

**COMUNE DI BOLZANO**

**GEMEINDE BOZEN**

# **DURCHFÜHRUNGSPLAN PIANO DI ATTUAZIONE**

**WOHNBAUZONE B5 - AUFFÜLLZONE,  
WOHNBAUZONE B6 - AUFFÜLLZONE,  
PRIVATE GRÜNZONE "OSWALDLEITEN"  
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B5,  
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B6,  
ZONA DI VERDE PRIVATO "SALITA SANT' OSVALDO"**

## **TECHNISCHER BERICHT RELAZIONE TECNICA**

Committente  
Comune di Bolzano

Auftraggeber  
Gemeinde Bozen

**PROGETTISTA / PLANER**

**feld72**

 **BERGMEISTER**  
innovative & responsible engineering

Luogo: Vienna, Varna  
Ort: Wien, Vahrn

Data / Data: 01.09.2025

## Posizione e caratteristiche dell'area oggetto di pianificazione

L'area in questione si trova nella parte nord-orientale del territorio comunale, ai piedi del versante meridionale del monte Tondo, e comprende l'area residenziale della Salita Sant'Osvaldo, con una superficie di circa 2,4 ettari. Le aree situate all'interno della zona, per la maggior parte già edificate, sono destinate urbanisticamente a "zona residenziale di completamento B5", "zona residenziale di completamento B6", nonché "zona di verde privato". Per il comparto delimitato nel Piano Comunale del Territorio e del Paesaggio è necessaria la redazione di un Piano di attuazione.

La zona è caratterizzata da un pendio di elevata pendenza, che ha influenzato in modo significativo l'edificazione fino ad oggi.

L'attuale struttura insediativa è costituita da piccoli edifici plurifamiliari e ville con ampi giardini, la maggior parte dei quali risalente agli anni '20 e '30 del secolo scorso, alcune delle quali di significativo valore architettonico.

All'interno dell'area di pianificazione sono presenti numerosi edifici di interesse documentario e l'intera zona è sottoposta alla tutela degli insiemi.

Per la sua posizione esposta, l'area è in gran parte interessata da fenomeni idrogeologici e ricade pertanto in una zona con pericolo medio (H2), elevato (H3) e molto elevato (H4) nonché, in parte, in una zona con pericolo idraulico medio (H2).

Le peculiarità morfologiche del sito, l'elevata pendenza e la larghezza estremamente ridotta della strada di accesso "salita Sant'Osvaldo" (larga in alcuni punti solo 2,50 m - 2,80 m) limitano notevolmente l'accesso carrabile alle proprietà; alcuni edifici residenziali nelle zone superiori del comparto sono del tutto inaccessibili ai mezzi di soccorso.

## Lage und Charakteristik des Planungsgebietes

Das betreffende Gebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des Gemeindegebiets am Fuße des Südhangs des Hörtenbergs und umfasst die Wohnsiedlung Oswaldleiten mit einer Fläche von etwa 2,4 Hektar. Aus städtebaulicher Sicht weisen die in der Zone vorhandenen Flächen, die größtenteils bereits bebaut sind, die städtebauliche Zweckbestimmung "Wohnbauzone Auffüllzone B5", "Wohnbauzone Auffüllzone B6", sowie "Private Grünzone" auf. Für das im GPlanRL abgegrenzte Gebiet ist ein Durchführungsplan vorgeschrieben.

Das Gebiet ist durch eine steile Hanglage gekennzeichnet, die die Bebauung bis heute wesentlich geprägt hat.

Die bestehende Siedlungsstruktur besteht aus kleineren Mehrfamilienhäusern und Villen mit großzügigen Gärten, die überwiegend aus den 1920er und 1930er Jahren des letzten Jahrhunderts stammen – teils von bedeutendem architektonischem Wert.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich zahlreiche Gebäude von dokumentarischem Interesse und die gesamte Zone unterliegt dem Ensembleschutz.

Aufgrund der exponierten Lage ist das Gebiet größtenteils von hydrogeologischen Ereignissen betroffen und liegt somit in einem Gebiet mit einer mittleren (H2), hohen (H3) und sehr hohen (H4) Gefahrenstufe sowie teilweise in der mittleren hydraulischen Gefahrenzone (H2).

Die besonderen morphologischen Gegebenheiten des Standorts, die starke Hangneigung sowie die äußerst geringe Breite der Zufahrtsstraße "Oswaldleiten" (stellenweise nur 2,50 m bis 2,80 m) schränken die Zufahrtsmöglichkeit zu den Grundstücken erheblich ein; einzelne Wohngebäude in den oberen Bereichen

All'interno dell'area, il volume già edificato è di **46.421 m<sup>3</sup>** e la potenzialità edificatoria residua territoriale rilevata ammonta a circa **8.594,5 m<sup>3</sup>** (corrispondente a circa il 19% del volume complessivo realizzabile).

Nel 2022 l'Amministrazione comunale di Bolzano ha sancito l'obbligo di redigere un Piano d'attuazione per la zona "*Salita Sant'Oswaldo*" nel Piano Comunale per il Territorio e il Paesaggio, per formulare un indirizzo normativo e vincolante per il futuro sviluppo urbanistico, a fronte della morfologia del terreno e delle normative vigenti in materia di tutela paesaggistica e delle zone di pericolo.

L'obiettivo del Piano di attuazione è garantire uno sviluppo urbanistico sostenibile ed equilibrato dello spazio abitativo esistente e futuro nel comparto di "*Salita Sant'Oswaldo*". Si tiene così conto della situazione particolarmente sensibile della zona dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, nonché delle esigenze legate al sito dovute alle sue caratteristiche morfologiche.

Particolare attenzione è stata data alla verifica della compatibilità degli indici di edificabilità esistenti con le diverse criticità individuate nello studio.

È stato quindi elaborato un concetto per il completamento urbanistico della zona e la distribuzione del volume edificabile residuo, tenendo conto della potenzialità edificatoria massima consentita (densità fondiaria e territoriale) e - in particolare - delle disposizioni previste dalla tutela degli insiemi, della tipologia e distribuzione dei volumi residui nonché del contesto paesaggistico, con particolare attenzione alla conservazione del patrimonio arboreo.

Sono stati presi in considerazione anche gli aspetti dell'accessibilità da parte dei mezzi di soccorso e i necessari adeguamenti infrastrutturali richiesti dalla prevenzione antincendio.

L'attenzione dello studio si è concentrata in particolare sull'analisi dell'accesso motorizzato e pedonale, la futura urbanizzazione di

der Zone sind für Rettungsfahrzeuge vollständig unerreichbar.

Innerhalb des Areals beträgt die bereits realisierte Kubatur insgesamt ca. **46.421 m<sup>3</sup>** und es besteht eine territorial berechnete Restbaukapazität von **8.594,5 m<sup>3</sup>** (entspricht ca. 19% des gesamten realisierbaren Volumens).

Die Gemeindeverwaltung Bozen hat im Jahr 2022 für die Zone "*Oswaldleiten*" die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Durchführungsplans im GPlanRL festgelegt, um eine künftige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Geländemorphologie sowie der geltenden Landschaftsschutz- und Gefahrenzonenregelungen rechtlich verbindlich zu steuern.

