

**ABÄNDERUNG DES
WIEDERGEWINNUNGSPLANES
DER ZONE A6 VON BRIXEN
9 -BAUEINHEITEN
(teilweise Richtigstellung)**

**VARIAZIONE DEL
PIANO DI RECUPERO
DELLA ZONA-A6 DI BRESSANONE
UNITA' DI INTERVENTO 9
(rettifica parziale)**

RELAZIONE TECNICA
ELENCO BENI IMMOBILI
RILIEVO FOTOGRAFICO
STUDIO DI FATTIBILITA'
ESTRATTO PIANO DI RECUPERO

TECHNISCHER BERICHT
LIEGENSCHAFTSVERZEICHNIS
FOTODOKUMENTATION
BEBAUUNGSVORSCHLAG
AUSZUG AUS DEM WIEDERGEWINNUNGSPLAN

LUGLIO 2018/JULI 2018
MAGGIO 2021/MAI 2021

Ing. ALEXA BRAGAGNA

ANNA KG

RELAZIONE TECNICA

La presente modifica riguarda la minima unità di intervento 9 del piano di recupero della zona –A6 di Bressanone composta dalla particella edificiale 9 e dalla particella fondiaria 1119/2 in Comune Catastale Bressanone sita in via Torre Bianca 8.

Attualmente l'edificio è composto da un piano terra di altezza netta 2.30-2.70 m posto a circa 30/40 cm sotto il livello della strada, da tre piani adibiti a magazzini e abitazioni di altezza netta 1.80-2.70 m e da un sottotetto non abitabile. L'edificio è molto profondo lungo l'asse est-ovest e ciò non permette di avere una buona qualità di illuminazione naturale delle future unità immobiliari.

L'edificio non è di particolare valore storico, infatti non è soggetto alla Tutela monumentale come del resto tutti gli edifici del lato destro di via Torre Bianca in contrapposizione con il lato sinistro che è composto da edifici tutti soggetti a Tutela monumentale.

La qualità è sicuramente da ricercare nella coerente organicità della quinta prospettica della strada nel suo complesso.

La proposta di modifica permette la ristrutturazione edilizia con delle limitazioni che tutelano la vista da via Torre Bianca in particolare l'altezza di gronda e l'altezza di colmo devono rimanere invariate e la ricostruzione della facciata deve rispettare i canoni esistenti con forme pulite come già chiaramente definito dalla Tutela degli Insiemi.

TECHNISCHER BERICHT

Die vorliegende Abänderung des Wiedergewinnungsplanes betrifft die Baueinheit 9 der Zone A6 in Brixen zusammengesetzt aus den Bauparzellen 9 und der Grundparzelle 1119/2 Katastralgemeinde Brixen – Weißturm-gasse, 8 .

Das Gebäude stellt sich aus ein Erdgeschoss mit einer Raumhöhe von 2.30m bis 2.70m (und liegt ca. 30/40 cm unter dem Straßeniveau), drei Obergeschosse mit einer Raumhöhe von 1.80m bis 2.70m die für Wohnzwecke und Lagerräume genutzt werden und ein nicht bewohntes Dachgeschoss zusammen.

Der natürliche Lichteinfall auf das Gebäude ist aufgrund der im Norden und Süden angrenzenden Gebäude sehr beeinträchtigt und beeinträchtigt dadurch den natürlichen Lichteinfall für die neugeplanten Wohneinheiten.

Das Gebäude ist nicht von besonderem historischem Wert und unterliegt auch nicht dem Denkmalschutz, wie alle Gebäude auf der rechten Seite der Weißturm-gasse im Gegensatz zur linken Seite, die aus Gebäuden besteht, die alle unter Denkmalschutz stehen.

Die Qualität liegt sicherlich in der kohärenten Gesamtheit der Straße als Ganzes.

Der Änderungsvorschlag erlaubt die Renovierung des Gebäudes mit den Einschränkungen, die die Aussicht von der Weißturm-gasse schützen, insbesondere die Höhe der Traufe und die Höhe des Firsts müssen unverändert bleiben.

Die Rekonstruktion der Fassade muss wie schon vom Ensembleschutz vorgegeben, in seiner bestehenden Form wieder hergestellt werden.

