³
Tiles C1	3.241m ²	4.213m ³
Eores C1	4.477m ²	5.821m ³
Somma		19.128m ³

Benötigtes Wohnvolumen zur Bedarfsdeckung

$$34.634\text{m}^3 - 19.128\text{m}^3 = 15.506\text{m}^3$$

Volume necessario per il fabbisogno abitativo

$$34.634\text{m}^3 - 19.128\text{m}^3 = 15.506\text{m}^3$$

Schlussfolgerung

Es verbleibt also derzeit ein nicht gedeckter Bedarf von ca. 15.506m³ der durch die Ausweisung der Auffüllzone nur zum Teil befriedigt werden wird, da die dem konventionierten Wohnbau zugeführte Baumasse ca. 1.304m³ beträgt.

Conclusion

Resta quindi attualmente da soddisfare un fabbisogno di circa 15.506m³, che solo in parte verrà coperto con la destinazione della zona di completamento, in quanto il volume convenzionato sarà di ca. 1.304m³ (vedi calcolo).

Comune di Bressanone	Gemeinde Brixen
Programma di attuazione al piano urbanistico	Durchführungsprogramm zum Bauleitplan
Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 27/09/2012	Beschlossen mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 69 vom 27.09.2012
Approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 1880 del 09/12/2013	Gemehmt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 1880 vom 09.12.2013

testo rosso

Proposte di modifica per la Giunta e Consiglio

Roter Text

Änderungsvorschläge für Gemeindeausschuss und Gemeinderat

Mehrjähriges Durchführungsprogramm – Programma di utilizzo pluriennale

ABÄNDERUNG - VARIAZIONE

B: Wohnbauzonen mit Auflage eines Durchführungsplanes (Auffüllzonen)

B: Zone residenziali di completamento con piano di attuazione

Nr.	BEZEICHNUNG DENOMINAZIONE	Fläche der Zone -Superficie di zona	Bauindex -Ind.Fabbr.	BAUMASSE und WOHNEINHEITEN CUBATURA e n. ALLOGGI				Termin Erstellung DFP Termine redazione P.d.A.	Zeitraum Verwirklichung - Periodo realizz.	Anmerkungen Annotazioni
		m ² - mq.	mq/mc m ² /m ³	Zulässige Kubatur Cub. realizz. m ³ - mc	Bestand Esistente m ³ - mc	Erweiterung <u>Ampliamento</u> Woh.m ³ GEW. m ³ Cub.res Cub.sec	WO Ab. Nr..		Privat u.Geförd. Privato e Agevol.	Fortlaufende Numerierung im BLP Numero progressivo nel PUC
AQ	Wohnbauzone B3 “Elvaserstraße – Enziansiedlung” Zona residenziale B3	10.106m ²	1,6					2022		
AQ	Wohnbauzone B3 “Elvaserstraße – Enziansiedlung” Zona residenziale B3	9.432	1,6	15.091				2022		Abänderung Variazione

Mehrjähriges Durchführungsprogramm – Programma di utilizzo pluriennale

NB: Flächen- und Kubaturangaben sind unverbindliche Richtwerte – i valori relativi a superfici e cubature sono indicativi e non vincolanti

ABÄNDERUNG - VARIAZIONE

B: Wohnbauzonen mit Auflage eines Durchführungsplanes (Auffüllzonen)

B: Zone residenziali di completamento con piano di attuazione

Nr.	BEZEICHNUNG DENOMINAZIONE	Fläche der Zone	Bauindex	BAUMASSE und WOHEINHEITEN				Termin Erstellung DFP	Zeitraum	Anmerkungen Annotazioni
		-Superficie di zona	-Ind.Fabbr.	CUBATURA e n. ALLOGGI				Termine redazione P.d.A.	Verwirklichung - Periodo realizz.	
		m ² - mq.	mq/mc m ² /m ³	Zulässige Kubatur Cub. realizz. m ³ - mc	Bestand Esistente m ³ - mc	Erweiterung <u>Ampliamento</u> Woh.m ³ GEW. m ³ Cub.res Cub.sec	WO Ab. Nr..		Privat u.Geförd. Privato e Agevol.	Fortlaufende Numerierung im BLP Numero progressivo nel PUC
BA	Wohnbauzone B3 “Unterdrittel” Zona residenziale B3	2.830m ²	1,6 m ³ /m ²	4.528m ³				2015	2015-2020	
BB	Wohnbauzone B2 “Lido” Zona residenziale B2	1.640m ²	1,3 m ³ /m ²	2.132m ³				2015		
BC	Wohnbauzone B3 “Villa Scheidle” Zona residenziale B3	1.950m ²	1,6 m ³ /m ²	3.120m ³	1.816m ³			2020	2022	

Umweltbericht

Im Sinne des L.G. vom 13.10.2017, Nr.17, Art.17

Beschreibung des Projektes

Die beantragte Änderung zum Bauleitplan der Gemeinde Brixen betrifft die:

Wohnbauzone B – Auffüllzone „Villa Scheidle“ und die angrenzende private Grünzone

Die betroffene Zone „Elvaserstraße –Enziansiedlung“ mit einer Gesamtfläche von 10.106m² besteht derzeit als Wohnbauauffüllzone B3 mit Bauindex 1,60m³/m². Der vorgelegte Antrag sieht die Ausgliederung von 674m² und die Ausweisung einer neuen eigenen Wohnbauzone B3 mit Bauindex 1,60m³/m² und einer Fläche von insgesamt 1.950m² vor. Für die Zone soll die Pflicht zur Erstellung eines Durchführungsplanes angemerkt werden.

Ziele des Projektes

Die Ziele des Projektes bestehen darin, aufgrund der bestehenden Notwendigkeiten und aufgrund der gesetzlichen Möglichkeiten eine Baumöglichkeit zu schaffen und dabei weiterhin Maßstäblichkeit und Proportionalität zu gewährleisten.

Beschreibung des Standortes

Die betroffene Zone liegt in der Gemeinde Brixen und zwar in der Fraktion Kranebitt bergseits an der Elvaserstrasse und umfasst eine Fläche von insgesamt 2.211m².

Alternativen

Hierzu gibt es keine Alternativmöglichkeiten.

Beschreibung des Vorhabens

Der vorgelegte Antrag sieht die Reduzierung der Wohnbauzone B3 und der privaten Grünzone vor und die Ausweisung einer neuen eigenen Wohnbauzone B3 mit Bauindex 1,60m³/m² und einer Fläche von 1.950m².

Relazione ambientale

ai sensi della LP del 13.10.2017, nr.17, art.17

Descrizione del progetto

La richiesta di modifica al piano urbanistico del Comune di Bressanone riguarda la:

Zona residenziale B - zona di completamento „Villa Scheidle“ e la adiacente zona di verde privato

La zona in oggetto „Elvaserstraße –Enziansiedlung“ con una superficie totale di 10.106m² è destinata attualmente come zona di completamento B3 con indice di costruzione 1,60m³/m². La presentata modifica prevede la l'esclusione di 674m² e la destinazione di una nuova propria zona di completamento B3 con indice di costruzione 1,60m³/m² e una superficie totale di 1.950m². Per la nuova zona è prevista la redazione di un piano d'attuazione.

Obiettivi del progetto

Gli obiettivi del progetto consistono a seguito delle esigenze esistenti e in conformità alle possibilità di legge in vigore nel dare la possibilità di potere costruire e con una corretta e adeguata proporzionalità.

Descrizione dell'ubicazione

La zona in oggetto si trova in comune di Bressanone, esattamente nella frazione Kranebitt al lato monte lungo la via Elvas e comprende una superficie totale di 2.211m².

Alternative

Non esistono altre alternative.

Descrizione del progetto

La presentata modifica prevede la riduzione della zona residenziale B3 e del verde privato e la destinazione di una nuova propria zona di completamento B3 con indice di costruzione 1,60m³/m² e una superficie totale di 1.950m².

Mit der vorgelegten Änderung sind keine einschneidenden Eingriffe geplant. Bauliche Maßnahmen müssen mit den einzureichenden Projekten definiert werden. Alle geplanten Maßnahmen und eventuelle Geländeänderungen werden ebenfalls mit Projekt bestimmt und dann regelkonform umgesetzt. Verkehrstechnisch ist die Zone bereits erschlossen.

Beschreibung des Projektes

Beschreibung der physischen Merkmale des gesamten Projektes und des Bedarfs an Grund und Boden während des Baus und des Betriebs,

Vorliegender Änderungsvorschlag zum Bauleitplan der Gemeinde Brixen betrifft die Abgrenzung einer eigenen Wohnbauzone B3 und Umwidmung von privatem Grün in Wohnbauzone B3.

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der Produktionsprozesse, z. B. Art und Menge der verwendeten Materialien,

Mit der vorgelegten Änderung sind keine einschneidenden Eingriffe geplant. Bauliche Maßnahmen müssen mit den einzureichenden Projekten definiert werden.

Art und Qualität der erwarteten Rückstände und Emissionen (Verschmutzung des Wassers, der Luft und des Bodens, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, usw.), die sich aus dem Betrieb des vorgeschlagenen Projektes ergeben.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben in der Bau- bzw. Betriebsphase ergeben sich durch die Ausführung des Projektes keine Rückstände und Emissionen (Verschmutzung des Wassers, der Luft und des Bodens, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, usw.).

Übersicht auf die Auswirkungen auf die Umwelt

Alternativvorschläge:

Der Eigentümer verfügt über keine anderen Alternativvorschläge vor.