Ziel des Durchführungsplans ist es, eine nachhaltige und ausgewogene städtebauliche Entwicklung des bestehenden und zukünftigen Wohnraums im Gebiet „Oswaldleiten“ zu gewährleisten. Dabei wird der besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Sensibilität des Gebiets sowie den standortbedingten Herausforderungen aufgrund der morphologischen Gegebenheiten Rechnung getragen.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Überprüfung der Vereinbarkeit der bestehenden Bauindizes mit den verschiedenen in der Studie festgestellten kritischen Punkten gelegt.

Es wurde daher ein Konzept zur städtebaulichen Vervollständigung der Zone und zur Verteilung der verbleibenden Baumasse erarbeitet – unter Beachtung der maximal zulässigen Bebauungskapazität (Grundstücks- und territoriale Dichte) und besonderer Berücksichtigung der Bestimmungen zum Ensembleschutz, der Typologie und Verteilung der Restvolumen, sowie des landschaftlichen Kontexts mit Fokus auf den Erhalt des Baumbestands.

Dabei wurden auch Aspekte der Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge sowie notwendige infrastrukturelle Anpassungen im Hinblick auf den vorbeugenden Brandschutz berücksichtigt.

aree non ancora edificate, la creazione di nuovi posti auto o garage.

### **Partecipazione: Coinvolgimento dei residenti e dei proponenti del progetto:**

A fronte dell'elevato numero di edifici esistenti e della struttura sociale consolidata, è stato scelto un processo di pianificazione partecipato e trasparente come componente essenziale del processo di sviluppo.

Il concetto progettuale si basa sul coinvolgimento attivo degli attori locali con forme di partecipazione quali incontri e processi di valutazione strutturati. Particolare enfasi è stata data alla comunicazione tempestiva degli obiettivi progettuali e delle fasi procedurali.

Sono stati utilizzati questionari e forme di scambio di informazioni codificate con i residenti e i proprietari degli immobili per documentare le esigenze e le prospettive locali. I riscontri sono stati attentamente documentati, analizzati e – ove compatibili con gli obiettivi con il piano di attuazione – incorporati nel processo di pianificazione.

### **Concetto di pianificazione urbana e condizioni al contorno**

#### **1. Struttura insediativa e tipologia edilizia**

L'obiettivo è lo sviluppo rispettoso della morfologia insediativa locale, caratterizzata da singoli edifici indipendenti inserite nel versante ricco di vegetazione. Per salvaguardare questa struttura morfologica, la superficie coperta massima consentita per tutti i nuovi edifici è limitata a 250 m<sup>2</sup>. Per progetti edilizi di dimensioni maggiori, il volume dell'edificio deve essere articolato in più corpi chiaramente distinguibili tra di loro, per salvaguardare la scala e garantire l'integrazione nel paesaggio.

Im Mittelpunkt der Betrachtung standen insbesondere die Analyse der motorisierten und fußläufigen Erschließung, die zukünftige Urbanisierung bislang unbebauter Flächen, die Schaffung neuer Stellplätze bzw. Garagen.

### **Partizipation: Einbeziehung der BewohnerInnen und ProjektwerberInnen:**

Angesichts des hohen Bestandsanteils sowie der gewachsenen sozialen Struktur wurde ein kooperatives und transparentes Planungsverfahren als wesentlicher Bestandteil des Entwicklungsprozesses gewählt.

Das Planungskonzept basiert auf der aktiven Mitwirkung lokaler Akteur:innen durch partizipative Formate wie Dialogveranstaltungen und strukturierte Rückmeldeverfahren. Dabei wurde besonderer Wert auf eine frühzeitige Kommunikation der Planungsziele und Verfahrensschritte gelegt.

Zur Erhebung der lokalen Bedürfnisse und Sichtweisen wurden Fragebögen sowie gezielte Gesprächsformate mit Anrainer:innen und Eigentümer:innen eingesetzt. Die eingegangenen Rückmeldungen wurden sorgfältig dokumentiert, ausgewertet und – soweit mit den Zielen des Durchführungsplans vereinbar – in die Planung integriert.

### **Städtebauliches Leitbild und bauliche Rahmenbedingungen**

#### **1. Siedlungsstruktur und Gebäudetypologie**

Ziel ist die behutsame Weiterentwicklung des ortstypischen Siedlungsbilds, das durch freistehende Einzelgebäude in durchgrünter Hanglage geprägt ist.

Zur Sicherung dieser morphologischen Struktur wird die maximal zulässige Grundfläche für alle neuen Gebäude auf maximal 250 m<sup>2</sup> beschränkt. Bei größeren Bauvorhaben ist die Baumasse in mehrere, deutlich voneinander ablesbare Baukörper zu gliedern, um Maßstäblichkeit und landschaftliche Einbindung zu gewährleisten.

## 2. Configurazione dei tetti

I tetti sono da considerare come "quinta facciata" e completano formalmente l'architettura dei singoli edifici. Negli edifici di nuova costruzione, è necessario operare una chiara distinzione nella materialità tra tetto ed edificio. Le forme ammissibili per i tetti sono specificate nel Piano indicativo e devono essere a due falde o a padiglione. Il manto di copertura deve essere di color naturale e sobrio.

## 3. Integrazione di impianti fotovoltaici

Gli impianti fotovoltaici possono essere integrati solo su tetti in pendenza con la medesima inclinazione. Per garantire unità formale e materiale del tetto, non sono ammessi impianti sopraelevati o con pendenze diverse.

## 4. Volume interrato e modellazione del terreno

Per ridurre al minimo gli interventi nel terreno naturale, la volumetria interrata viene limitata. Nelle zone superiori delle pendici, caratterizzate da terreno più ripido e di difficile accesso, gli interventi costruttivi dovranno essere eseguiti con particolare cautela e nel modo meno invasivo possibile.

## **Tutela degli insiemi**

La tutela degli insiemi rappresenta un requisito urbanistico vincolante ed è intesa a salvaguardare le qualità distintive della zona, in particolare per quanto riguarda l'interazione tra edifici, spazi aperti, topografia e vegetazione. Modifiche e integrazioni costruttive sono consentite solo se caratterizzate da una qualità architettonica riconoscibile e dimostrano un'attenta considerazione delle caratteristiche morfologiche-paesaggio del contesto e della struttura della vegetazione esistente.

## 2. Dachgestaltung

Die Dächer werden als „fünfte Fassade“ verstanden und bilden den plastischen Abschluss des jeweiligen Baukörpers. Bei Neubauten ist eine klare materielle Differenzierung zwischen Dach und Baukörper herzustellen. Die zulässigen Dachformen sind im Gestaltungsplan geregelt und sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen. Die Dacheindeckung muss in einer naturfarbenen, zurückhaltenden Ausführung erfolgen.

## 3. Integration von Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen sind ausschließlich in geneigte Dachflächen mit identischer Neigung zu integrieren. Aufgeständerte Systeme oder abweichende Neigungswinkel sind unzulässig, um eine formale und materielle Einheitlichkeit des Daches sicherzustellen.

## 4. Unterirdische Baumasse und Geländemodellierung

Zur Minimierung der Eingriffe in das gewachsene Gelände wird die unterirdische Baumasse eingeschränkt. In den oberen Hanglagen, die durch steileres Gelände und erschwerte Zugänglichkeit gekennzeichnet sind, sind bauliche Eingriffe besonders zurückhaltend und minimalinvasiv auszuführen.

## **Ensembleschutz**

Der Ensembleschutz stellt eine verbindliche planungsrechtliche Festlegung dar und dient der Sicherung der prägenden Qualitäten des Gebiets, insbesondere im Hinblick auf das Zusammenspiel von Bebauung, Freiraum, Topografie und Vegetation.

