



**Durchführungsplan
Wohnbauzone B7
Auffüllzone**

**Piano di attuazione
Zona residenziale B7
Zona di completamento**

**Bereich
Bp.213 und Bp.252 KG. Milland**

**Settore
p.ed.213 e p.ed.252 CC. Millan**

I. TECHNISCHER BERICHT MIT FOTODOKUMENTATION

II. RELAZIONE TECNICA CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Auftraggeber | committente

Wolfgang Obkircher
Weißlahnstraße | Via Rio Bianco 9
39042 Brixen | Bressanone

Eigentümer | proprietari

Siehe Eigentümerverzeichnis technischer Bericht
Vedasi elenco proprietari relazione tecnica

Verfasst von | redatto da:

Arch. Stephan Dellago
Eisackstraße | Via Isarco 1
39040 Vahrn | Varna
T +39 0472 970150
info@arch-dellago.it

Datum | data:

Vahrn | Varna, 29.04.2021

INHALT:

- I TECHNISCHER BERICHT
- II DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN
- III PLANUNTERLAGEN

CONTENUTO:

- I RELAZIONE TECNICA
- II NORME DI ATTUAZIONE
- III PLANIMETRIE

I. TECHNISCHER BERICHT

Ausgangslage

Die Wohnbauzone B7 mit einer Gesamtfläche von 10.253m² umfasst derzeit 11 Gebäude und erstreckt sich vom Millander-Kreisverkehr im Süden bis zum „Brixner-Hof“ im Norden. Im Osten wird die Zone durch die Plosestraße und im Westen durch den Eisackdamm begrenzt. Die Gebäude innerhalb der Zone sind mehrheitlich älteren Baujahres.

Die Liegenschaft des „Brixner-Hofes“ unterliegt dem Ensembleschutz. Für den restlichen Bereich der Zone sind keine besonderen Schutzbestimmungen vorgesehen.

Innerhalb der Wohnbauzone wurde im Jahre 2014 für die Bp.610, die Bp.77 sowie für die Gp.99/6, die Gp.99/9 und die Gp.99/18 ein Durchführungsplan ausgearbeitet. Dieser betrifft drei Wohngebäude, wobei die beiden Gebäude der Bp.610 eine gemeinsame Wohnanlage bilden.

Die Bp.213, KG. Milland soll einer baulichen Umgestaltung unterzogen werden, im Zuge derer auch eine Aufstockung bzw. Erweiterung des bestehenden Dachgeschosses geplant ist.

Ein entsprechendes Projekt wurde von Geom. Wolfgang Obkircher ausgearbeitet und in der Sitzung vom 10.06.2020 einstimmig positiv mit Auflagen begutachtet.

Für das genannte Projekt wurde die Baukonzession 184/20E vom 21.12.2020 erlassen.

Parallel dazu haben die Grundeigentümer der Bp.213, KG. Milland im Juni 2020 ein von Arch. Stephan Dellago ausgearbeitetes Ansuchen zur Einführung der Vorschrift für die Erstellung eines Durchführungsplanes vorgelegt.

Das genannte Ansuchen wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom 17.06.2020, Nr. 215 genehmigt.

Der Antrag verfolgt das Ziel den Durchführungsplan als Planungsinstrument einzuführen und Rechtssicherheit für die Zukunft zu geben.

Der Durchführungsplan ermöglicht die sinnvolle Verbauung der zur Verfügung stehenden Kubatur mit dem Ziel homogene Baukörper zu schaffen, durch welche eine zeitgemäße Wohnqualität erreicht werden kann.

Die Gebäude innerhalb der Zone sind bereits älter und eine bauliche Umgestaltung bzw. energetische Sanierung ist in naher Zukunft wahrscheinlich. Für diese

I. RELAZIONE TECNICA

Situazione attuale

La zona residenziale B7, con una superficie totale di 10.253m², comprende attualmente 11 edifici e si estende dalla rotatoria di Millan a sud fino al “Brixner-Hof” a nord. Ad est la zona confina con la Via Plose e ad ovest con la passeggiata Lungo Isarco. La maggior parte degli edifici all'interno della zona sono vetusti.