Gli interventi di modifica senza ricostruzione fedele della sagoma si concentreranno esclusivamente sul lato est dell'edificio e cioè verso il cortile interno.

Tutti gli interventi proposti hanno come fine :

- una migliore aerazione e vivibilità degli spazi rispettando i diritti desumibili dalle norme del codice civile riguardanti le distanze e l'apertura di viste
- la realizzazione di ambienti commerciali ai piani bassi e abitativi ai piani alti conformi alle vigenti normative urbanistiche, adatti alle esigenze di conservazione imposti dal piano di Recupero e allo stesso tempo rispondenti alle contemporanee esigenze di qualità e confort.

Le varianti al Piano di Recupero sono:

- inserimento nella sezione del **piano esistente** adibito a residenza (attualmente soffitta non abitabile);
- modifica dell'intervento di recupero da **b)** – Manutenzione straordinaria a ***)** – ART.13 – demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma secondo studio di fattibilità
- modifica della posizione e della forma del lucernario
- modifica del tipo di copertura da tetto a falde a tetto piano/terrazza per la parte di edificio verso il cortile interno fuori dall'allineamento degli edifici adiacenti
- possibilità di destinazione secondaria al II piano dell'edificio .
- rettifica del confine della MUI 9

Die Umbaumaßnahmen ohne originalgetreue Rekonstruktion der Form konzentrieren sich ausschließlich auf die Ostseite des Gebäudes, also auf den Innenhof.

Alle vorgeschlagenen Eingriffe haben ihren Zweck:

- bessere Belüftung und Bewohnbarkeit der Räume, die die Abstände, Sichtwinkel und Öffnungen laut ZGB respektieren.
- die Schaffung von Gewerbeflächen in den unteren Geschossen und Wohnbereichen in den oberen Geschossen gemäß der urbanistischen Vorschriften, die den Anforderungen des Wiedergewinnungsplanes entsprechen und gleichzeitig den heutigen Anforderungen an Qualität und Komfort entsprechen.

Die Änderung des Wiedergewinnungsplans sind:

- Aufnahme des bestehenden Dachgeschosses in bewohnbaren Raum (derzeit nicht bewohnbar);
- Änderung der Art der Wiedergewinnung von b) Außergewöhnliche Wartung zu ***)** – ART.13 – Abbruch und Wiederaufbau mit veränderter Gebäudeform nach Machbarkeitsstudie ;
- Änderung der Position und der Form der Oberlichte;
- Änderung der Art der Dach-Form von Schrägdach auf Flachdach/Terrassendach für den Gebäudeteil zum Innenhof hinweg der bestehenden Gebäudeflucht der angrenzenden Gebäude;
- Möglichkeit zur sekundären Bestimmung im 2. und 3.Obergeschoss des Gebäudes.
- Richtigstellung der Grenze der MEE 9