Bauliche Veränderungen und Ergänzungen sind nur zulässig, wenn sie sich durch bemerkenswerte architektonische Qualität auszeichnen und eine besonders sorgfältige Auseinandersetzung mit den landschaftlich-morphologischen

Gli interventi architettonici, sia per nuove costruzioni che per ristrutturazioni, dovranno avere un carattere di integrazione della struttura esistente. Non è previsto un linguaggio formalmente distinto e indipendente dal contesto. Sarà piuttosto da rafforzare il carattere distintivo dell'insediamento.

Le modifiche in questa zona dovranno contribuire a valorizzare il carattere dell'insieme e a sviluppare ulteriormente il genius loci attraverso un'architettura sobria e in sintonia con le caratteristiche specifiche del sito.

## **METODOLOGIA PROGETTUALE ADOTTATA**

### **Il rilievo**

A causa della fitta vegetazione e della limitata accessibilità dei lotti interessati, il rilievo degli edifici esistenti è avvenuto mediante un rilievo tridimensionale "vuoto per pieno". A questo scopo sono stati determinati diversi punti della base degli edifici esistenti e della loro copertura; il volume così ricavato è servito come riferimento per il calcolo della cubatura esistente.

Sulla base del rilievo tridimensionale fornito e dopo il confronto con i permessi e le autorizzazioni concesse, è stata determinata la cubatura esistente.

Ciò si traduce in una differenziazione in tre categorie:

1. lotti non edificati,
2. lotti con cubatura residua,
3. lotti senza cubatura residua.

Ai sensi dell'Art. 24, comma 4, della L.P. n. 9/2018, per indice di edificabilità territoriale di una zona per la quale è previsto un Piano di attuazione si intende "il rapporto tra la volumetria fuori terra ammissibile, riferita all'intera area oggetto della pianificazione attuativa, e la relativa superficie territoriale (densità territoriale)".

Gegebenheiten sowie der bestehenden Vegetationsstruktur erkennen lassen.

Architektonische Eingriffe – sowohl Neubauten als auch Umbauten – sind integrativ in den Bestand einzufügen. Eine eigenständige, vom Kontext losgelöste Formensprache ist nicht vorgesehen. Stattdessen ist der bestehende Charakter der Siedlung gezielt zu stärken.

Veränderungen im Gebiet sollen zur Aufwertung des Ensemblecharakters beitragen und den Genius Loci durch gestalterisch zurückhaltende, ortsbezogene Architektur weiterentwickeln.

## **ANGEWANDTE ENTWURFSMETHODIK**

### **Vermessung**

Aufgrund der dichten Vegetation und der erschwerten Zugänglichkeit der betroffenen Parzellen ist die Bestandsbebauung mittels einer dreidimensionalen Geländevermessung "hohl für voll" erhoben worden. Hierzu wurden mehrere Fuß- und Dachpunkte der bestehenden Gebäude bestimmt; das daraus abgeleitete Volumen diente als Grundlage für die Berechnung der bestehenden Kubatur.

Auf Basis der bereitgestellten 3D-Vermessung und nach Abgleich mit den aufliegenden genehmigten Planungsunterlagen wurde die Bestandskubatur ermittelt.

Dabei ergibt sich eine Differenzierung in drei Kategorien:

1. unbebaute Baulose,
2. Baulose mit verbleibender Restkubatur,
3. Baulose ohne verbleibende Restkubatur.

Gemäß Artikel 24 Absatz 4 des L.G. Nr. 9/2018 versteht sich der Gebietsbauindex einer Zone, für die ein Durchführungsplan vorgesehen ist, „als Verhältnis zwischen der im gesamten, vom Durchführungsplan erfassten Gebiet zulässigen oberirdischen

Nel complesso, l'area di pianificazione presenta già un'elevata densità edilizia, che comporta una riduzione della capacità edificatoria residua disponibile.

Per determinare la cubatura residua reale, la cubatura residua territoriale è stata rapportata alla somma delle cubature residue originali di tutti i lotti edificabili. Ne deriva un fattore di equiparazione pari a 0,509, da applicare all'interno della zona residenziale B5 a tutti i lotti non ancora edificati, nonché a quelli con cubatura residua.

### La distribuzione della cubatura residua

Ai sensi della LP n. 9/2018, il Piano di attuazione deve garantire che lo spazio pubblico e privato sia utilizzato in modo efficiente e con criteri qualitativi e che i diritti edificatori siano equamente ripartiti tra tutti i proprietari nell'ambito di applicazione.

Per non superare la volumetria massima consentita prevista dal vigente Piano Comunale per il Territorio e il Paesaggio (PCTP) la potenzialità edificatoria residua è stata adeguata alla densità territoriale. Il calcolo è stato effettuato per le singole zone come segue:

**Zona di completamento B5** (indice di edificabilità territoriale  $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ): Gli immobili con attuale densità edificatoria inferiore a  $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  otterranno una quota proporzionale della cubatura residua.

Per un'equa ripartizione dell'esistente potenzialità edificatoria residua, è stato determinato un fattore di equiparazione: dalla cubatura residua territoriale ( $7.588 \text{ m}^3$ ) divisa per la somma delle cubature residue originali ( $14.887 \text{ m}^3$ ) deriva il fattore di equiparazione 0,509.

L'effettiva cubatura residua individuale di ogni particella viene determinata

Baumasse und der Fläche desselben Gebiets (territoriale Dichte)“.

In der Gesamtbetrachtung weist das Plangebiet bereits eine hohe bauliche Dichte auf, was zu einer Reduktion der individuell verfügbaren Restkubaturen führt.

Zur Festlegung der tatsächlichen Restkubatur wurde die territoriale Restkubatur ins Verhältnis zur Summe der ursprünglichen Restkubaturen aller Baulose gesetzt. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 0,509, der auf sämtliche unbebaute Baulose sowie jene mit verbleibender Restkubatur innerhalb der Wohnbauzone B5 angewendet wird.

### Verteilung der Restkubatur

Der Durchführungsplan hat gemäß L.G. Nr. 9/2018 sicherzustellen, dass der öffentliche und private Raum effizient und qualitativ genutzt wird und dass die Baurechte gerecht unter allen Eigentümer:innen innerhalb des Geltungsbereichs aufgeteilt werden.

Um die vom geltenden Gemeindeplan für Raum und Landschaft (GPlanRL) definierte maximal zulässige Gesamtkubatur nicht zu überschreiten, wurde eine an der territorialen Dichte orientierte Anpassung der Restbaukapazitäten vorgenommen. Die Berechnung erfolgte zonenspezifisch wie folgt:

**Auffüllzone B5** (Bauindex  $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ): Liegenschaften mit einer bestehenden Grundstücksdichte unter  $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erhalten anteilig Restkubatur.

Zur gerechten Verteilung der bestehenden Restbaukapazität wurde ein Anpassungsfaktor ermittelt: die territoriale Restkubatur ( $7.588 \text{ m}^3$ ) geteilt durch die Summe der ursprünglichen Restkubaturen ( $14.887 \text{ m}^3$ ) ergibt den Anpassungsfaktor 0,509.

Die individuelle effektive Restkubatur je Grundstück ergibt sich durch Multiplikation

moltiplicando la cubatura residua originale per questo fattore.

La cubatura totale ammissibile per ogni lotto corrisponde alla somma della cubatura esistente e della cubatura residua equiparata, e viene rispettivamente assegnata a ciascuna particella nel Piano normativo.