La proprietà del “Brixner-Hof” è soggetta alla tutela degli insiemi. Non esistono vincoli particolari per il resto della zona.

All'interno della zona residenziale, nel 2014 è stato redatto un piano d'attuazione per la p.ed.610, p.ed.77, e per la p.f.99/6, p.f.99/9 e p.f.99/18. Questo piano riguarda tre edifici residenziali, di cui i due edifici della p.ed.610 formano un complesso residenziale unico.

La p.ed.213, CC. Millan sarà sottoposto a una trasformazione edilizia, nel corso della quale è previsto una sopraelevazione rispettivamente un ampliamento del sottotetto esistente.

Un progetto corrispondente è stato elaborato dal Geom. Wolfgang Obkircher ed è stato valutato positivamente con prescrizioni all'unanimità di voti nella riunione del 10.06.2020.

Per il progetto menzionato è stata rilasciata la concessione edilizia 184/20E del 21.12.2020.

Parallelamente, i proprietari della p.ed.213, CC. Millan hanno presentato nel giugno 2020 una richiesta redatta dall'arch. Stephan Dellago per l'inserimento della prescrizione per la redazione di un piano di attuazione.

La suddetta richiesta è stata approvata dalla giunta comunale con la delibera del 17.06.2020, n. 215.

L'obiettivo della richiesta mira ad introdurre il piano di attuazione come strumento di pianificazione e fornire certezza giuridica per il futuro.

Il piano d'attuazione permette di sviluppare in modo sensato la cubatura disponibile con l'obiettivo di creare strutture edilizie omogenee, attraverso le quali si possa ottenere una qualità abitativa contemporanea.

Gli edifici esistenti all'interno della zona hanno una certa età ed è auspicabile nel prossimo futuro che vengano consolidati strutturalmente o rinnovati

absehbare Entwicklung soll mithilfe des Durchführungsplanes garantierte werden, dass es Rechtssicherheit hinsichtlich der Gebäude- und Grenzabstände gibt.

Die Zone soll in die geplante und gesteuerte Stadtentwicklung mitaufgenommen und der Durchführungsplan als Planungsinstrument zur optimalen städtebaulichen Entwicklung eingeführt werden. Erst dann ist es möglich die zukünftige Entwicklung so zu steuern, dass eine Nachverdichtung der Zone ermöglicht wird.

Durch die Verbauung in der Flucht entsteht ein harmonisches Gesamtbild und ermöglicht die Aufstockung der Wohngebäude im Sinne einer nachhaltigen Verdichtung der Wohnkubatur im Stadtzentrum.

energetisch. Per questo occorre che attraverso il piano d'attuazione venga assicurata una certezza giuridica per quanto riguarda le distanze tra gli edifici e i confini.

La zona deve essere inclusa nello sviluppo pianificato e controllato della città. Il piano di attuazione deve essere introdotto come strumento di pianificazione per ottimizzare lo sviluppo territoriale. Solo allora si potrà gestire lo sviluppo futuro in modo tale che sia possibile un aumento della densità abitativa.

L'edificazione allineata crea un quadro d'insieme armonioso e permette la sopraelevazione degli edifici nel senso di una densificazione sostenibile della cubatura residenziale nel centro della città.

Lage, Baumassendichte, max. realisierbare Kubatur

Ubicazione e delimitazione, densità edilizia, massima cubatura realizzabile

Die betroffene Fläche befindet sich in Milland, zwischen der Plosestraße und dem Eisackdamm, nahe der Agentur für Zollwesen. Es handelt sich hierbei um die Wohnbauzone B7 - Auffüllzone und umfasst die Bp.213, Gp.99/4, Gp.99/12, Gp.99/13 (Baulos 1) und die Bp.252 (Baulos 2). Es sind ausschließlich Parzellen der KG. Milland betroffen.