ELENCO BENI IMMOBILI**LIEGENSCHAFTSVERZEICHNIS**

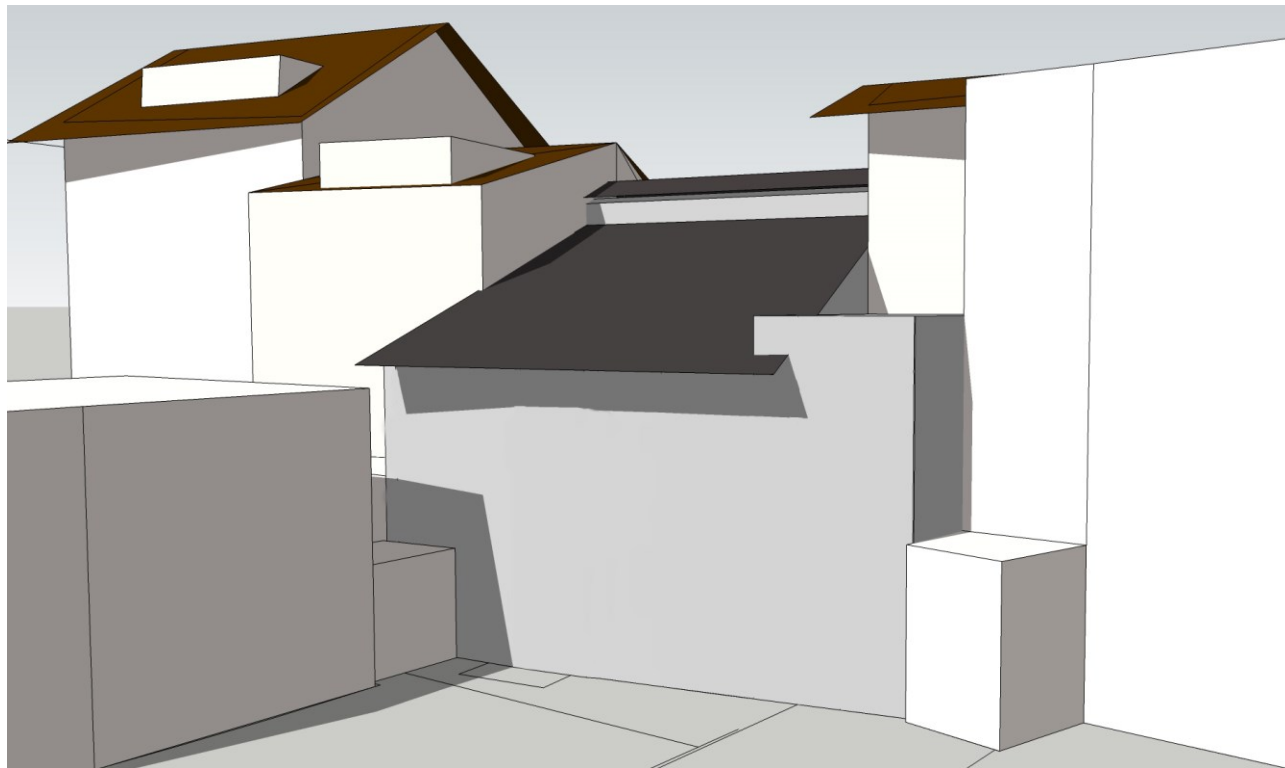
B.P. - G.P. P.ED. - P.F.	E.Z. P.T.	COMUNE CATASTALE KATASTAL GEMEINDE	BESITZER PROPRIETARIO
.9	9/II	Bressanone	ANNA SAS
1119/2	9/II	Bressanone	ANNA SAS







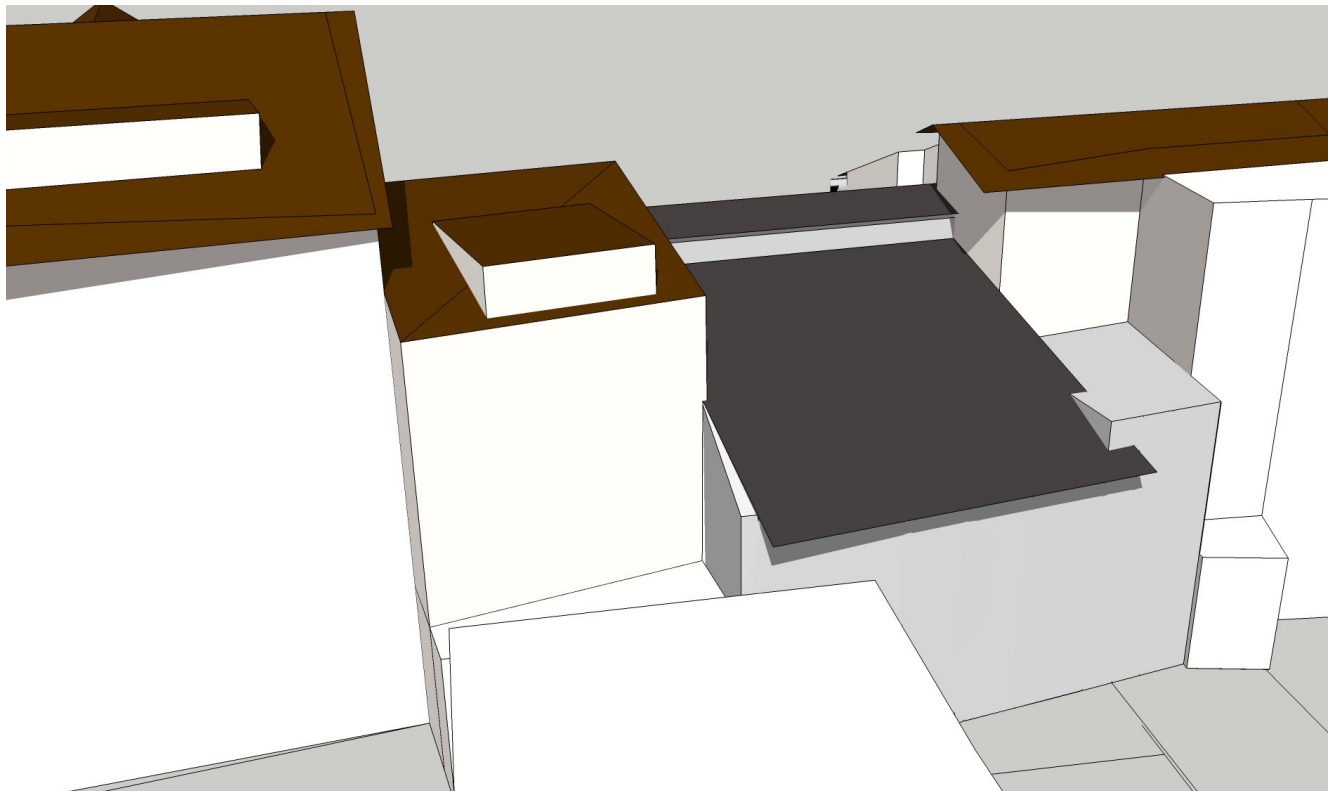
VISTA NORD-EST – NORD-OST-ANSICHT
Bestand - Esistente