### **Zona di completamento B6:**

Poiché questa zona è costituita da un'unica particella non edificata, la piena capacità edificatoria è disponibile secondo il vigente indice di edificabilità territoriale.

### **Zone di verde privato:**

Queste aree hanno già esaurito la potenzialità edificatoria e non dispongono di cubatura residua.

Questo approccio metodico garantisce trasparenza, tracciabilità e parità di trattamento di tutti i/le proprietari/e interessati/e, in conformità con i requisiti di legge.

### **Esclusione del bonus cubatura**

Per evitare un ulteriore aumento della densità territoriale nella zona e non esercitare ulteriore pressione sull'insieme, nell'intero comparto di pianificazione si esclude espressamente un incremento del volume esistente, ai sensi delle disposizioni di legge sulle misure di risparmio energetico ("bonus energetico").

### **Interventi sugli edifici esistenti**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente mirano a sfruttare la volumetria residua entro il limite massimo edificabile assegnato al rispettivo lotto, che è stato volutamente leggermente ampliato per tenere conto di lievi scostamenti rispetto a quanto risulterà dai rilievi allegati nei documenti di progetto.

der ursprünglichen Restkubatur mit diesem Faktor.

Die zulässige Gesamtkubatur je Grundstück entspricht der Summe aus Bestandskubatur und der angepassten Restkubatur und ist im Rechtsplan parzellenscharf zugewiesen.

### **Auffüllzone B6:**

Da diese Zone lediglich aus einer unbebauten Parzelle besteht, steht ihr die volle Baukapazität entsprechend dem geltenden Bauindex zur Verfügung.

### **Private Grünzonen:**

Diese Flächen haben ihre Baukapazität bereits ausgeschöpft und verfügen über keine Restkubatur.

Diese methodische Vorgangsweise gewährleistet Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Gleichbehandlung aller betroffenen Eigentümer:innen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben.

### **Ausschluss Kubaturbonus**

Um keine weitere Erhöhung der territorialen Dichte in der Zone zu erwirken und das Ensemble weiter unter Druck zu setzen ist eine Erhöhung der Baumasse im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen über Energiesparmaßnahmen („Energie-bonus“) im gesamten Planungsgebiet ausdrücklich ausgeschlossen.

### **Eingriffe an bestehenden Gebäuden**

Die Eingriffe am Baubestand haben die Ausschöpfung des verbleibenden Restvolumens innerhalb der maximalen Baugrenze zum Ziel, die dem jeweiligen Baubestand, welche bewusst leicht erweitert wurde, um geringfügige Abweichungen gegenüber dem in den Planunterlagen dargestellten Bestandsaufmaß zu berücksichtigen.

## **Costruzioni accessorie**

Nel rilievo della cubatura esistente sono stati inclusi anche gli edifici accessori dopo la relativa verifica con il Servizio Edilizia.

## **Calcolo della cubatura per nuovi titoli abilitativi**

In merito al metodo di calcolo delle cubature esistenti, le future domande di permesso di costruire dovranno essere corredate, oltre che dal calcolo della cubatura urbanistica, anche dal calcolo della cubatura "vuoto per pieno", secondo le normative vigenti.

## **Verande**

Ai sensi dell'Art. 22 del DPP n. 6/2025, la costruzione di verande è generalmente consentita entro i confini edilizi stabiliti dal Piano normativo. Saranno da rispettare tutte le disposizioni della tutela degli insiemi. L'esecuzione deve integrarsi, per forma e materiali nell'assetto complessivo che caratterizza l'aspetto urbano del luogo.

## **Verde protetto**

Le attuali peculiarità nella zona della Salita Sant'Oswaldo derivano dall'interazione tra topografia, architettura e natura. Questa fragile struttura dovrà essere trattata con altrettanta cura in futuro.

La vegetazione esistente deve essere preservata, in particolare le essenze arboree non autoctone ma caratterizzanti per il sito. Conformemente alla tutela degli insiemi e di fronte alle sfide poste dal cambiamento climatico, i nuovi spazi aperti devono essere progettati in modo semi-naturale. Ciò include il contenimento dell'impermeabilizzazione alla misura minima necessaria, l'uso di piante tipiche locali e la massimizzazione della diversità degli habitat per la fauna e un incremento della biodiversità.

## **Nebengebäude**

Genehmigte Nebengebäude sind nach entsprechender Überprüfung mit dem Bauamt in die Erhebung der Bestands-kubatur aufgenommen worden.

## **Berechnung der Kubatur im Rahmen neuer Baugenehmigungen**

Im Hinblick auf die Methode zur Berechnung der bestehenden Kubaturen sind künftigen Anträgen auf Erteilung von Baugenehmigungen neben der urbanistischen Kubaturberechnung, gemäß geltender Vorschriften auch die Berechnung der Kubatur „Hohl für Voll“ beizulegen.

## **Wintergärten**

Im Sinne des Art. 22 des Dekrets des Landeshauptmanns Nr. 6/2025 ist die Errichtung von Wintergärten innerhalb der im Rechtsplan festgelegten Baugrenzen grundsätzlich zulässig.

Dabei sind sämtliche einschlägigen Bestimmungen zum Ensembleschutz zu beachten. Die Ausführung hat sich gestalterisch und materiell in das ortsbildprägende Gesamtgefüge einzufügen.

## **Geschütztes Grün**

Die heutigen besonderen Qualitäten in Oswaldleiten ergeben sich aus dem Zusammenspiel von Topografie, Architektur und Natur. Auf dieses fragile Konstrukt muss in Zukunft gleichmäßig geachtet werden.

Die bestehende Vegetation ist zu erhalten – insbesondere nicht autochthone, aber standortprägende Gehölze. Im Sinne des Ensembleschutzes und Herausforderungen im Zuge des Klimawandels sind neue Freiflächen naturnah zu gestalten. Dies beinhaltet die Reduzierung der Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Ausmaß, die Verwendung lokal typischer Pflanzen und eine Maximierung von vielfältigen Lebensräumen für Tiere und Erhöhung der Biodiversität.

## **Parcheggi nuovi e accessi veicolari**

Al fine di evitare un eccessivo aumento del traffico all'interno della zona, la realizzazione di nuovi parcheggi privati sui singoli lotti viene limitata a un massimo di 0 - 1 posto auto ogni 400 m<sup>3</sup> di volume residenziale. La posizione nel tessuto urbano e il collegamento ai mezzi pubblici rendono possibile una vita senza automobile. Fanno eccezione i lotti 2 e 8, per i quali è ammesso un numero maggiore di parcheggi per auto e biciclette sotto forma di garages collettivi, a condizione che essi siano assegnati esclusivamente ad unità residenziali esistenti all'interno della zona che attualmente non dispongono di parcheggi propri.

## **Mobilità e accessibilità**

L'accessibilità urbanistica della zona è caratterizzata da una particolare posizione topografica e urbanistica: isolata, ma comunque prossima al centro.

Nello specifico, l'accesso alla zona residenziale avviene tramite la strada comunale di Salita Sant'Osvaldo, che termina in un vicolo cieco. La strada di accesso, molto stretta (2,50-2,80 m), è soggetta a ricorrenti conflitti tra auto, pedoni e ciclisti. Questo problema è stato evidenziato durante i colloqui con i residenti durante il workshop e nel sondaggio condotto tra i residenti. Le proprietà situate a quota più elevata sono accessibili solo a piedi, il che complica gli interventi dei mezzi di soccorso. Attualmente, sulla strada di accesso vige una limitazione di transito e tale restrizione dovrà essere mantenuta.