Auswirkungen:

Durch die Ausweisung dieser Zone sind keine größeren Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Zone direkt an das bereits verbaute Gebiet anschließt und demzufolge wenige neue Infrastrukturen gebaut werden müssen.

Con la presente modifica non si è previsto notevoli interventi. Le previste misure costruttive devono essere definite nei progetti da presentare. Tutti gli interventi e le modellazioni del terreno devono essere definite con progetto e l'esecuzione dei lavori dev'essere garantita in conformità. La raggiungibilità della zona è già garantita sia per il traffico che anche per i pedoni.

Descrizione del progetto

Descrizione delle caratteristiche fisiche dell'insieme del progetto e delle esigenze di utilizzazione del suolo durante le fasi di costruzione e di funzionamento;

La presente proposta di modifica al piano urbanistico del Comune di Bressanone riguarda la delimitazione di una nuova propria zona residenziale B3 e il cambiamento di destinazione da verde privato in zona residenziale B3.

Descrizione delle principali caratteristiche dei processi produttivi, con l'indicazione per esempio della natura e delle quantità dei materiali impiegati;

Con la presente modifica non è previsto nessun intervento incisivo. Modifiche costruttive devono essere definiti nei progetti da presentare in Comune.

Valutazione del tipo e della quantità dei residui e delle emissioni previste (inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo, rumore, vibrazione, luce, calore, radiazione, ecc.), risultanti dall'attività del progetto proposto.

Rispettando le prescrizioni e le norme di legge in fase di costruzione e di utilizzo, dalla realizzazione del progetto non risultano residui o emissioni (inquinamento dell'acqua, dell'aria, del terreno, fonti di rumore, di vibrazioni, di luce, di calore, di raggi).

Riassunto sull'impatto ambientale

Proposte alternative:

il proprietario non dispone di altra possibilità alternative.

Ripercussioni sull'impatto ambientale:

Con l'approvazione di questa zona non ci si aspettano particolari ripercussioni negative sull'impatto ambientale, perché si trova adiacente all'esistente zona edificata e pertanto non è necessario costruire tante nuove infrastrutture.

Beschreibung der Auswirkungen der Maßnahme

Auf die Bevölkerung:

Die Ausweisung der Zone bringt nur wenige neue Infrastrukturen und damit auch langfristig fast keine neuen Belastungen mit sich, nur während eventueller Bauphasen sind die üblichen Belastungen vorzusehen, welche aber im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften geregelt sind.

Auf die Fauna, Flora und dem Boden:

Die betroffene Zone wird zurzeit als Gartenanlage genutzt und hat demzufolge bereits heute begrenzten Bezug zur Fauna und Flora, wobei der Boden durch die in den Normen des Bauleitplanes vorgeschriebene Versiegelung auch weiterhin funktionieren kann.

Auf das Wasser:

Es sind keine Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel zu erwarten.

Laut Auskunft des Landesamtes für Gewässernutzung ist die betroffene Zone auch nicht durch Schutzzonen von Trinkwasserentnahmestellen eingeschränkt. Es ist mit keinem Auftreten von Quellen zu rechnen.

Auf die Luft und das Klima

Diese Auswirkung ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften als nicht relevant zu bezeichnen.

Auf die materiellen Güter:

Durch die Lage der betroffenen Zone und die Einbettung in das Ortsbild sind hierzu keine Auswirkungen zu erwarten.

Allgemeine Umweltauswirkungen

Durch das Vorhandensein des Projektes

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften in der Bau- und Betriebsphase sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten

Durch die Nutzung der natürlichen Ressourcen

Durch ihre Nutzung können diese nur verbessert werden.

Durch die Emission von Schadstoffen, der Verursachung von schädigenden Stoffen und der Beseitigung von Abfällen und Hinweis des Antragstellers auf die zur Vorausschätzung der Auswirkungen auf die Umwelt angewandten Methoden.

Durch die angesuchte Änderung der Zweckbestimmung der betroffenen Zone ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften keine wesentliche Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten.

Beschreibung der Maßnahmen

mit denen erhebliche nachteilige Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt vermieden, verringert und soweit möglich ausgeglichen werden sollten.

Nach durchgeführter Verbauung der Zone soll so viel Fläche als möglich begrünt und nicht versiegelt werden. Zudem soll die Regenwassernutzung für die

Descrizione delle ripercussioni dell'impatto

Alla popolazione:

La nuova zona richiede solo poche nuove infrastrutture e pertanto anche a lunga scadenza non vi sono ulteriori inquinamenti e ripercussioni negative dell'impatto. Solamente durante la fase di costruzione vi sono i soliti disturbi, i quali però vengono regolati dalle norme di legge.

Alla fauna, alla flora e al suolo:

La zona in oggetto attualmente viene utilizzata come giardino e pertanto già oggi esiste solo un rapporto limitato con fauna e flora. Con l'ammessa sigillatura del suolo così come prevista dalle norme del PUC è garantito il naturale funzionamento del terreno.

All'acqua:

Non si aspettano ripercussioni sulle falde.

Da informazioni dell'ufficio tutela acque la zona in oggetto non è soggetta a limitazioni dovute da tutela da vincoli idrogeologici. Non risultano sorgenti d'acqua.

All'aria e ai fattori climatici

Dall'impatto previsto, rispettando le normative vigenti, non vi sono da aspettare ripercussioni rilevanti.

Ai beni materiali:

In base all'ubicazione e alla collocazione della zona in oggetto nel aspetto territoriale paesaggistico non si aspettano ripercussioni.

Ripercussioni generali

Dovuti all'esistenza del progetto:

Rispettando le norme vigenti nella fase di costruzione e di mantenimento non vi sono d'aspettare particolari ripercussioni sull'ambiente.

Dovuti all'utilizzazione delle risorse naturali:

Coll'utilizzo di queste le ripercussioni possono essere diminuite.

Dovuti all'emissione d'inquinanti, alla creazione di sostanze nocive e allo smaltimento dei rifiuti e la descrizione da parte del committente dei metodi di previsione utilizzati per valutare gli effetti sull'ambiente:

In base alla destinazione d'uso richiesta per la zona in oggetto, rispettando le norme di legge, non ci si aspetta sostanziali cambiamenti dell'attuale situazione.

Descrizione delle misure previste

per evitare, ridurre e se possibile compensare rilevanti effetti negativi del progetto sull'ambiente:

Dopo l'edificazione della zona si cercherà di rinverdire superfici quanto più possibili evitando la sigillatura. Inoltre è da prevedere l'utilizzo delle acque piovane per irrigazione e per il riscaldamento e l'acqua calda,

Bewässerung und der Anschluss an das Fernwärmenetz für die Heizung und das Warmwasser vorgesehen werden. Entsprechende Maßnahmen müssen im Durchführungsplan vorgeschrieben werden.

Nichttechnische Zusammenfassung

der gemäß den oben genannten Punkten übermittelten Angaben.

Folgende Auflagen sind zu beachten:

- Empfohlen wird die Nutzung der Alternativenenergien, vor allem der Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz der Gemeinde.

Kurze Angabe etwaiger Schwierigkeiten

(technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) des Projektträgers bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben.

Die geforderten Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, wobei hier einerseits die verfügbaren Unterlagen der Landesämter sowie der Gemeindeämter als Quellen verwendet wurden und andererseits die Berufserfahrung mit eingebracht wurde. Dies beansprucht aber nicht das Recht auf Vollständigkeit des Berichtes.

Schlussfolgerung

Gemäß den Vorgaben des Landesgesetzes vom 13.10.2017, Nr.17 – Art. 15 Absatz 2 und Anhang A und nach Einsicht in die zitierten Anhänge III und IV des gesetzvertretenden Dekretes vom 03.04.2006, Nr.152 wurde festgestellt, dass die beantragte Änderung nicht Gegenstand der aufgezählten Punkte ist und sie zudem keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht und damit aus unserer Sicht nicht Gegenstand einer Umweltverträglichkeitsprüfung sein muss.

Die Entscheidung darüber wird auf jeden Fall gemäß den gesetzlichen Vorgaben von der Landesumweltagentur getroffen.

l'allacciamento alla rete del teleriscaldamento. Rispettive prescrizioni devono essere previste nel piano d'attuazione.

Descrizione delle misure previste

per evitare, ridurre e se possibile compensare rilevanti effetti negativi del progetto sull'ambiente:

Sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

- È consigliato l'utilizzo di energie alternative e specialmente l'allacciamento alla rete del teleriscaldamento comunale.

Sommario delle eventuali difficoltà

(lacune tecniche e mancanza di conoscenza) incontrate dal committente nella raccolta dei dati richiesti:

Le indicazioni richieste sono state date con miglior scienza e coscienza, usando come base l'esistente documentazione degli uffici provinciali e comunali ed inoltre sfruttando l'esperienza professionale. Naturalmente questo non richiede il diritto di completezza della relazione.