Endstand – Stato finale



VISTA SUD-EST – Süd-OST-ANSICHT
Bestand - Esistente



Endstand – Stato finale







Scala 1:500 Maßstab

Legenda

Legende

Situazione catastale

Particella fondiaria 47
Particella edificiale .53

Katasterwerte

Grundparzelle
Gebäudeparzelle

Vincoli

Vincolo di tutela monumentale
Zona di rispetto area cimiteriale



Bindungen

Denkmalgeschützte Liegenschaft
Friedhofsschutzzone

Proprieta'

Minima unita' di intervento (MUI)
Edificio
Area di pertinenza
Numero proprietà (vedi elenco)

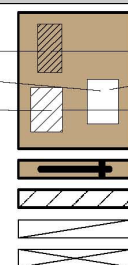


Eigentumsverhältnisse

Mindesteingriffseinheit (MEE)
Gebäude
Zubehörsfläche
Verzeichnisnummer der Eigentümer

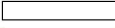
Identificazione edifici

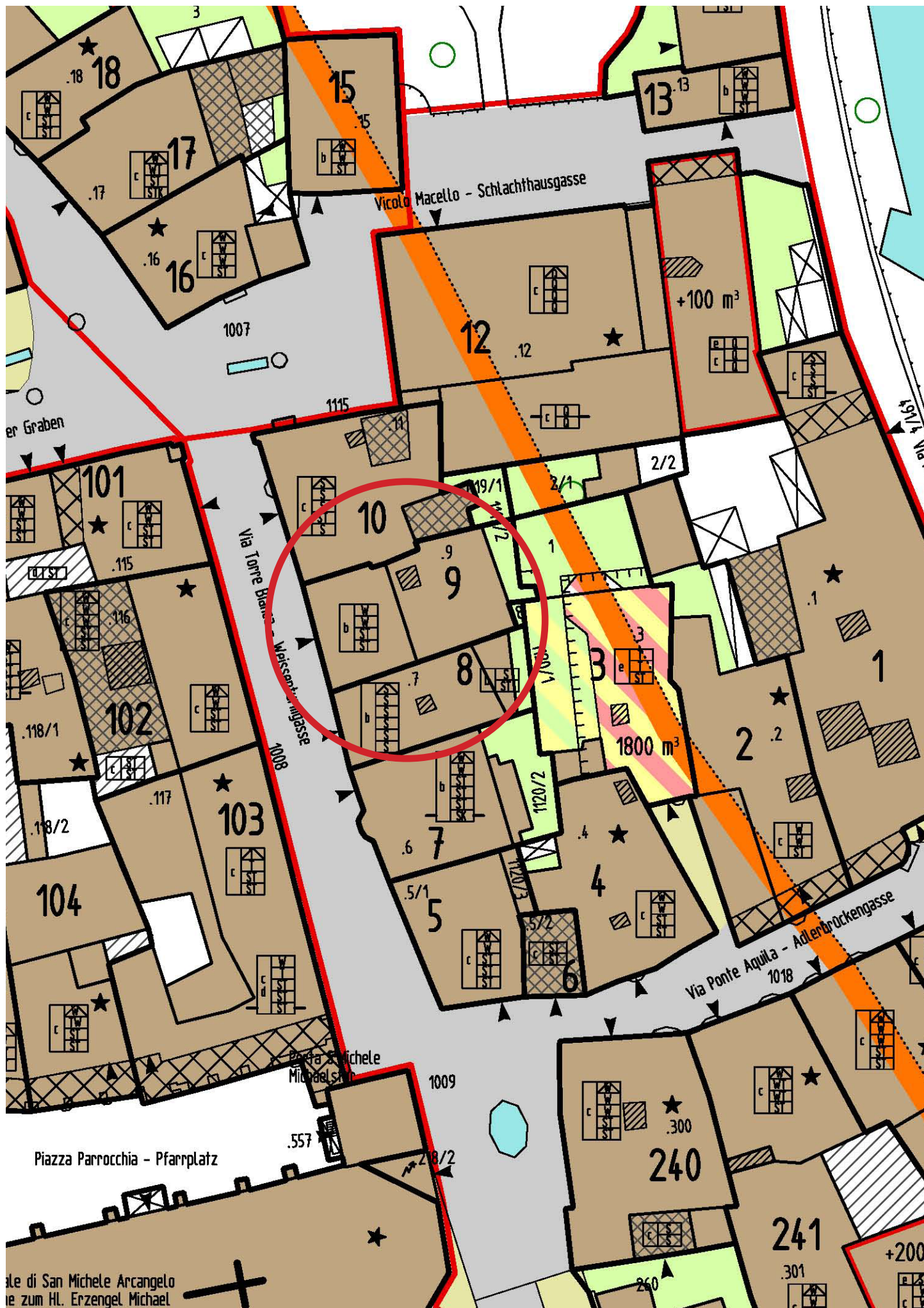
Edificio principale e/o secondario
Lucernario vetrato
Cavedio da pianoterra
Cavedio a livello superiore
Edificio sacro / chiesa
Garage e altri edifici interrati
Baracche / Capannoni
Tettoie



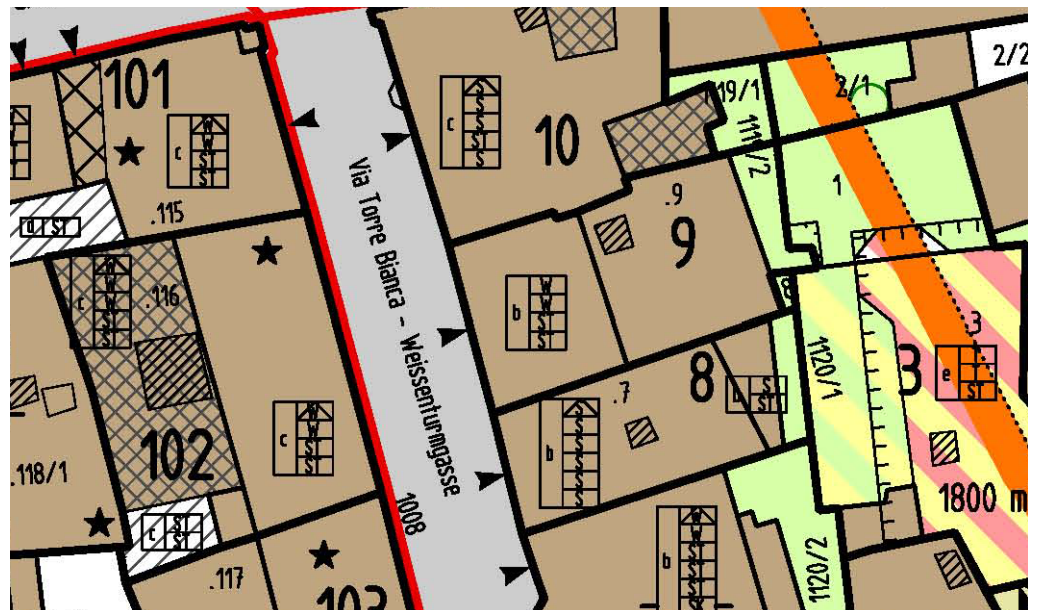
Gebäudebezeichnung

Haupt- und/oder Nebengebäude
Oberlichte
Lichthof bis Erdgeschoßniveau
Lichthof ab Obergeschoßniveau
Sakralgebäude / Kirche
Tiefgarage und unterirdische Gebäude
Schuppen
Flugdächer

