



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"**

### **DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN NORME DI ATTUAZIONE**

Committente  
Comune di Bolzano

Auftraggeber  
Gemeinde Bozen

PLANER / PROGETTISTA

**feld72**

 **BERGMEISTER**  
innovative & responsible engineering

Luogo: Vienna, Varna  
Ort: Wien, Vahrn

Data / Datum: 01.09.2025

**Art. 1**  
**Oggetto del progetto e documenti del piano**

Il Piano di attuazione riguarda la zona residenziale "Salita Sant'Osvaldo", situata a nord-est di Bolzano, che nell'attuale Piano Comunale per il Territorio e il Paesaggio presenta una superficie complessiva di 24.344 m<sup>2</sup>.

Si tratta di un'area residenziale edificata già per l'84%, situata ai piedi del Monte Tondo, a un'altitudine compresa tra 272 e 343 m s.l.m. e comprendente le seguenti particelle: P.ed. 122 (in parte), 753, 3322, 2075, 3399, 2557, 916, 118, 979, 3227, 995, 994, 917, 918, 1087, 1086, 1105, 1035/1, 966, 959, 1912, 1819, 1963, 1941, 1859, 3586, 2116, 2011 nonché le P.f. 192/25, 192/26, 192/27, 192/31, 192/20, 194/4, 194/2, 192/28, 194/7, 194/9, 194/16, 192/3, 192/7, 192/10, 194/17 (in parte), 194/20, 194/14, 2698, 192/32, C.C. Dodiciville.

La zona così delimitata, interamente soggetta alla tutela degli insiemi, comprende aree con le seguenti destinazioni urbanistiche:

<b>Zona di completamento B5:</b>	<b>20.532 m<sup>2</sup></b>
<b>Zona di completamento B6:</b>	<b>671 m<sup>2</sup></b>
<b>Verde privato:</b>	<b>2.195 m<sup>2</sup></b>
<b>Strada comunale:</b>	<b>946 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie totale:</b>	<b>24.344 m<sup>2</sup></b>

Ad eccezione dell'area occupata dalla strada pubblica, tutti i lotti sono di proprietà privata.

Il presente Piano di attuazione è composto dai seguenti documenti:

Relazione tecnica  
Norme di attuazione  
01 Estratto PCTP, estratto mappa, estratto piano delle zone di pericolo  
02a Rilievo topografico dello stato di fatto  
02b Rilievo topografico - Sezioni  
03a Piano normativo planimetria 1/500  
03b Piano Normativo Sezioni 1/500  
04 Piano Indicativo 1/500  
05 Piano delle Infrastrutture 1/500  
06 Visualizzazioni 3D  
07 Foto dello stato esistente

**Art. 1**  
**Projektgegenstand und Unterlagen des Planes**

Der Durchführungsplan betrifft die im Nord-Osten von Bozen gelegene Wohnbauzone „Oswaldleiten“, welche im geltenden Gemeindeplan für Raum und Landschaft mit einer Gesamtfläche von 24.344 m<sup>2</sup> abgegrenzt ist.

Es handelt sich dabei um ein bereits zu 84% bebautes Siedlungsgebiet, das sich am Fuße des Hörtenberges auf einer Höhe zwischen 272 und 343 m ü.d.M. erstreckt und folgende Parzellen umfasst:

B.p.en 122 (teilweise), 753, 3322, 2075, 3399, 2557, 916, 118, 979, 3227 995, 994, 917, 918, 1087, 1086, 1105, 1035/1, 966, 959, 1912, 1819, 1963, 1941, 1859, 3586, 2116, 2011, sowie G.p.en 192/25, 192/26, 192/27, 192/31, 192/20, 194/4, 194/2, 192/28, 194/7, 194/9, 194/16, 192/3, 192/7, 192/10, 194/17 (teilweise), 194/20, 194/14, 2698, 192/32, KG Zwölfmalgreien.

Die abgegrenzte Zone steht zur Gänze unter Ensembleschutz und umfasst Flächen mit folgenden urbanistischen Zweckbestimmungen:

<b>Auffüllzone B5:</b>	<b>20.532 m<sup>2</sup></b>
<b>Auffüllzone B6:</b>	<b>671 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünzone:</b>	<b>2.195 m<sup>2</sup></b>
<b>Gemeindestraße:</b>	<b>946 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>24.344 m<sup>2</sup></b>

Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenfläche befinden sich alle Grundstücke in Privatbesitz.