L'area interessata è situata a Millan, tra la Via Plose e la passeggiata Lungo Isarco, in prossimità dell'Agenzia delle Dogane. Si tratta della zona residenziale B7 - zona di completamento e comprende la p.ed.213, p.f.99/4, p.f.99/12, p.f.99/13 (lotto 1) e la p.ed.252 (lotto 2). L'intervento riguarda solo particelle nella C.C. di Millan.

Parzelle	Kataster fläche	Baulos	Fl. Durchführungsplan	Volumen Bestand	Index Dichte	Überbaute Fläche	Verh. überb. Fläche
Particella	Superficie catastale	Lotto	Sup. piano d'attuazione	Volume stato di fatto	Indice densità	sup. di copertura	rapporto di copertura
.213	197 m ²	1	197 m ²	1.687 m ³	2,96 m ³ /m ²	280 m ²	49%
99/4	262 m ²		240 m ²				
99/12	116 m ²		112 m ²				
99/13	20 m ²		20 m ²				
	595 m ²		569 m ²				
.252	683 m ²	2	624 m ²	1.660 m ³	2,66 m ³ /m ²	218 m ²	35%
	683 m ²		624 m ²				
	1.278 m ²	1 + 2	1.193 m ²	3.347 m ³	2,81 m ³ /m ²	498 m ²	42%

Die Wohnbauzone B7 weist eine Gesamtfläche von 10.253m² auf. Die vom gegenständlichen Durchführungsplan betroffenen Parzellen haben eine Gesamtfläche laut Katasteramt von 1.278m².

La zona residenziale B7 ha una superficie totale di 10.253m². Secondo il catasto, le particelle interessate dal piano di attuazione in questione hanno una superficie complessiva di 1.278m².

Im Zuge der Bestandsvermessung konnte jedoch festgestellt werden, dass Teile des öffentlichen Gehsteiges sich innerhalb der gegenständlichen Liegenschaften befinden und eine Teilfläche der Bp.252 von der

Nel corso dell'indagine dello stato di fatto, tuttavia, si ha scoperto che parti del marciapiede pubblico si trovano all'interno delle proprietà in questione e che un'area parziale della p.ed.252 è occupata dalla p.ed.217. Per far

Bp.217 beansprucht wird. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurde die Zonengrenze des Durchführungsplanes nicht entlang der Katastergrenzen definiert, sondern entlang der bestehenden Naturgrenzen. Zudem soll im Zuge der baulichen Verwertung der Bp.213, der bestehende Gehsteig zu Lasten der Bp.213 auf ein einheitliches Maß entlang der gesamten Länge verbreitet werden (von derzeit 0,80 – 1,30m auf konstant 1,30m).

Dies führt dazu, dass die Fläche innerhalb der Zonengrenze des Durchführungsplanes nur mehr 1.193m² beträgt.

Nach der Genehmigung des Durchführungsplanes muss die Gemeinde die Landesverwaltung ersuchen, den Bauleitplan grafisch an den Durchführungsplan anzupassen.

Bei der Erhebung des Bestandsvolumens konnte festgestellt werden, dass das zulässige Bauvolumen aus Baulosfläche x Baumassendichte bereits überschritten ist. Dies gilt für beide Gebäude.

Infolgedessen wurden beim Bauamt sowie im Grundbuch und Kataster ausführliche Erhebungen durchgeführt, welche ergeben haben, dass beide Gebäude bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bauleitplanes bestanden haben.

Aus der Parzellierung der Liegenschaften geht hervor, dass die Bp.213 aus der Gp.99/4 und die Bp.252 aus der Gp.99/11 entstanden sind.

Mit T.ZL.580/1960 vom 05. Oktober 1960 wurde die Gp.99/4 in die Gp.99/4 und Gp.99/11 geteilt. Die Gp.99/4 wurde aus der E.ZL.70/II abgeschrieben und mit E.ZL.236/II einem anderen Eigentümer überschrieben.

Mit T.ZL.523/1962 vom 31 Oktober 1962 wurde die Gp.99/4 in die Bp.213 und in die Gp.99/4, Gp.99/12, Gp.99/13 unterteilt.