Queste circostanze favoriscono la strutturazione di una mobilità sostenibile con una ridotta capacità di trasporto privato e quindi una ripartizione modale sostenibile ai sensi del Piano della Mobilità Sostenibile (PUMS) della Città di Bolzano, come confermato anche da un conteggio del traffico e da un'analisi condotta in loco. In questo contesto, l'obiettivo è di adattare le forme della mobilità alle condizioni locali. Tuttavia, non si prevede espressamente un adeguamento

## **Neue Stellplätze und Zufahrten**

Um eine übermäßige Zunahme an Autoverkehr innerhalb der Zone zu vermeiden, wird die Errichtung neuer privater Stellplätze auf den einzelnen Baulosen auf maximal 0 - 1 Stellplatz pro 400 m<sup>3</sup> Wohnkubatur begrenzt. Die Lage in der Stadt und die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel macht ein autofreies Leben möglich. Eine Ausnahme gilt für die Baulose 2 und 8, auf denen zusätzliche Stellplätze für Autos und Fahrräder im Sinne einer Sammelgarage zulässig sind, sofern diese ausschließlich bestehenden Wohneinheiten innerhalb der Zone zugeordnet werden, die derzeit über keine eigenen Stellplätze verfügen.

## **Mobilität und Erreichbarkeit**

Die Erschließung der Zone ist durch eine besondere topografische und städtebauliche Lage geprägt: abgelegen, jedoch in unmittelbarer Nähe zum Zentrum.

Konkret ist die Wohnbauzone über die Gemeindestraße Oswaldleiten erschlossen, welche in einer Sackgasse endet. Diese Zufahrtstrasse ist sehr beengt (2,50 – 2,80 m) und es kommt immer wieder zu Konflikten zwischen Autos, Fußgängern und Radfahrern. In den Werkstattgesprächen mit den Anwohnern und aus der Anwohnerumfrage wurde diese Problematik unterstrichen. Die höher gelegen Grundstücke sind nur zu Fuß erreichbar, was Noteinsätze erschwert. Aktuell besteht auf der Zufahrtstraße eine Zufahrtsbeschränkung. Diese soll beibehalten werden.

Diese Umstände begünstigen eine nachhaltige Mobilitätsstruktur mit reduziertem Individualverkehrsaufkommen und damit einen zukunftsfähigen Modal Split im Sinne des nachhaltigen Mobilitätsplan (PUMS) der Stadt Bozen, der durch eine vor Ort durchgeführte Verkehrszählung und Auswertung auch bestätigt wurde. Vor diesem Hintergrund wird die Anpassung der Mobilitätsformen an die örtlichen Gegebenheiten angestrebt. Bauliche Angleichung der Zone an gegenwärtige Standards der

strutturale della zona agli attuali standard di mobilità motorizzata.

In particolare, per motivi di tutela degli insediamenti, si rinuncia all'allargamento dell'esistente strada pubblica. Per migliorare tuttavia l'accessibilità si prevede un'adeguata infrastruttura per l'inversione di marcia al termine della strada comunale, per consentire una manovra di svolta sicura soprattutto ai veicoli di soccorso più piccoli.

L'accesso pedonale ai terreni edificabili avviene in parte sulla strada pubblica e in parte su percorsi privati.

### **Infrastrutture**

La zona risulta attualmente infrastrutturata per il fabbisogno esistente. La costruzione di nuova cubatura, esclusi piccoli ampliamenti che non gravano il carico urbanistico, è consentita esclusivamente previa rispetto delle prescrizioni di Seab e dell'Ufficio provinciale di Prevenzione incendi in merito alla necessità di potenziamento delle infrastrutture.

**Acquedotto:** L'acquedotto esistente dovrà essere implementato per garantire l'approvvigionamento dell'acqua potabile e dell'idrico antincendio in caso di interventi di protezione civile per la costruzione di nuova cubatura, che grava sull'infrastruttura.

**Acque bianche:** A causa della forte pendenza del terreno non è consentita la dispersione delle acque bianche all'interno dei lotti. Le acque meteoriche devono essere raccolte nei singoli lotti e riusate per l'irrigazione dei giardini. L'immissione delle acque nella rete esistente è consentita solamente nel caso in cui non fosse tecnicamente possibile la realizzazione di una vasca di ritenzione/recupero.

**Rifiuti:** Nel piano normativo vengono individuate le aree per l'alloggiamento dei cassonetti dei rifiuti.

motorizzata. La mobilità è invece espressamente non prevista.

Insbesondere ist eine Verbreiterung der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße aus Gründen des Ensembleschutzes ausgeschlossen. Zur funktionalen Verbesserung der Erreichbarkeit ist jedoch die Einrichtung einer geeigneten Wendeanlage am Ende der Gemeindestraße vorgesehen, um insbesondere kleineren Einsatzfahrzeugen eine sichere Umkehr zu ermöglichen.

Der Zugang zu den Bauparzellen erfolgt teils über die öffentliche Straße, teils über private Wege.

### **Infrastrukturen**

Die Zone ist derzeit für den bestehenden Bedarf infrastrukturell erschlossen. Die Errichtung neuer Baumasse – ausgenommen kleinere Erweiterungen, welche die städtebauliche Belastung nicht erhöhen – ist ausschließlich unter Einhaltung der Vorgaben von Seab und dem Landesamt für die Brandverhütung hinsichtlich des erforderlichen Ausbaus der Infrastrukturen zulässig.

**Trinkwasserleitung:** Bei der Errichtung neuer Baumasse, welche eine Erhöhung der Belastung der Infrastrukturen zur Folge hat, muss die bestehende Wasserleitung ausgebaut werden, um die Versorgung mit Trinkwasser sowie Löschwasser im Fall von Einsätzen des Zivilschutzes sicherzustellen.

**Weißwasser:** Aufgrund der starken Hangneigung ist die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugrundstücke nicht zulässig. Das Regenwasser muss auf den einzelnen Grundstücken gesammelt und zur Bewässerung der Gärten wiederverwendet werden. Eine Einleitung in das bestehende Kanalnetz ist nur dann zulässig, wenn die Errichtung eines Rückhalte- bzw. Auffangbeckens technisch nicht möglich ist.

**Abfallentsorgung:** Im Rechtsplan sind die Flächen für die Unterbringung der Abfallcontainer ausgewiesen.

All'atto della domanda del permesso di costruire delle cubature rilevanti sotto il profilo del carico urbanistico è facoltà dei privati stipulare una convenzione con l'amministrazione comunale per l'esecuzione delle opere necessarie per l'infrastrutturazione e per la cessione dei necessari sedimi sui quali vengono realizzate le opere stesse.

### **Prevenzione antincendio e approvvigionamento idrico**

La costruzione di nuovi volumi è pertanto consentita esclusivamente previa dimostrazione di un miglioramento dell'approvvigionamento idrico antincendio. Tali interventi sono da progettare e realizzare in stretto coordinamento con i Vigili del Fuoco di Bolzano, il Comune e il gestore della rete idrica SEAB.