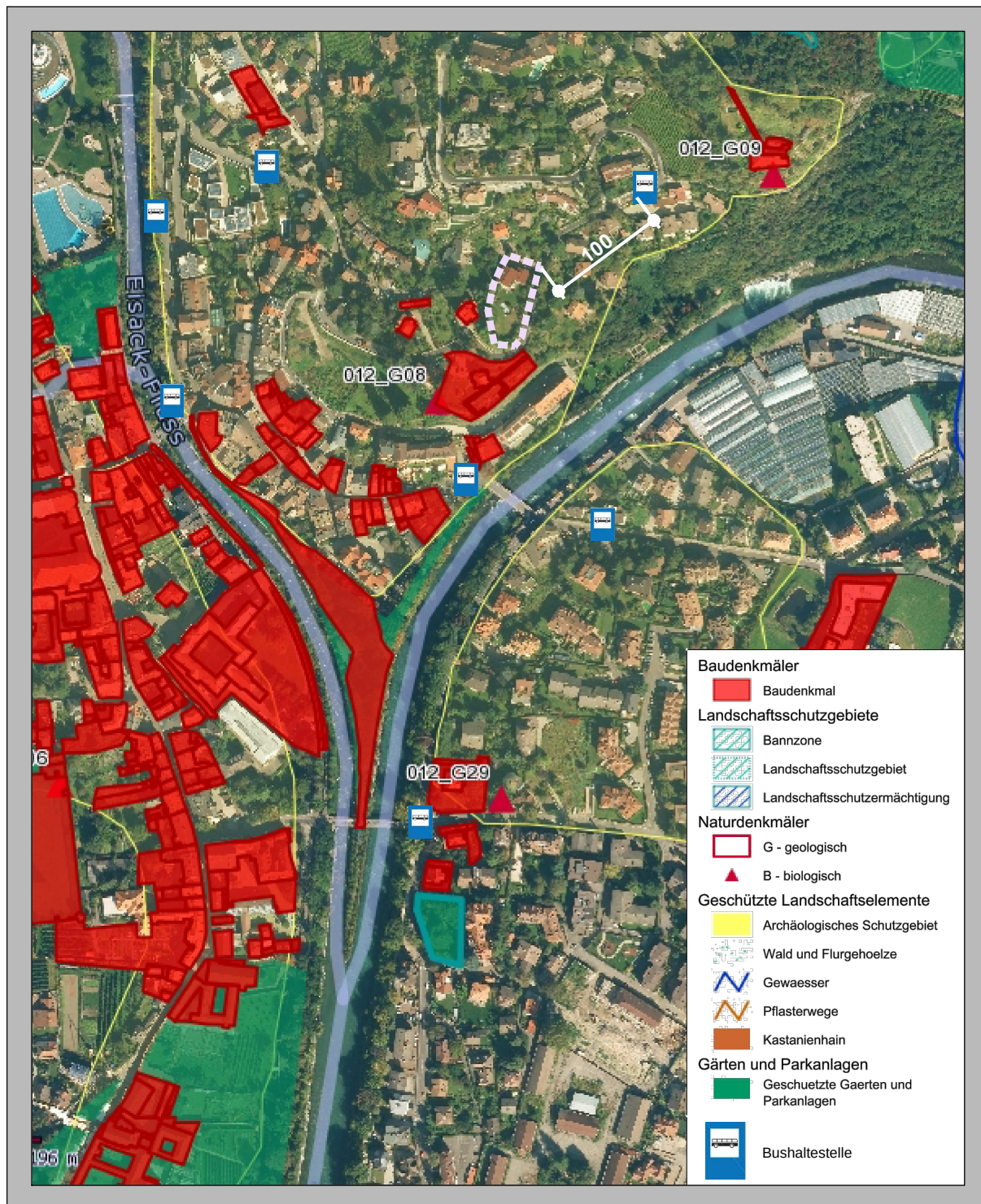
Conclusione

In conformità alle prescrizioni della legge provinciale del 13.10.2017, n° 17 – art. 15 comma 2 e allegato A e consultazione nei citati allegati III e IV del decreto legislativo del 03.04.2006 n° 152, si è verificato che, che la presente richiesta di modifica non è oggetto dei punti elencati ed inoltre non comporta notevoli ripercussioni negative sull'ambiente.

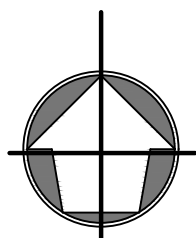
Pertanto, a nostra vista, la modifica non deve essere oggetto di una verifica ambientale.

In ogni caso la relativa decisione verrà presa in base alle normative vigenti dall'agenzia provinciale dell'ambiente.

AUSZUG AUS DER HYDROLOGISCHEN KARTE ESTRATTO DALLA CARTA IDROLOGICA



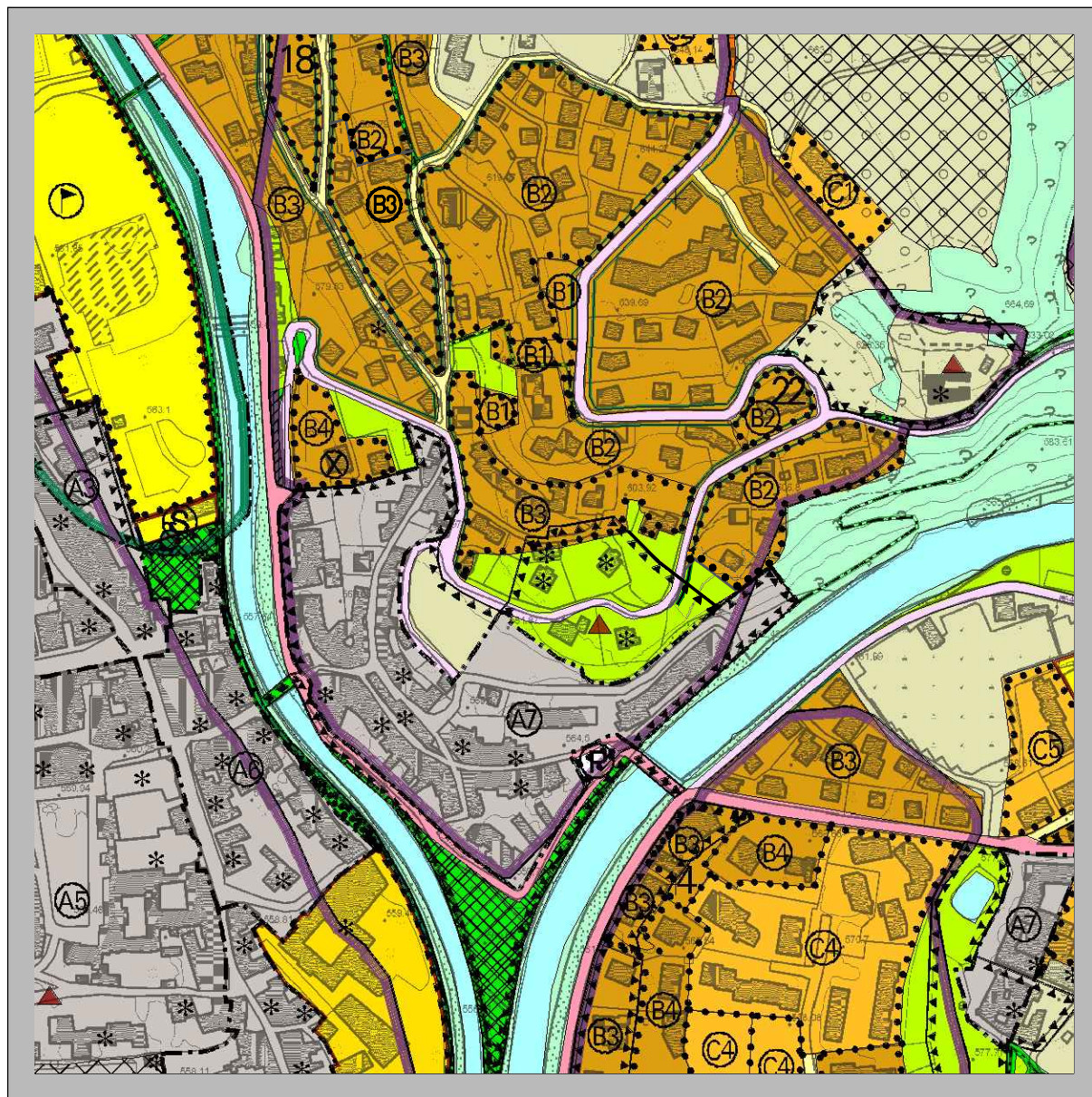
ZONE "Villa Scheidle"
K.G. BRIXEN



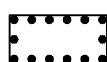
ZONE "Villa Scheidle"
C.C. BRESSANONE

Masstab/Scala 1:5.000

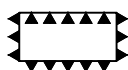
AUSZUG BAULEITPLAN **ESTRATTO DAL PIANO URBANISTICO**