Der gegenständliche Durchführungsplan setzt sich aus folgenden Unterlagen zusammen:

Technischer Bericht  
Durchführungsbestimmungen  
01 Auszug aus dem GPlanRL, Mappenauszug, Auszug aus dem Gefahrenzonenplan  
02a Geländevermessung Bestand  
02b Geländevermessung - Schnitte  
03a Rechtsplan Lageplan 1/500  
03b Rechtsplan Schnitte 1/500  
04 Gestaltungsplan 1/500  
05 Infrastrukturenplan 1/500  
06 3D - Schaubilder  
07 Bestandsfotos

## Art. 2 Normativa di riferimento

I dati contenuti nelle presenti Norme di attuazione, nel Piano normativo (piano 03a), nelle sezioni (piano 03b) e il contenuto del piano delle infrastrutture (piano 05) sono vincolanti.

Per tutte le norme non espressamente disciplinate dal presente Piano d'attuazione, si fa riferimento al Regolamento edilizio del Comune di Bolzano, al Piano Comunale per il Territorio e il Paesaggio e a tutte le relative leggi e regolamenti. In ogni caso, saranno da rispettare le disposizioni del Codice Civile e i vincoli previsti dal piano della tutela degli insiemi.

## Art. 3 Rilievo della volumetria esistente

Ai sensi dell'art. 24, c. 4, della Legge Provinciale n. 9/2018, l'indice di edificabilità territoriale di una zona soggetta a un Piano d'attuazione è inteso come *"il rapporto tra la volumetria fuori terra ammissibile riferita all'intera area oggetto della pianificazione attuativa e la relativa superficie territoriale"* (densità territoriale).

Di conseguenza, gli indici di edificabilità stabiliti nel Piano Comunale per il Territorio e il Paesaggio comportano le seguenti cubature complessive massime per le rispettive aree all'interno della zona delimitata:

**Zona di completamento B5**  
(Indice di edificabilità  $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ):  
 $20.532 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 51.330 \text{ m}^3$

**Zona di completamento B6**  
(Indice di edificabilità  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ):  
 $671 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1.007 \text{ m}^3$

**Zona di verde privato**  
(Indice di edificabilità  $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ):  
 $2.195 \text{ m}^2 \times 0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 22 \text{ m}^3$

**Cubatura massima realizzabile all'interno della zona =  $52.359 \text{ m}^3$**

A causa della conformazione del terreno, del paesaggio e della fitta vegetazione, nonché dell'inaccessibilità alle proprietà private, non è stato possibile rilevare esattamente la cubatura urbanistica degli edifici esistenti.

Pertanto, il rilievo dello stato di fatto è stato eseguito utilizzando un rilievo

## Art. 2 Einschlägige Gesetzesbestimmungen

Die Angaben der gegenständlichen Durchführungsbestimmungen, des Rechtsplans (Plan 03a), der Schnitte (Plan 03b) sowie der Inhalt des Infrastrukturenplans (Plan 05) sind bindend.

Für alle in diesem Durchführungsplan nicht ausdrücklich geregelten Bestimmungen wird auf die Bauordnung der Gemeinde Bozen, dem Gemeindeplan für Raum und Landschaft und auf alle einschlägigen Gesetze und Verordnungen verwiesen. Auf jeden Fall sind die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches und die Bindungen des Ensembleschutzes einzuhalten.

## Art. 3 Erhebung der Bestandskubatur

Laut Artikel 24 Abs. 4 des L.G. Nr. 9/2018 versteht sich der Gebietsbauindex einer Zone, für welche ein Durchführungsplan vorgesehen ist, *„als Verhältnis zwischen der im gesamten, von der Durchführungsplanung erfassten Gebiet zulässigen oberirdischen Baumasse und der Fläche desselben Gebiets“* (territoriale Dichte).

Demnach ergeben sich gemäß der im GPLanRL festgesetzten Bauindizes für die jeweiligen Flächen innerhalb der abgegrenzten Zone folgende maximale Gesamtkubaturen:

**Auffüllzone B5**  
(Bauindex  $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ):  
 $20.532 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 51.330 \text{ m}^3$

**Auffüllzone B6**  
(Bauindex  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ):  
 $671 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1.007 \text{ m}^3$

**Private Grünzone**  
(Bauindex  $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ):  
 $2.195 \text{ m}^2 \times 0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 22 \text{ m}^3$

**Maximal realisierbare Kubatur innerhalb der Zone =  $52.359 \text{ m}^3$**

Aufgrund der Beschaffenheit des Geländes, der Landschaft und der dichten Vegetation sowie der Unzugänglichkeit der privaten Grundstücke war eine exakte Erhebung der urbanistischen Kubatur der bestehenden Gebäude nicht möglich.

tridimensionale fuori terra, vuoto per pieno, raffrontandolo con le pratiche edilizie approvate depositate in Comune.