In particolare, devono essere soddisfatti i seguenti requisiti minimi in conformità con le vigenti normative antincendio:

- Pressione di rete all'idrante su strada pubblica pari a 4 bar dinamici alla portata di 20 l/s per idrante, con contemporaneo funzionamento di n.2 idranti.
- La riserva antincendio viene garantita a livello complessivo comunale mantenendo un livello di invaso minimo previsto da normativa all'interno di tutti i serbatoi cittadini.
- Installazione di almeno n. 3 idranti fuori terra (come da linee guida, ogni 100 metri) in punti definiti previa consultazione con i Vigili del Fuoco ed il gestore dell'acquedotto.

Il progetto esecutivo dell'impianto di approvvigionamento idrico antincendio deve essere coordinato con l'autorità responsabile e il gestore (SEAB). Gli adeguamenti necessari dell'infrastruttura antincendio derivanti dall'incremento di cubatura residenziale previsto dal Piano di attuazione devono essere considerati in toto nel progetto delle infrastrutture.

Bei Einreichung des Bauantrages für Bauvolumen, die eine städtebauliche Mehrbelastung mit sich bringen, steht es dem Privaten frei, mit der Gemeindeverwaltung eine Vereinbarung über die Ausführung der entsprechenden Arbeiten für die Errichtung der notwendigen Infrastrukturprojekte und die Abtretung der entsprechenden Flächen, auf denen diese errichtet werden, abzuschließen.

### **Brandschutz und Löschwasserversorgung**

Die Errichtung neuer Baumassen ist somit ausschließlich nach nachgewiesener Verbesserung der Löschwasserversorgung zulässig. Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Berufsfeuerwehr Bozen, der Gemeinde sowie dem Netzbetreiber SEAB zu planen und umzusetzen.

Dabei sind insbesondere folgende Mindestanforderungen gemäß den geltenden Brandschutzbestimmungen einzuhalten:

- Netzdruck am Hydranten auf öffentlicher Straße von 4 bar (dynamisch) bei einer Durchflussmenge von 20 l/s je Hydrant, bei gleichzeitigem Betrieb von 2 Hydranten
- Die Löschwasserreserve wird auf gesamtgemeindlicher Ebene gewährleistet, indem ein gesetzlich vorgeschriebener Mindestfüllstand in allen städtischen Speicherbehältern eingehalten wird.
- Installation von mindestens 3 Überflurhydranten (gemäß Richtlinien, alle 100 Meter) an Punkten, die in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Betreiber der Wasserversorgung festgelegt werden.

Das Ausführungsprojekt zur Löschwasserversorgung ist verpflichtend mit der zuständigen Stelle und dem Betreiber (SEAB) abzustimmen. Die notwendigen Anpassungen der Brandschutzinfrastruktur infolge der im Durchführungsplan vorgesehenen Zunahme der Wohnkubatur sind im Infrastrukturprojekt vollständig zu berücksichtigen.

Ogni soggetto (per ciascun lotto) deve rispettare le norme antincendio per il proprio progetto. La SEAB reputa indispensabile un nuovo allacciamento dell'acqua potabile alla conduttura idrica esistente in Via Rencio per garantire un sufficiente approvvigionamento idrico in caso di incendio. Anche la condotta lungo la Salita Sant'Osvaldo deve essere aumentata di dimensioni per garantire una pressione e una portata d'acqua adeguate.

Ogni soggetto dovrà, nell'ambito della fase autorizzativa, dimostrare la conformità alle norme di sicurezza antincendio del proprio progetto.

Jeder Bauträger (für jedes Grundstück) muss die Brandschutzvorschriften für sein Projekt einhalten. Laut SEAB ist für eine ausreichende Wasserversorgung im Brandfall ein neuer Trinkwasser Anschluss an die bestehende TW - Leitung in der Rentschnerstraße erforderlich, um diese Vorgaben einhalten zu können. Die Leitung entlang der Gemeindestraße "Oswaldleiten" muss ebenfalls ausgebaut werden, um den Druck und die Wassermenge gewährleisten zu können. Jeder Bauwerber hat im Rahmen der Genehmigungsphase die Einhaltung der brandschutztechnischen Vorschriften für sein Vorhaben nachzuweisen.

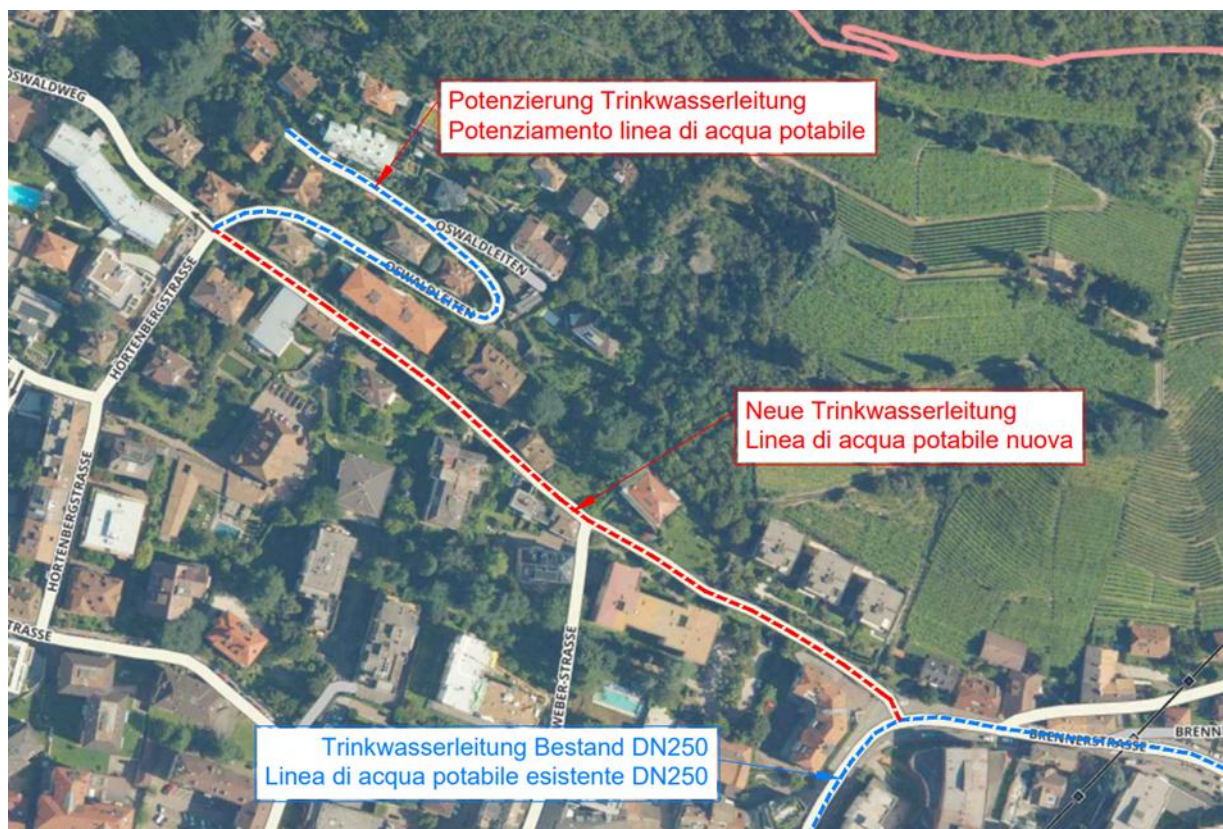


Abbildung 1: Potenzierung Anschluss TW Netz DN 250

### Stima approssimativa dei costi

I costi di costruzione per realizzare le infrastrutture sono stati determinati approssimativamente utilizzando parametri comparativi derivati da altri progetti di costruzione e in discussione con i tecnici della SEAB.