Wohnbauzone B – Auffüllzone
Zona residenziale B – Zona di completamento



Durchführungsplan
Piano di attuazione



Gebiet mit Ensembleschutz
Zona di tutela degli insiemi

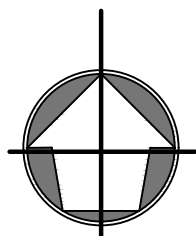


Private Grünzone
Zona di verde privato



Bauflucht
Allineamento

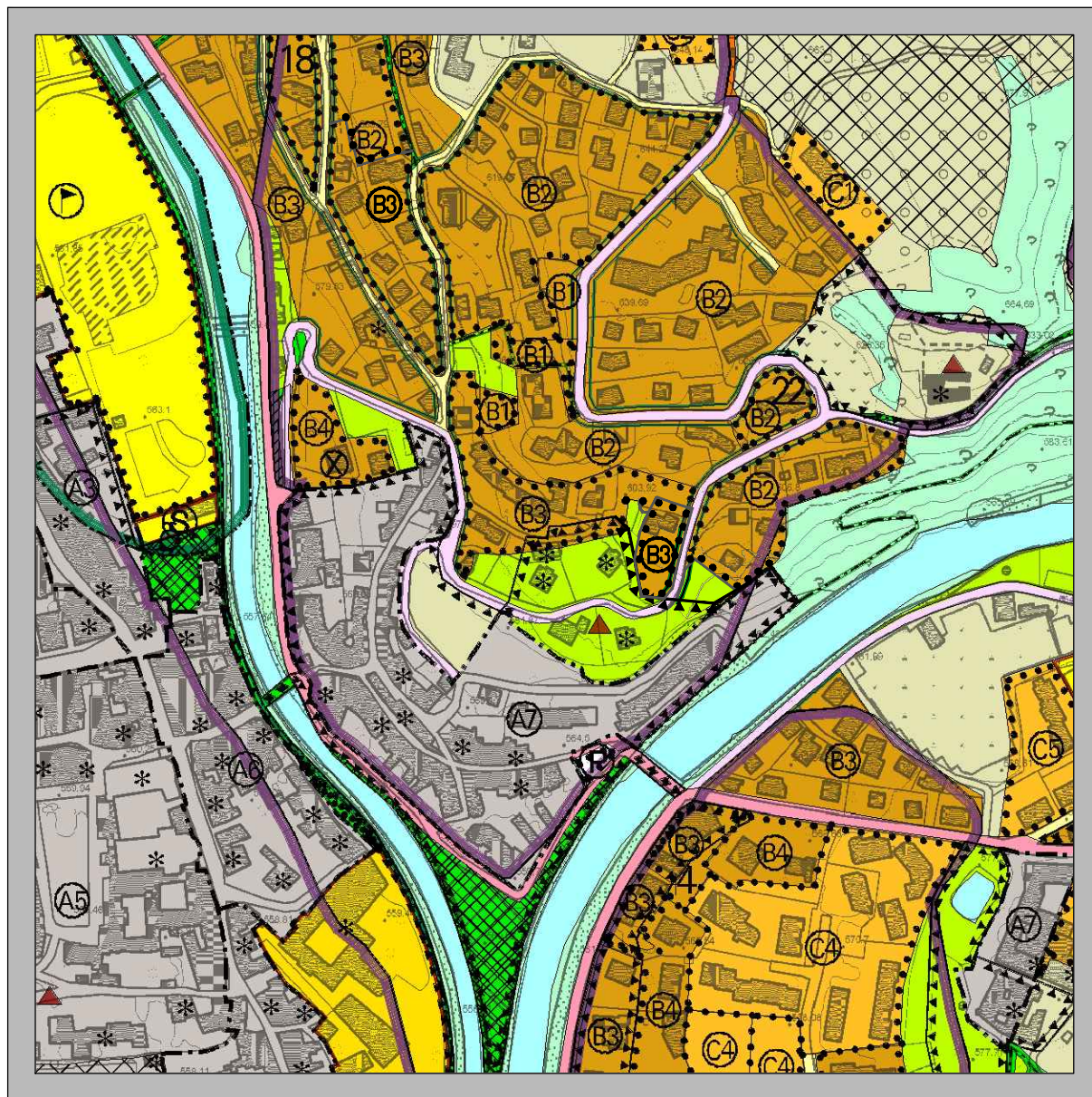
AKTUELLER STAND
ZONE "Villa Scheidle"
K.G. BRIXEN



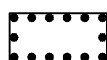
SITUAZIONE ATTUALE
ZONE "Villa Scheidle"
C.C. BRESSANONE

Masstab/Scala 1:5.000

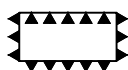
AUSZUG BAULEITPLAN **ESTRATTO DAL PIANO URBANISTICO**



Wohnbauzone B – Auffüllzone
Zona residenziale B – Zona di completamento



Durchführungsplan
Piano di attuazione



Gebiet mit Ensembleschutz
Zona di tutela degli insiemi

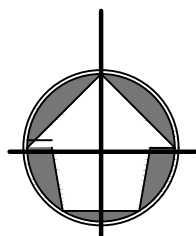


Private Grünzone
Zona di verde privato



Bauflucht
Allineamento

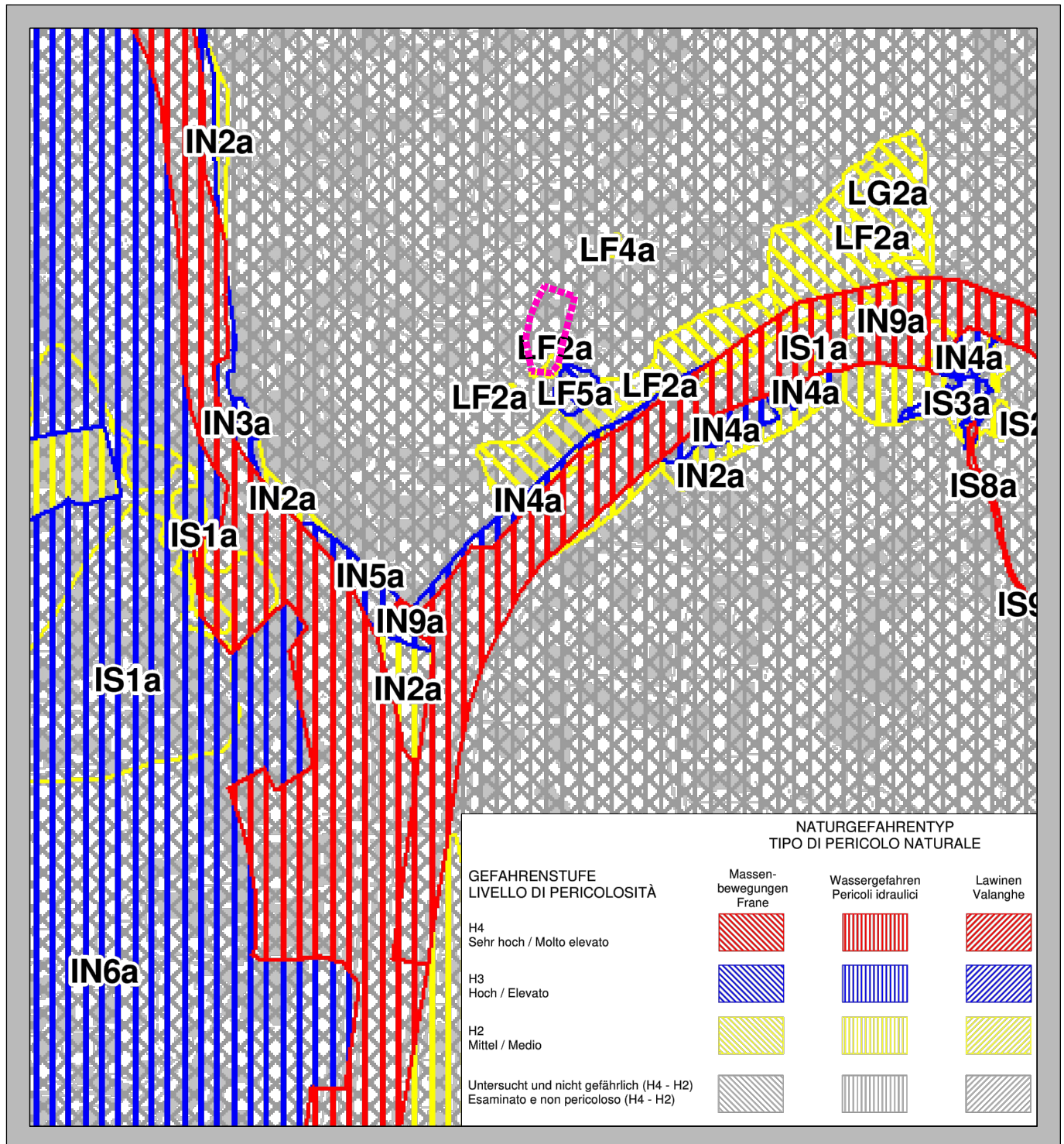
ABÄNDERUNG
ZONE "Villa Scheidle"
K.G. BRIXEN



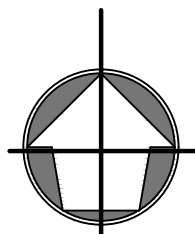
VARIAZIONE
ZONA "Villa Scheidle"
C.C. BRESSANONE