Edifici a tetto piano  Tetto a terrazzo  Sottopassaggi  Ingressi edifici  Ingressi garage  Marciaiede da conservare servitù di passaggio  Garage con relativa capienza  Parcheggio con relativa capienza  Confini di max. edificazione  Limite di altezza  Allineamento prescritto  Muri 		Gebäude mit Terrassendach Terrassendach Durchgänge Hauseingänge Einfahrt Garagen zu bewahrender Gehsteig Durchfahrtsrecht Garagen mit Stellplatzangabe Parkplatz mit Stellplatzangabe Maximalbaugrenzen Höhenbeschränkung Vorgeschriebene Bauflucht Mauern	
Destinazione d'uso degli edifici per piano		Zweckbestimmung der Gebäude je Geschöß	
Destinazione residenziale  Destinazione primaria e/o secondaria  Destinazione terziana  Destinazione quaternaria  Garage esistenti in edifici  Cantina / deposito per abitazioni 		Wohnnutzung Primäre und/oder sekundäre Nutzung Tertiäre Nutzung Quartäre Nutzung bestehende Gebäudegarage Keller / Lager	
Interventi di recupero		Wiedergewinnungsmaßnahmen	
a. Interventi in base alla Legge prov. 11.08.1997, n° 13 art. 59 Manutenzione straordinaria  Restauro e risanamento conservativo  Ristrutturazione edilizia  Ristrutturazione urbanistica  b. Interventi complementari Demolizione di edifici senza ricostruzione  Demolizione e ricostruzione di edifici  edifici di nuova costruzione  sopraelevazione di piani e relativa cubatura  alberi e muri di cinta da conservare 		a. Maßnahmen im Sinne des Art. 59 des L.G. nr. 13 vom 11.08.1997 Arbeiten zur außerordentlichen Instandhaltung Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten Arbeiten zur baulichen Umgestaltung Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung b. ergänzende Maßnahmen Abbruch von Gebäuden ohne Wiederaufbau Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden Neubau von Gebäuden Aufstockungen mit Kubaturangabe Zu bewahrende Bäume und Einfriedungsmauern	
Ubicazione dei piani negli edifici		Lage der Geschosse im Gebäude	
Piano sottotetto; utilizzato od utilizzabile  piani fuori terra  piani seminterrati  piani interrati  piani contro terra 		Dachgeschöß; ausbaufähig, oder ausgebaut Geschosse über Erde Tiefparterre Untergeschosse Stockwerk teilweise im Hang	
Destinazione aree libere		FreiFlächennutzung	
a. privato Verde privato (giardini, cortili, sentieri,...)  b. pubblico Verde pubblico  Superficie d' acqua  parco giochi  Patrimonio arboreo 		a. privat privates Grün (Gärten, Höfe, Wege,...) b. öffentlich öffentliches Grün Gewässer Kinderspielplatz Baumbestand	
Viabilità'		Verkehrerschließung	
Strade pubbliche  Strade e piazze pubbliche con traffico limitato  area pedonale  Parcheggio pubblico 		Öffentliche Verkehrsstraßen Öffentliche Straßen und Plätze mit Verkehrsbeschränkungen Fußgängerwege Öffentlicher Parkplatz	
Delimitazione delle zone di recupero		Eingrenzung der Wiedergewinnungszonen	
zona di rispetto archeologico 		Archeologisches Schutzgebiet	
Interventi come da relazione tecnica e studio di fattibilità già approvati con deliberazione della giunta comunale n. 157/2019 		Massnamen wie Technicher Bericht und Bebauungsvorschlag schon genehmigt Gemeindeausschussbeschluss nr. 157/2019	



ESISTENTE
BESTAND



FINALE
ENDSTAND