### Überschlägige Kostenschätzung

Die Baukosten für die Errichtung der Infrastrukturen wurden überschlägig anhand von Vergleichsparametern aus anderen Bauvorhaben und in Abstimmung mit SEAB ermittelt.

<b>Arbeiten innerhalb der Zone - Lavori interne Zona</b>					
<b>Überschlägige Kostenschätzung - stima di massima</b>					
		Masse - quantità	EP - prezzo unitario		
1	Potenzierung TW Leitung DN 200 - potenziamento acquedotto	m	270	1.600,00 €	432.000,00 €
2	neue Hydranten - nuovi idranti	Stk	5	2.700,00 €	13.500,00 €
3	Neuanschlüsse an das TW Netz - nuovi allacci acquedotto RW)	Pauschal	5	5.000,00 €	25.000,00 €
4	Nuovi allacci altri sottoservizi (gas, corrente, fibbra, nere, bianche)	Pauschal	5	8.000,00 €	40.000,00 €
5	Lichtpunkt Wendeplatz - punto luce	Stk	1	5.000,00 €	5.000,00 €
6	Errichtung Wendeplatz - piazzola di manovra	m2	150	200,00 €	30.000,00 €
7	Überdachung Wendeplatz - struttura piazzola di manovra	m2	65	1.300,00 €	84.500,00 €
8	neu asphaltieren Zufahrtsstrasse - asfalti tappetto	m2	990	50,00 €	49.500,00 €
	<b>Zwischensumme - totale</b>				<b>679.500,00 €</b>
9	Sicherheitskosten ca. 3% - costi sicurezza			3%	20.385,00 €
	<b>Reine Baukosten netto - costi di lavoro</b>				<b>699.885,00 €</b>
	a. Arbeiten -Lavori				700.000,00 €
	b. Summe zur Verfügung der Verwaltung / per somme a disposizione dell'Amministrazione				<b>250.000,00 €</b>
	B1) Straßen-Markierung und - Beschilderung - segnaletica				5.000,00 €
	B2) technische Spesen - spese tecniche				70.000,00 €
	B3) Unvorgesehenes - imprevisti	10%			70.000,00 €
	B4) MwSt. 10% zu a)- MA 10% per a)	10%			70.000,00 €
	B5) Materialprüfungen für Asphalt und Beton- prove materiali asfalti e calcestruzzi				21.000,00 €
	B6) technische Anreize- incentivi tecnici				14.000,00 €
	<b>Summe-Totale a + b</b>				<b>950.000,00</b>
<b>Infrastrukturen ausserhalb der Zone* - opere esterne zona</b>					
	Neuer TW Anschlußleitung für die Zone DN 250 - Nuovo allaccio DN 250 per la zona	m	350	1.600,00 €	562.000,00 €
<b>Ausserordentliche Instandhaltung des Bestandsnetz von Seiten SEAB - ripristini straordinari rete sottoservizi in zona da parte SEAB</b>					
	Erneuerung Bestandsanschlüsse TW - Rinovo allacci acquedotto	Pauschal	15	5.000,00 €	75.000,00 €
	Erneuerung der Gasanschlüsse - rinnovi allacci gas	Pauschal	15	3.000,00 €	45.000,00 €

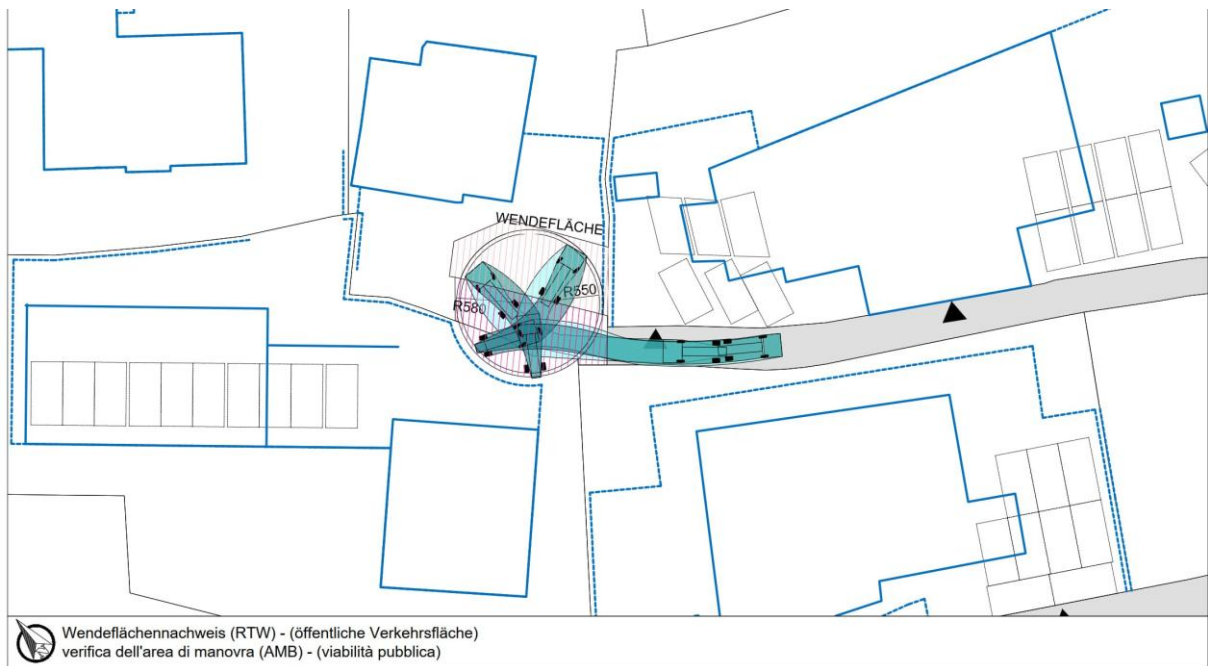


Abbildung 2: Lageplan Wendepplatz  
 Figura 2: Planimetria area di inversione di marcia

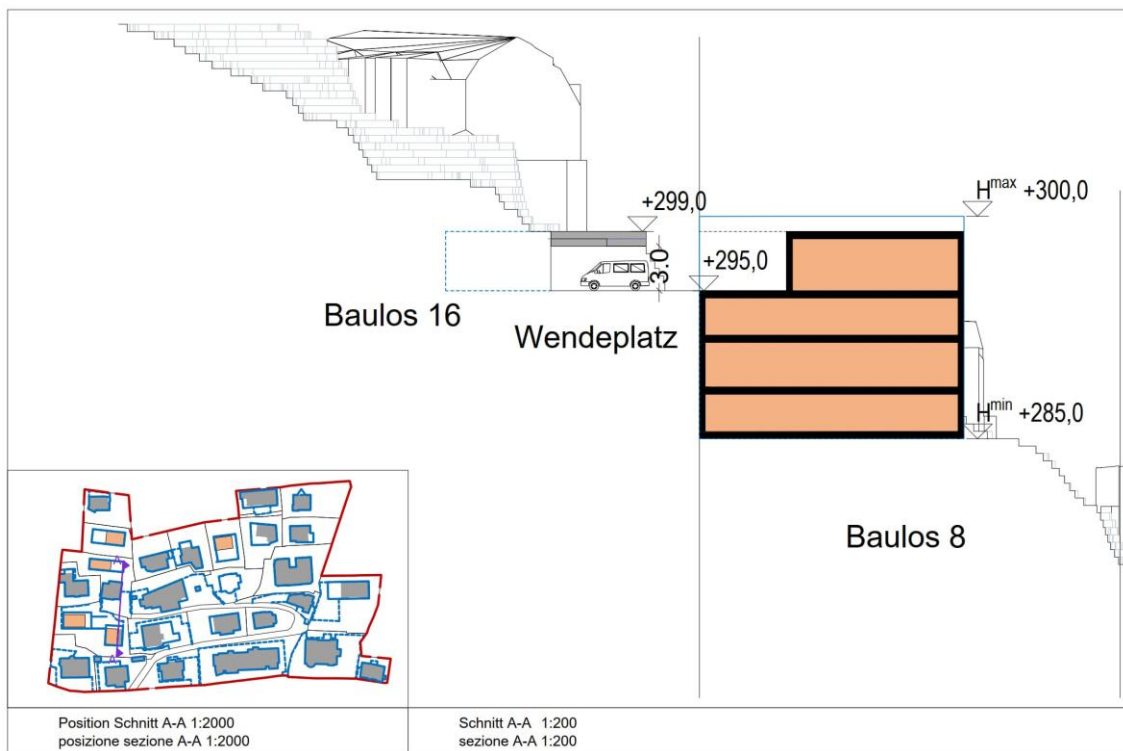
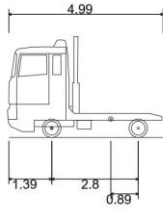