Masstab/Scala 1:5.000

AUSZUG AUS DEM GEFAHRENZONENPLAN ESTRATTO DI PIANIFICAZIONE DELLE ZONE DI PERICOLO



ZONE "Villa Scheidle"
K.G. BRIXEN



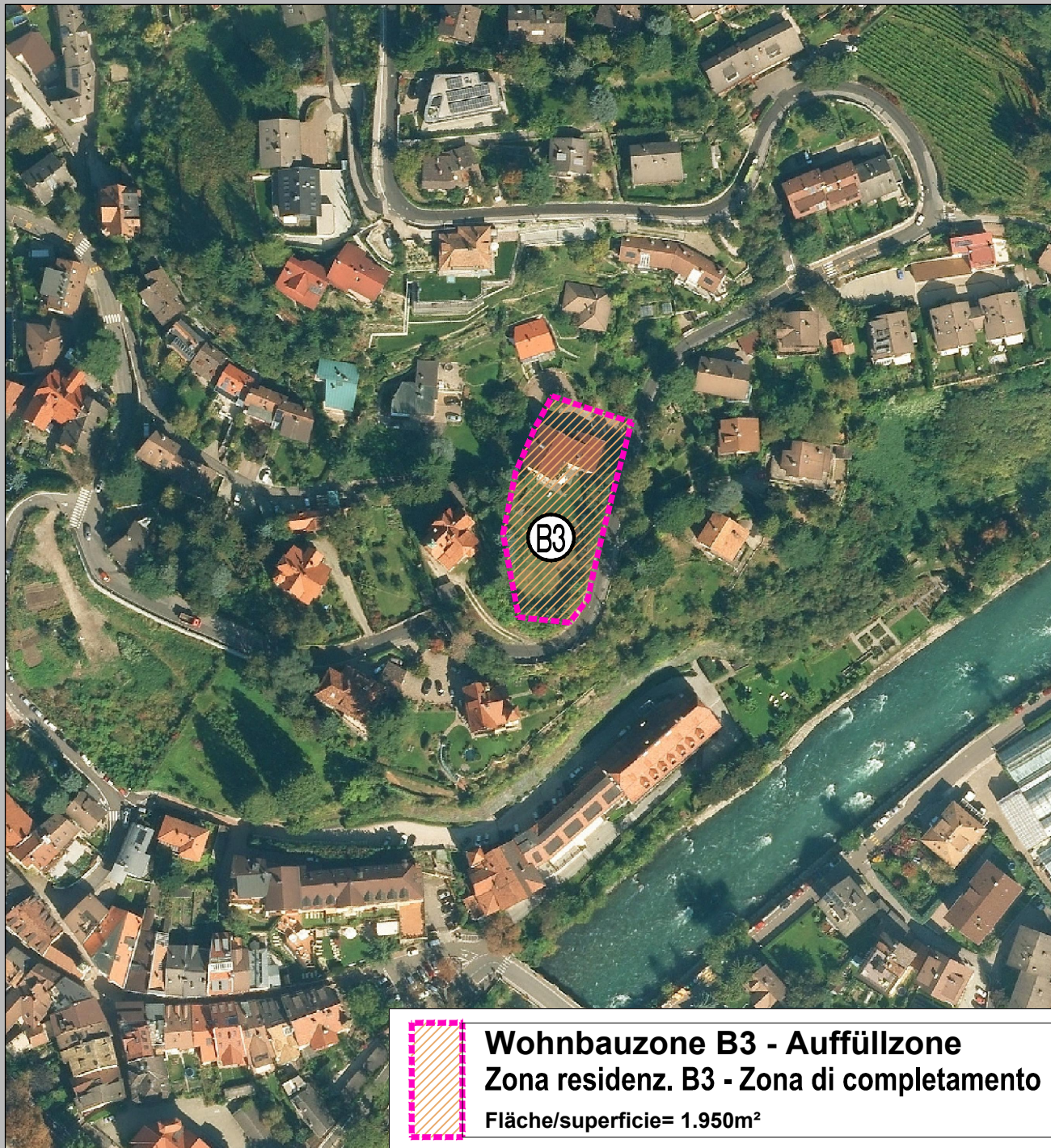
ZONE "Villa Scheidle"
C.C. BRESSANONE

Masstab/Scala 1:5.000

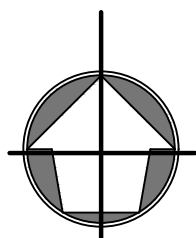
**GEMEINDE BRIXEN
AUTONOME PROVINZ BOZEN**

**COMUNE DI BRESSANONE
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**

LUFTAUFNAHME AEROFOTOGRAFIA



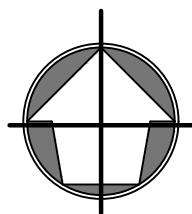
ZONE "Villa Scheidle"
K.G. BRIXEN



ZONA "Villa Scheidle"
C.C. BRESSANONE

Masstab/Scala 1:2.000

ZONE "Villa Scheidle"
K.G. BRIXEN



ZONA "Villa Scheidle"
C.C. BRESSANONE

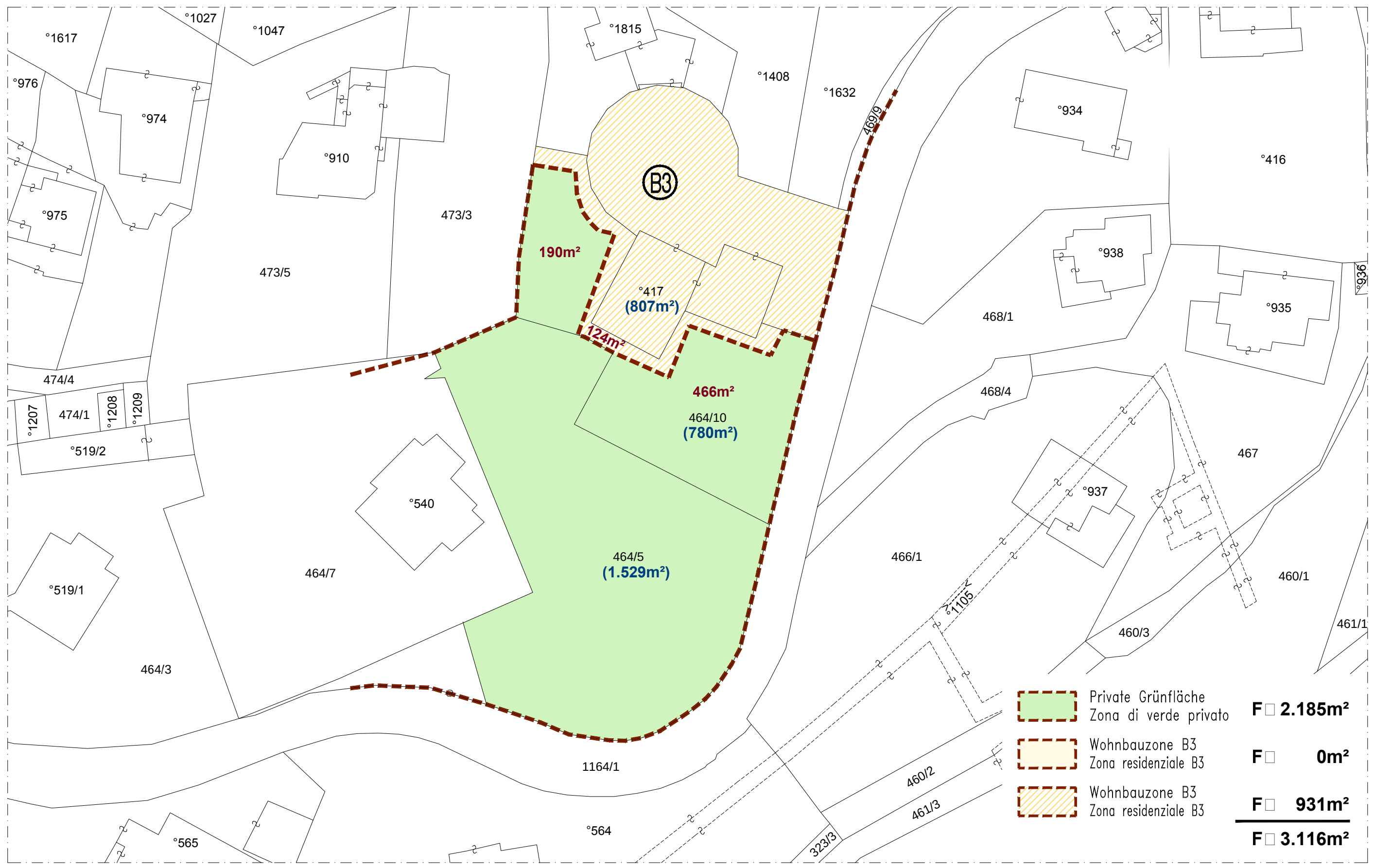
GEMEINDE BRIXEN
AUTONOME PROVINZ BOZEN

COMUNE DI BRESSANONE
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

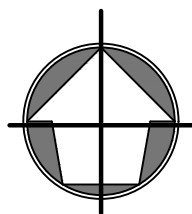
Masstab/Scala 1:500

MAPPENAUSSZUG (Bestand)

ESTRATTO DI MAPPA (esistente)