Mit T.ZL.115/1967 vom 23 Februar 1967 wurde die Gp.99/11 in die Bp.252 und in die Gp.99/11 geteilt.

Aus der genannten chronologischen Abfolge geht hervor, dass zum Zeitpunkt der Bebauung der Parzellen die Grundeigentümer verschieden voneinander waren und dass die Gebäude vor Inkrafttreten des Bauleitplanes errichtet wurden. Folglich „infiziert“ die vorhandene Überkubatur nicht die anderen Baulose und Parzellen.

Für die Festlegung des Bestandsvolumens wird auf die Bauakten der Gemeinde Brixen Bezug genommen:

Laut Baukonzession 184/20E vom 21.12.2020 verfügt die Bp.213 über ein Bestandsvolumen von 1.687m³.

fronte a questo, il confine di zona del piano di attuazione è stato definito lungo i confini naturali esistenti piuttosto che lungo i confini catastali.

Inoltre, nel corso dell'edificazione della p.ed.213, il marciapiede esistente dovrà essere allargato a carico della p.ed.213 ad una misura uniforme lungo l'intera particella (dagli attuali 0,80 – 1,30m ad un 1,30m costante).

Questo fa sì che l'area all'interno del confine di zona del piano di attuazione è solo 1.193m².

Dopo l'approvazione del piano di attuazione, il comune dovrà richiedere all'amministrazione provinciale di adeguare graficamente il piano urbanistico comunale al piano d'attuazione.

Durante l'indagine del volume esistente, è stato rilevato che il volume edificabile ammissibile ricavato dal prodotto tra la superficie del lotto x la densità edilizia è già stato superato. Questo vale per entrambi gli edifici.

Di conseguenza, sono state condotte indagini dettagliate presso gli uffici urbanistici del comune, nonché all'ufficio catasto e libro fondiario, che hanno dimostrato che entrambi gli edifici esistevano già al momento dell'entrata in vigore del piano urbanistico comunale.

La parcellizzazione delle proprietà mostra che la p.ed.213 ha avuto origine dalla p.f.99/4 e la p.ed.252 dalla p.f.99/11.

Con il GN.580/1960 del 05 ottobre 1960, la p.f.99/4 è stata divisa nella p.f.99/4 e p.f.99/11. La p.f.99/4 è stata escorporata dalla PT.70/II e trasferita nella PT.236/II di un altro proprietario.

Con il GN.523/1962 del 31 ottobre 1962, la p.f.99/4 è stata divisa nella p.ed.213 e nella p.f.99/4, p.f.99/12, p.f.99/13.

Con il GN.115/1967 del 23 febbraio 1967 la p.f.99/11 è stata divisa nella p.ed.252 e nella p.f.99/11.

Dalla suddetta cronologia risulta che al momento della edificazione delle particelle i proprietari dei terreni erano diversi tra loro e che gli edifici sono stati costruiti prima dell'entrata in vigore del piano urbanistico comunale. Di conseguenza, il sovraffollamento esistente non "contagia" gli altri lotti e parcelle.

Per la determinazione del volume esistente, si fa riferimento agli atti di costruzione del comune di Bressanone: Secondo la concessione edilizia 184/20E del 21.12.2020, la p.ed.213 ha un volume esistente di 1.687m³.

Laut Baukonzession 38/13E von 2013 verfügt die Bp.252 über ein Bestandsvolumen von 1.660m³ vor Durchführung der entsprechenden energetischen Sanierung mit Erweiterung.

Da das Volumen auf den beiden Baulosen laut Bau-massendichte bereits ausgeschöpft ist, kann eine Er-weiterung des Bauvolumens nur mehr im Rahmen ei-nes etwaigen Kubaturbonus für Energieeffizienz ge-mäß den Richtlinien zur Energieeinsparung erfolgen

Die Baurechtslinie über Erde entspricht dabei weitest-gehend dem Baubestand.

Die zulässige überbaute Fläche wird ebenfalls dem Baubestand angepasst.