Abbildung 3: Schnitt Wendepplatz  
 Figura 3: Sezione area di inversione di marcia



Müllfahrzeug_Neu	
Gesamtlänge	4.990m
Gesamtbreite	1.805m
Höhe der gesamten Karosserie	3.268m
Min. Bodenabstand der Karosserie	0.192m
Spurbreite	1.700m
Anschlag-zu-Anschlag-Zeit	6.00s
Wenderadius Bordsteinkante zu Bordsteink.	10.000m

Abbildung 4: Maße Müllfahrzeug  
Figura 4: Dimensioni del camion dei rifiuti

## **Prospettive e raccomandazioni di pianificazione urbana**

Oltre alle specifiche disposizioni per la distribuzione e la progettazione dei volumi edilizi rimanenti stabilite nelle norme di attuazione, vengono fornite le seguenti raccomandazioni urbanistiche per l'area di pianificazione:

### **1. Accessibilità ai lotti superiori – infrastrutture comuni**

Per l'accesso ai lotti situati a quota più elevata, si raccomanda l'implementazione di un'infrastruttura condivisa, come un ascensore inclinato. L'implementazione e la gestione di questo intervento sarebbero principalmente onere dei soggetti privati interessati. Un possibile tracciato potrebbe essere sviluppato lungo i lotti occidentali con capacità edificabile residua, con l'accesso presso la p.f. 192/26, una stazione intermedia vicino all'area di manovra (p.f. .966) e una stazione terminale presso la p.ed. 2011. L'accesso ai lotti più elevati della zona potrebbe essere notevolmente migliorato con ulteriori collegamenti pedonali con sviluppo trasversale lungo le curve di livello.

### **2. La strada come spazio pubblico: progettazione e qualità di sosta**

La strada di accesso non svolge soltanto una funzione di collegamento viaria, ma costituisce anche uno spazio pubblico di incontro. Si raccomanda di prevedere aree di sosta e luoghi di incontro di piccola scala per i residenti, che contribuiscano a valorizzare lo spazio pubblico.

### **3. Progettazione attenta degli accessi pedonali nella zona del pendio superiore**

Per gli accessi pedonali sui terreni privati, è necessario prestare particolare attenzione a una progettazione equilibrata e adatta alla topografia. La qualità urbanistica sarà da ricercare nel progetto dettagliato dei percorsi, nell'integrazione degli spazi verdi e nella facile manutenzione dei relativi arredi.

## **Ausblick und städtebauliche Empfehlungen**

Ergänzend zu den in den Durchführungsbestimmungen geregelten Vorgaben zur Verteilung und Ausgestaltung der verbleibenden Baumassen werden für das Plangebiet folgende städtebauliche Empfehlungen ausgesprochen:

### **1. Erschließung oberer Grundstücke – gemeinschaftliche Infrastruktur**

Für die Erschließung der höhergelegenen Bauparzellen wird die Realisierung einer gemeinschaftlich genutzten Infrastrukturmaßnahme, etwa in Form eines Schrägaufzugs, empfohlen.

Die Umsetzung sowie der Betrieb dieser Maßnahme obliegen maßgeblich einer privatrechtlichen Trägerschaft durch die betroffenen Bauwerber:innen.

Eine mögliche Trassenführung könnte sich entlang der westlich gelegenen Grundstücke mit Restbaukapazität entwickeln, mit einem Zugangspunkt auf der G.p. 192/26, einer Zwischenstation im Bereich des Wendeplatzes (Parzelle .966) und einer Endstation bei der B.p. 2011.

Über ergänzende fußläufige Querverbindungen entlang der Höhenschichtlinien könnte die Erreichbarkeit der obersten Grundstücke in der Zone wesentlich verbessert werden.

### **2. Straße als öffentlicher Raum – Gestaltung und Aufenthaltsqualität**

Die Erschließungsstraße erfüllt nicht nur eine verkehrliche Funktion, sondern ist auch als öffentlicher Begegnungsraum von Bedeutung.

Es wird empfohlen kleinmaßstäbliche Aufenthaltsbereiche und Begegnungszonen für Anwohner:innen zu konzipieren, die zur Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen.

### **3. Feinfühlige Gestaltung der fußläufigen Zugänge im oberen Hangbereich**

Insbesondere bei der fußläufigen Erschließung über Privatgrund ist auf eine gestalterisch zurückhaltende, topografisch angepasste Ausführung zu achten.

Die städtebauliche Qualität liegt hier in der Detailausbildung der Wegeführung, der Integration von Grünflächen sowie deren pflegerechter Ausstattung.

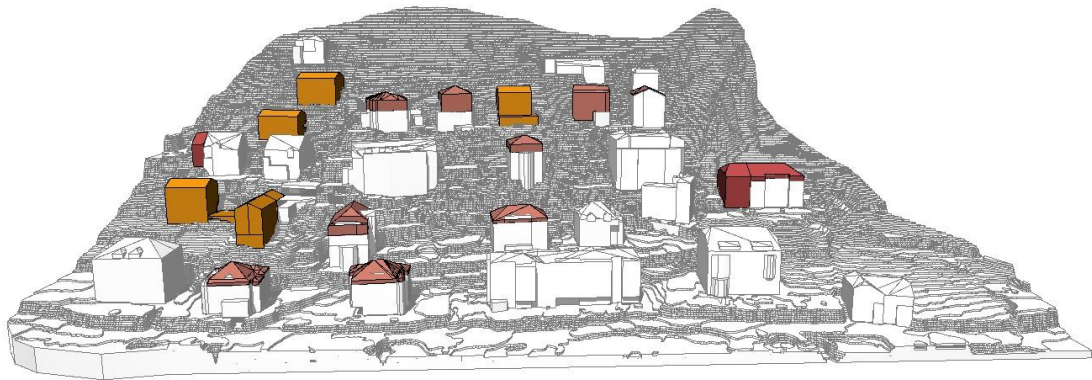


Abbildung 4 – Ansicht maximal mögliche Eingriffe Durchführungsplan frontal  
Figura 4 – Vista frontale degli interventi consentiti da Piano d'attuazione