ZONE "Villa Scheidle"
K.G. BRIXEN



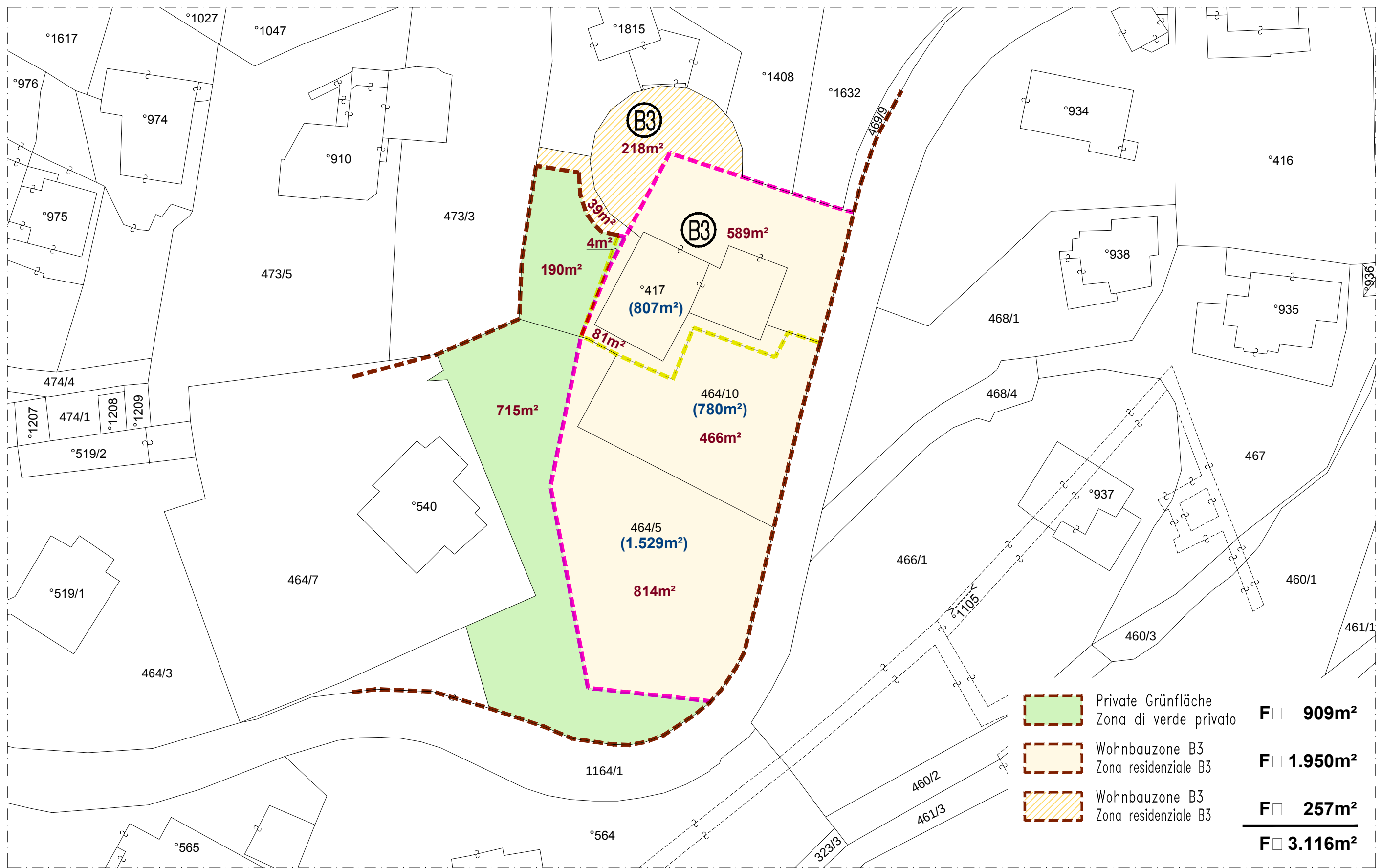
ZONA "Villa Scheidle"
C.C. BRESSANONE

GEMEINDE BRIXEN
AUTONOME PROVINZ BOZEN

COMUNE DI BRESSANONE
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

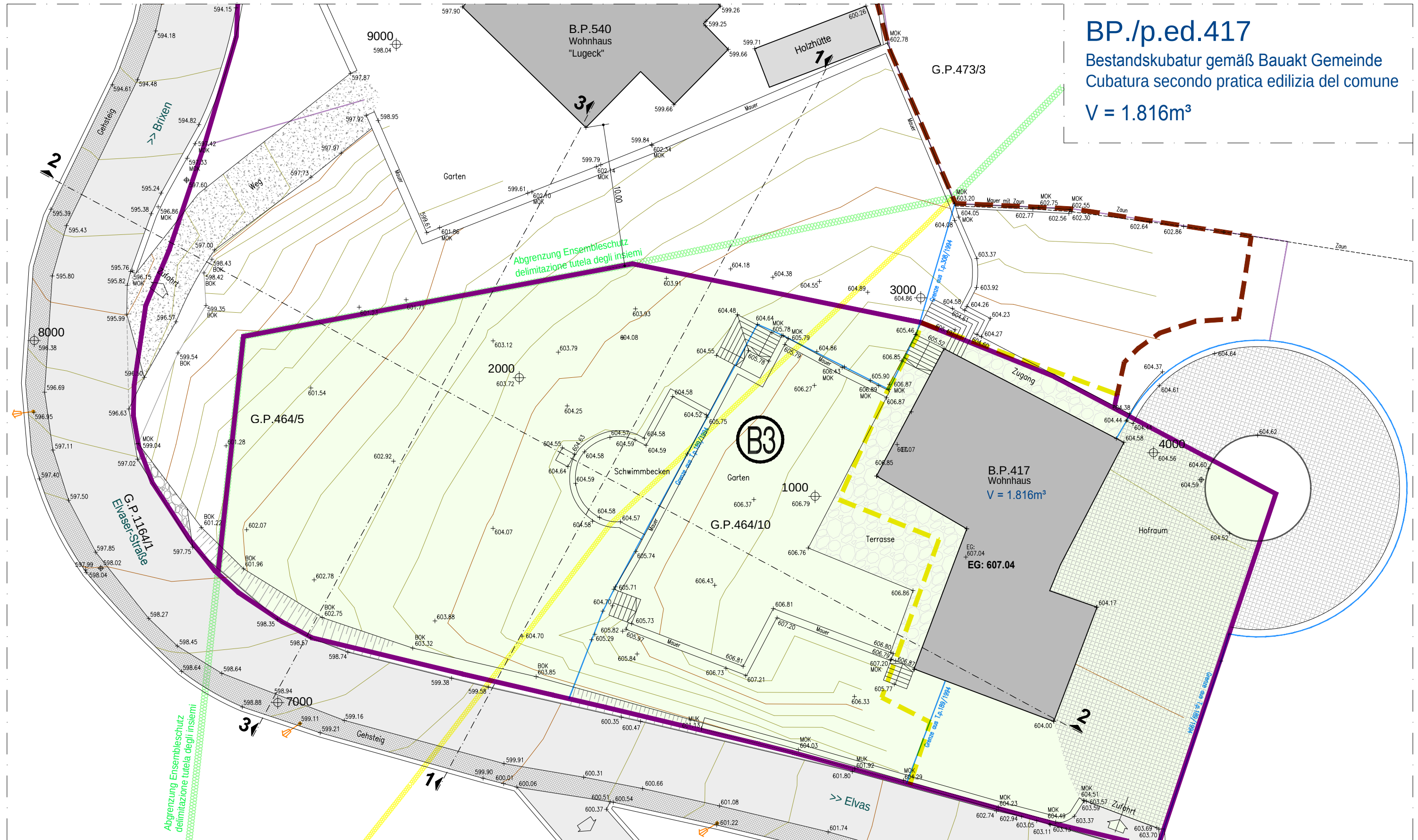
Masstab/Scala 1:500

MAPPENAUZUG (Änderung) ESTRATTO DI MAPPA (variazione)