Entwurfsansatz

Im Sinne der vorhandenen Ortsverbauung wird eine Verbauung entlang der bestehenden Gebäudelinien vorgeschlagen.

Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das Volumen laut Baulosfläche bereits ausgeschöpft und somit eine Erhöhung des Bauvolumens nur mehr im Rahmen eines etwaigen Kubaturbonus für Energie-effizienz gemäß den Richtlinien zur Energieeinspa-rung möglich ist.

Zudem wurden einige Bereiche mit einer reduzierten Gebäudehöhe ausgewiesen, innerhalb derer die Er-richtung einstöckiger Gebäudeteile zur Unterbringung von Garagen, Stellplätzen und ähnlicher Nebenräu-men geplant ist.

Verkehrerschließung

Sämtliche Zufahrten und Eingänge zu den Liegen-schaften sind bestehend. Die Erschließung erfolgt aus-schließlich von der Plosestraße.

Die Liegenschaften sind bereits an das Verkehrsnetz angeschlossen.

Fußläufige Erschließung:

Entlang der Erschließungsstraße verläuft ein Gehsteig Richtung Widmannbrücke und über diese ins Stadt-zentrum.

Anfahrt:

Die Zone ist bereits erschlossen: Die Liegenschaften werden über die bestehende Gemeindefraße (Plo-sestraße) angefahren.

Secondo la concessione edilizia 38/13E del 2013, la p.ed.252 ha un volume esistente di 1.660m³ prima dell'esecuzione della corrispondente ristrutturazione energetica con ampliamento.

Poiché il volume su entrambi i lotti in base alla densità edilizia è già esaurito, un aumento del volume costrut-tivo può essere ottenuto solo nell'ambito di un bonus energia in conformità con le linee guida per il risparmio energetico.

La linea edificabile fuori terra corrisponde per lo più all'e-dificio esistente.

Anche la superficie di copertura ammessa viene ade-guata allo stato di fatto.

Idea di progetto

Conforme all'edificazione esistente, si propone una co-struzione lungo le linee degli edifici esistenti.

Questo tiene conto del fatto che il volume secondo la superficie del lotto è già esaurito e quindi un aumento del volume edificabile è possibile solo nell'ambito di un bonus energia in conformità con le linee guida per il ri-sparmio energetico.

Inoltre, alcune aree sono state definite con un'altezza di costruzione ridotta, all'interno delle quali è prevista l'e-secuzione di edifici a un piano per la sistemazione di ga-rage, posti auto e simili locali accessori.

Viabilità

Tutte le strade di accesso e gli ingressi agli immobili sono esistenti. L'accesso avviene esclusivamente dalla Via Plose.

Gli immobili sono già connessi alla rete di viabilità,

Accesso pedonale:

Un marciapiede corre lungo la strada d'accesso in dire-zione del ponte Widmann e, attraverso questo, porta al centro della città.

Accesso carrabile:

La zona è già urbanizzata: Gli immobili sono raggiungibili attraverso la strada comunale (Via Plose) esistente.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Es befindet sich eine Bushaltestelle (in beide Richtungen) in unmittelbarer Nähe zu den betroffenen Gebäuden. Diese liegt ca. 75m südlich, direkt gegenüber der Agentur für Zollwesen. Diese Haltestelle wird vom Citybus angefahren.

Eine weitere Bushaltestelle befindet sich 200m südlich der Liegenschaften nahe dem Millander-Kreisverkehr. Diese Haltestelle wird sowohl vom Citybus als auch vom Überlandbus St. Andrä / Brixen angefahren. Über diese Verbindung kann Brixen-Stadt mit Zugbahnhof und Busbahnhof erreicht werden. Von dort können weiterführende öffentliche Verbindungen genutzt werden.

Die Liegenschaften sind somit an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Infrastrukturen

Die bestehenden Gebäude der Bp.213 und Bp.252, KG. Milland sind bereits an alle Infrastrukturen angeschlossen.