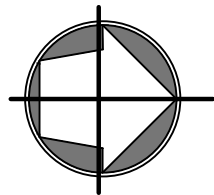


COMUNE DI BRESSANONE
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

BESTANDSVERMESSUNG RILIEVO STATO DI FATTO



ZONE "Villa Scheidle"
K.G. BRIXEN



ZONA "Villa Scheidle"
C.C. BRESSANONE

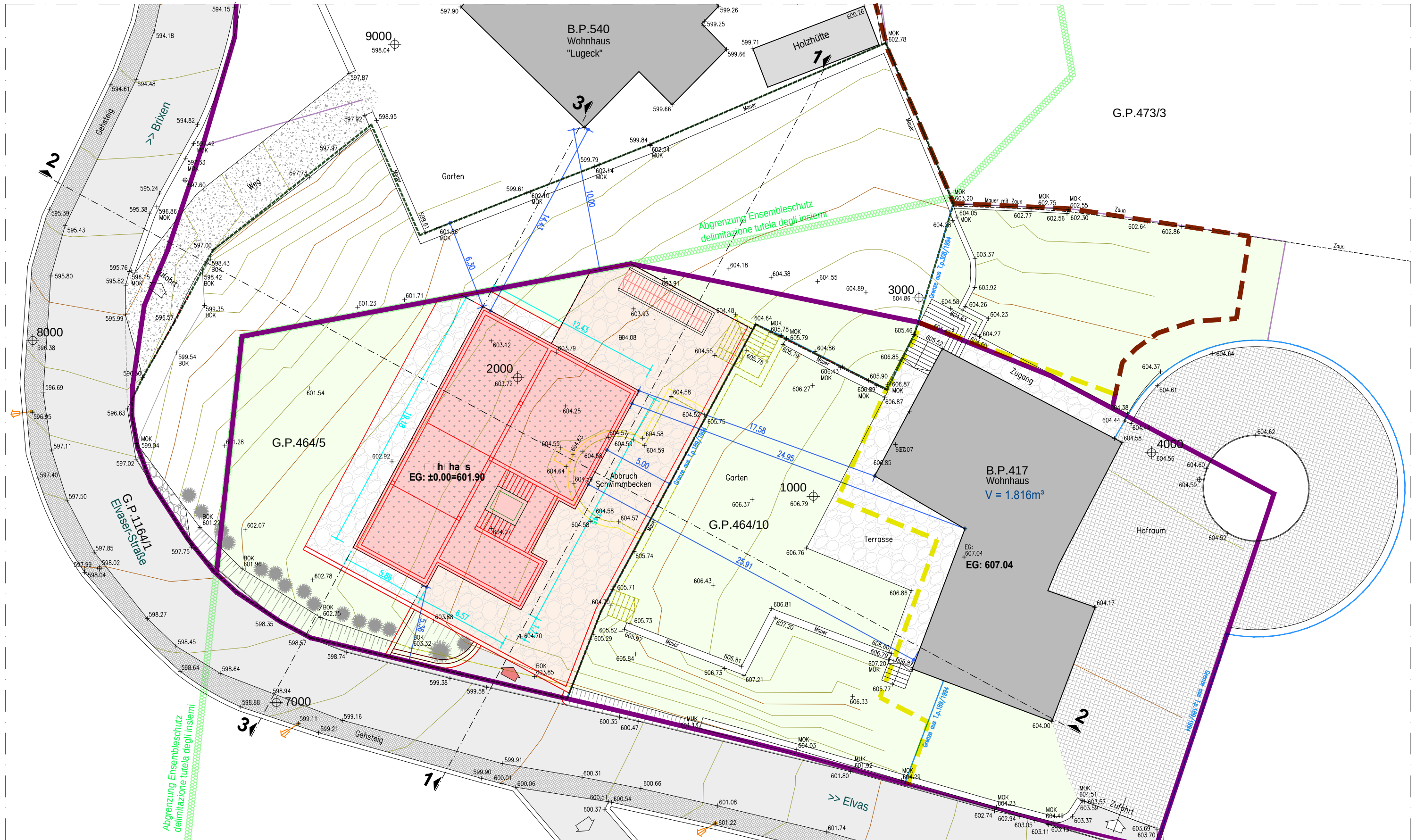
GEMEINDE BRIXEN
AUTONOME PROVINZ BOZEN

COMUNE DI BRESSANONE
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

BEBAUUNGSVORSC LAG

RO OSTA DI EDIFICAZIONE

Masstab/Scala 1:250



ZONE "Villa Scheidle"
K.G. BRIXEN

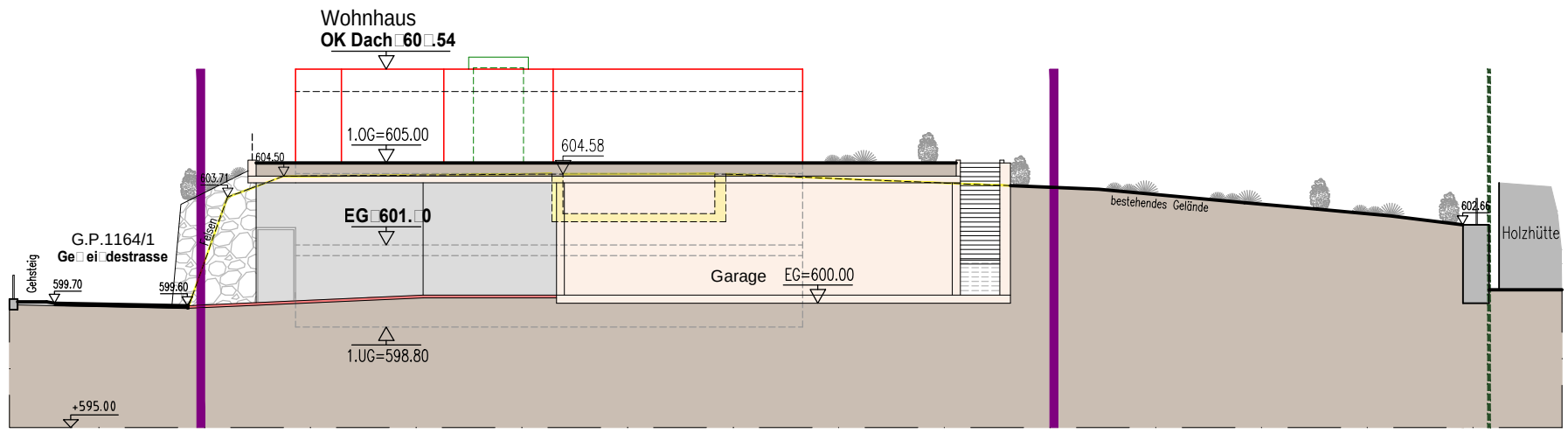
ZONA "Villa Scheidle"
C.C. BRESSANONE

GEMEINDE BRIXEN
AUTONOME PROVINZ BOZEN

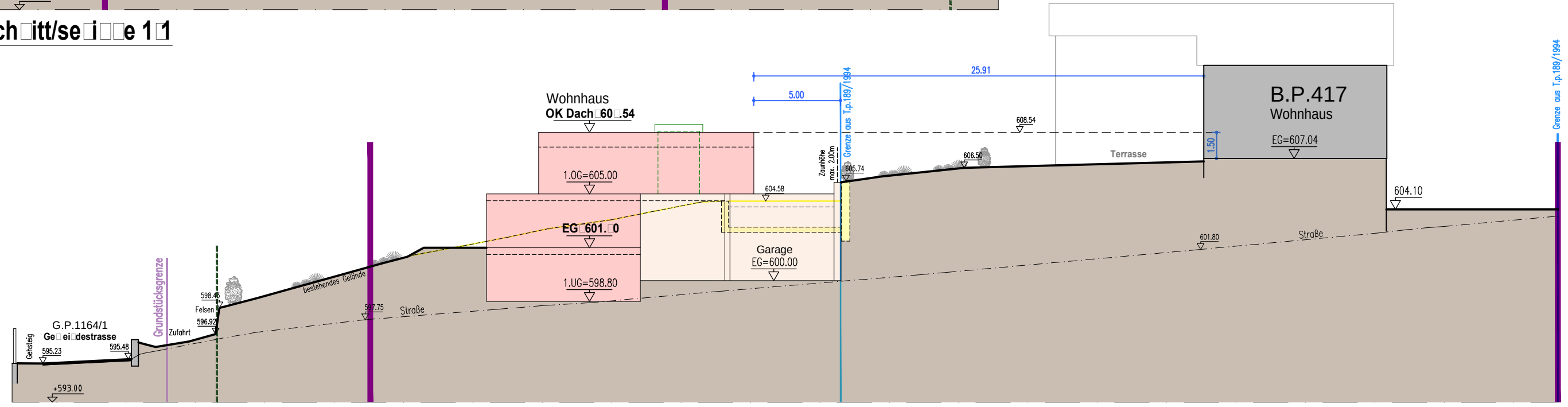
COMUNE DI BRESSANONE
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

BEBAUUNGSVORSCHLAG SCNITTE
ROOSTA DI EDIFICAZIONE SEZIONI

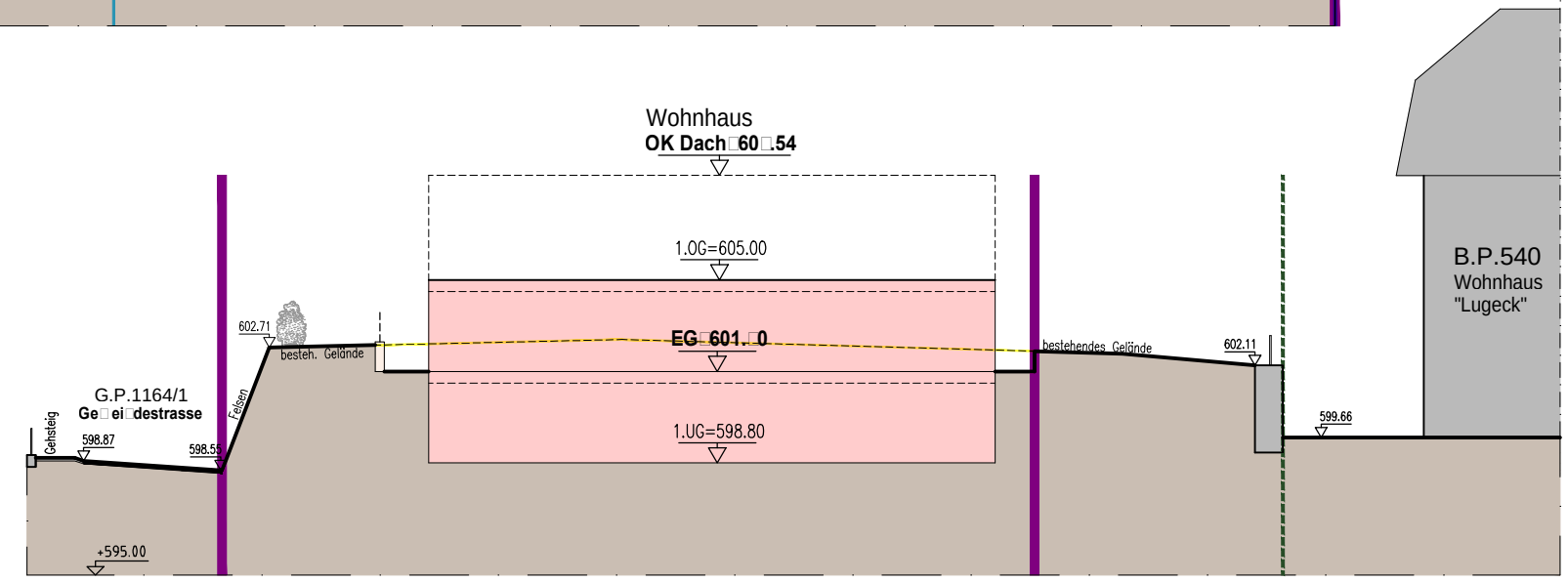
Masstab/Scala 1:250



Schnitt/sei 1:1



Schnitt/sei 2:2



Schnitt/sei 3:3

Zone/Zona “Villa Scheidle”



Fot 01: Richtung Nord/Ost



B.p. 417

G.p. 464/10

Fot 02: Richtung Nord/Ost

Zone/Zona “Villa Scheidle”



Fot 03: Richtung Nord-/Ost



Fot 04: Richtung Nordst-/Ost

Zone/Zona “Villa Scheidle”



B.p. 417

G.p. 464/10

Fot 05: Richt Oste/ers est



B.p. 417

G.p. 464/10

Fot 06: Richt Side/ers sd

Zone/Zona “Villa Scheidle”



Fot 07: Richt Oste/ers est



Fot 0: Richt este/ers est

Zone/Zona “Villa Scheidle”



Fot 0: Richtungs Sude/ers süd



Fot 10: Richtungs Norde/ers nord

Zone/Zona “Villa Scheidle”



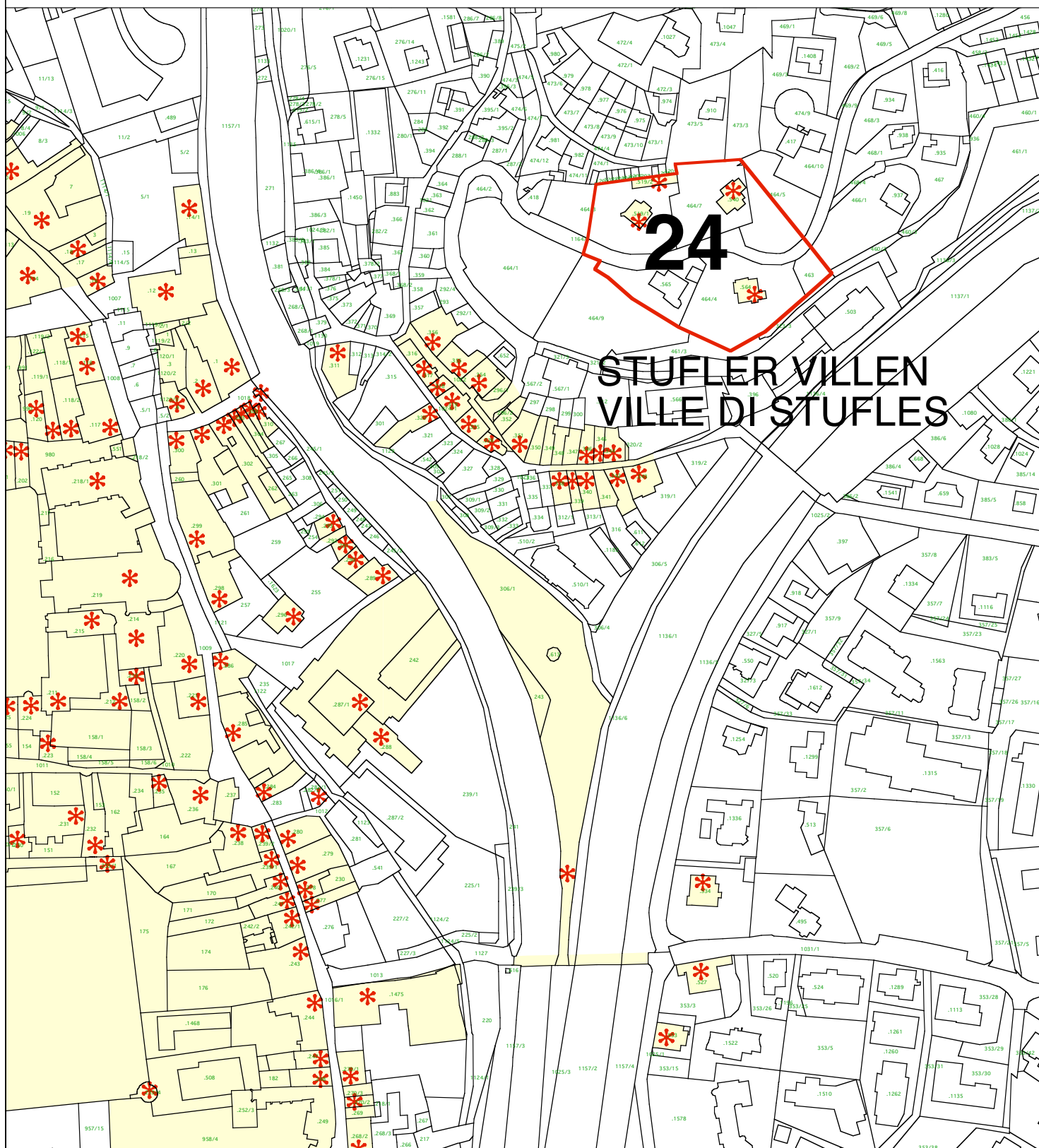
Fot 11: Richte/ers est



Fot 12: Richte/ers sdest

ENSEMBLESCHUTZ- TUTELA DEGLI INSIEMI

K 24



Masstab/Scala 1 : 2.880

Mitarbeiter/collaboratori: Arch. Carlotta Polo

Arch. Robert Folie
Dr. Hartmuth Staffler
Arch. Claudio Polo

Bozen 25/05/2004

D 24

Ensemble: Stufler Villen

Beschreibung:

Ensemble bestehend aus den Villen "Edelweiß", "Lugeck" und "Frohsinn" an der Elvaser Straße.

Beschreibung:

Um die Jahrhundertwende wurden in Brixen zahlreiche Villen im "Heimatstil" (auch Schweizer Stil genannt) gebaut. Ein solches Villenviertel entstand an der Elvaser Straße. 1893 wurde die Villa Edelweiß gebaut, 1906 die Villa Lugeck, 1909 die Villa Stark (nach dem Zweiten Weltkrieg abgerissen) und 1911 die Villa Frohsinn (eigentlich "Frosina").

Eigenschaften des Ensembles:

- Historischer Wert: Das Villenviertel symbolisierte den Aufschwung der Stadt Brixen um die Jahrhundertwende unter Bürgermeister Otto von Guggenberg, der auch zwei der Villen an der Elvaser Straße (Villa Stark und Villa Frohsinn) selbst baute.
- Malerischer Charakter
- Stilistische Kennzeichnung des Ensembles ist der sogenannte Heimatstil

D 24

Abitabile: Ville di Stufles

Descrizione:

Insieme composto dalle ville " Edelweiß", "Lugeck" e " Frohsinn" in via Elvas.

Descrizione:

Intorno alla fine del secolo vennero costruite a Bressanone numerose ville in "stile tipico del luogo", (chiamato anche stile svizzero). Un tale quartiere di ville sorse in via Elvas. Nel 1893, venne costruita la villa Edelweiß, nel 1906 la villa Lugeck, nel 1909 la villa Stark (demolita dopo la seconda guerra mondiale) e nel 1911 la villa Frohsinn (ovvero "Frosina").

Criteri di individuazione:

- Valore storico: Il quartiere delle ville ha simboleggiato lo slancio della città di Bressanone intorno alla fine del secolo sotto la direzione del Sindaco Otto di Guggenberg, che costruì egli stesso in via Elvas due delle ville (Villa Stark und Villa Frohsinn).
- Carattere pittoresco
- La caratterizzazione stilistica dell'insieme è il cosiddetto stile tipico del luogo

N 24

Ensemble: Stufler Villen

Schutzbestimmung:

Projektziele und Beilege:

- Jedes Projekt, das Auswirkungen auf die Fassaden hat, muss mit einer ausführlichen geschichtlichen und fotografischen Dokumentation des Bestandes versehen sein und alle Ansichten sei es des Bestandes wie auch des vorgeschlagenen Eingriffes enthalten, die notwendig sind, um den Bezug zu den umliegenden Gebäuden, die das Ensemble charakterisieren, zu verdeutlichen.
- Für jeden Austausch architektonischer Elemente muss ein mit entsprechenden Unterlagen versehenes Projekt in geeignetem Maßstab (1:50, Details 1:20/1:10) mit genauer Angabe von Materialien, Farbgebung usw. beigelegt werden, um den Wert des Neuen gegenüber dem Bestand erkennen und bewerten zu können.

Sonderbestimmung:

Der besondere Schutz dieses Ensembles verlangt, außer der genauen Beachtung der Bestimmungen des geltenden Bauleitplanes, die Beachtung folgender weiterer Richtlinien, weshalb bei Vorlage eines Projektes, das über die Sanierung (Buchstabe C des Art. 59, LG 13/97) hinausgeht, ein entsprechender Bericht beigelegt werden muss:

1. Es handelt sich um die Villen aus der Zeit um die Jahrhundertwende, die am Hang oberhalb von Stufels gebaut wurden; der Charakter der Gebäude, ihre Typologie und das bestehende Verhältnis zwischen Gebäuden und umliegendem Grün müssen erhalten werden.
2. In dieser Zone wird für Eingriffe die über die Sanierung (Buchstabe C des Art. 59, LG 13/97) hinausgehen, das Gutachten seitens der beauftragten Experten im Sinne der Durchführungsbestimmungen des BLPes, verlangt.

N 24

Abbitungsskizze: Ville di Stufles

Normen der tutela

Dokumentation der Forderung:

- Ogni progetto che incide sulle facciate dovrà essere corredato da documentazione storica e fotografica esaustiva della preesistenza e contenere tutti i prospetti, sia dello stato di fatto che dell'intervento proposto, necessari ad illustrare i rapporti con gli edifici circostanti caratterizzanti l'insieme,.
- Per ogni sostituzione di elementi architettonici dovrà essere allegato un progetto documentato nella scala adeguata (1:50 e particolari 1:20/1:10) con indicazione precisa di materiali, colorazione, ecc. atti a comprendere e giudicare il valore del nuovo rispetto alla preesistenza.

Norme specifiche:

La tutela particolare del valore di tale insieme richiede, oltre all'attento rispetto delle prescrizioni del Piano Urbanistico vigente, la considerazione delle seguenti ulteriori indicazioni per le quali dovrà essere presentata congrua relazione in caso di presentazione di un progetto che superi l'intervento del risanamento conservativo (lettera C dell'Art. 59 LP 13/97):

1. Trattandosi delle ville di fine secolo XIX realizzate sulle pendici di Stufles, il carattere degli edifici, la loro tipologia e il rapporto esistente tra edifici e verde circostante deve essere salvaguardato.
2. In tale zona, per qualsiasi intervento, che superi la categoria del risanamento conservativo (lettera C dell'Art. 59 LP 13/97) è comunque richiesto il parere degli esperti nominati dal sindaco ai sensi delle norme di attuazione del PUC.

ENSEMBLESCHUTZ- TUTELA DEGLI INSIEMI

F 24