Sollte es im Zuge einer baulichen Umgestaltung der Liegenschaften notwendig sein, die Anschlüsse zu verändern, so erfolgt der Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen entlang der Plosestraße, die bereits mit sämtlichen Infrastrukturen versehen ist.

Eigentümergeverzeichnis

.213 - m.A. / p.m. 1

Bari Lorena, BRALRN70C55B160U

Innocenti Gualtiero, NNCGTR71T03B160S

.213 - m.A. / p.m. 2

Reinthal Lukas, RNTLKS86M10B160P

.213 - m.A. / p.m. 3, 4, 5, 6

Obkircher Wolfgang, BKRWFG69D05A952E

Servizio di trasporto pubblico:

Nelle immediate vicinanze degli edifici interessati è situata una fermata dell'autobus (in entrambe le direzioni). Si trova a circa 75m a sud, direttamente di fronte all'Agenzia delle Dogane. Questa fermata è servita dall'autobus urbano.

Un'altra fermata dell'autobus si trova a 200m a sud degli immobili vicino alla rotatoria di Millan. Questa fermata è servita sia dall'autobus urbano che da quello interurbano di S. Andrea / Bressanone.

Attraverso questo collegamento si raggiungono la stazione ferroviaria e dell'autobus. Da lì è possibile utilizzare ulteriori collegamenti con i mezzi pubblici.

Gli immobili sono quindi collegati alla rete di trasporto pubblico.

Infrastrutture

Gli edifici esistenti sulla p.ed.213 e p.ed.252, CC. Millan sono già collegati a tutte le infrastrutture.

Qualora nel corso di una trasformazione edilizia degli immobili fosse necessario cambiare l'allacciamento, la connessione alla rete infrastrutturale avviene lungo la Via Plose, già munita di tutte le infrastrutture necessarie.

Elenco dei proprietari

.252 - m.A. / p.m. 1

Miterrutzner Marlies, MTTMLS85E71B160D

Miterrutzner Martin, MTTMTN72R22B160C

Miterrutzner Florian, MTTFRN80P08B160W

Schrott Zita, SCHZTI46M61B160V

Miterrutzner Christian, MTTCRS70D23B160Q

.252 - m.A. / p.m. 2, 3, 7, 9

Plank Thomas, PLNTMS69S06M067U

.252 - m.A. / p.m. 4, 8, 11

Schrott Zita, SCHZTI46M61B160V

.252 - m.A. / p.m. 5, 10

Schrott Josefa (Fruchtniesser), SCHJSF48B63B160R

Plank Thomas, PLNTMS69S06M067U

.252 - m.A. / p.m. 6

Kissova Frantiska, KSSFNT76R50Z155A

Plank Thomas (Wohnungsrecht), PLNTMS69S06M067U



Luftaufnahme | Ortofoto



.213 + .252 Nordostansicht | Prospetto nordest



.213 Nordansicht | Prospetto nord



.213 Ostansicht | Prospetto est



.213 Südansicht | Prospetto sud



.252 Südostansicht | Prospetto sudest



.252 Nordostansicht | Prospetto nordest

Weitere Unterlagen

II. DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Siehe Anlage

III. PLANUNTERLAGEN

Plan 01	
Bestandsplan	1 : 500
Auszug Bauleitplan	1 : 2000
Mappenauszug	1 : 1000
Luftaufnahme	1 : 1000

Plan 02	
Rechtsplan	1 : 500

Plan 03	
Gestaltungsplan	1 : 500
Perspektiven	

Plan 04	
Infrastrukturplan	1 : 500

Ulteriore documentazione

II. NORME DI ATTUAZIONE

Vedi allegato

III. PLANIMETRIE

Tavola 01	
Stato di fatto	1 : 500
Estratto PUC	1 : 2000
Estratto mappa	1 : 1000
Ortofoto	1 : 1000

Tavola 02	
Piano normativo	1 : 500

Tavola 03	
Proposta progettuale	1 : 500
Prospettive	

Tavola 04	
Piano infrastrutture	1 : 500

Vahrn | Varna – April | aprile 2021

Arch. Stephan Dellago