Il risultato dello stato di fatto della cubatura potrebbe discostarsi dalle condizioni reali fino al  $\pm 5\%$ .

Utilizzando la metodologia sopra descritta, sono state rilevate le seguenti cubature esistenti per le rispettive destinazioni d'uso della zona:

<b>Zona di completamento B5:</b>	<b>43.742 m<sup>3</sup></b>
<b>Zona di completamento B6:</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>
<b>Zona di verde privato:</b>	<b>2.679 m<sup>3</sup></b>
<b>Cubatura esistente tot.:</b>	<b>46.421 m<sup>3</sup></b>

La cubatura totale determinata secondo il metodo sopra descritto è in ogni caso vincolante per la presentazione di domande di titoli abilitativi.

Nel rilievo della cubatura esistente, non sono stati presi in considerazione gli edifici accessori separati dall'edificio principale e realizzati senza autorizzazione.

#### **Art. 4**

##### **Distribuzione della cubatura residua**

Il rilievo delle volumetrie esistenti dimostra che, tenendo conto della **densità territoriale** nell'area interessata dal Piano, vi sono le seguenti cubature edificabili residue:

**Zona di completamento B5:**  
 $51.330 \text{ m}^3 - 43.742 \text{ m}^3 = 7.588 \text{ m}^3$

**Zona di completamento B6:**  
 $1.006,5 \text{ m}^3 - 0 \text{ m}^3 = 1.007 \text{ m}^3$

**Zona di verde privato:** **0 m<sup>3</sup>**

**Volume residuo totale: 8.595 m<sup>3</sup>**

L'Art. 57, comma 2, della L.P. n. 9/2018 stabilisce che il Piano d'attuazione deve garantire l'uso e l'allestimento efficiente e di qualità degli spazi pubblici e privati e si basa sull'equa ripartizione, tra tutti i soggetti proprietari degli immobili interessati, dei diritti edificatori.

Deshalb wurde der Gebäudebestand mittels einer dreidimensionalen oberirdischen Geländevermessung hohl für voll durchgeführt, welche mit den bei der Gemeinde aufliegenden genehmigten Bauakten abgeglichen worden ist.

Die ermittelte Bestandskubatur kann vom tatsächlichen Ist-Zustand bis zu  $\pm 5\%$  abweichen.

Anhand der oben beschriebenen Methode wurden für die jeweiligen Zweckbestimmungen der Zone folgende Bestandskubaturen erhoben:

<b>Auffüllzone B5:</b>	<b>43.742 m<sup>3</sup></b>
<b>Auffüllzone B6:</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>
<b>Private Grünzone:</b>	<b>2.679 m<sup>3</sup></b>
<b>Kubatur Bestand insq.:</b>	<b>46.421 m<sup>3</sup></b>

Die lt. der oben angeführten Methode erhobenen Kubatur hohl für voll ist in jedem Fall bindend für die Vorlage von Bauanträgen.

Bei der Erhebung der Bestandskubatur sind vom Hauptgebäude getrennte Nebengebäude, welche ohne Baugenehmigung errichtet worden sind, nicht berücksichtigt worden.

#### **Art. 4**

##### **Verteilung der Restkubatur**

Aus der Bestandserhebung geht hervor, dass unter Berücksichtigung der **territorialen Dichte** innerhalb der vom Plan betroffenen Fläche noch folgende verbaubare Restkubaturen vorhanden sind:

**Auffüllzone B5:**  
 $51.330 \text{ m}^3 - 43.742 \text{ m}^3 = 7.588 \text{ m}^3$

**Auffüllzone B6:**  
 $1.006,5 \text{ m}^3 - 0 \text{ m}^3 = 1.007 \text{ m}^3$

**Private Grünzone:** **0 m<sup>3</sup>**

**Restkubatur gesamt: 8.595 m<sup>3</sup>**

Der Art. 57 Absatz 2 des L.G. Nr. 9/2018 sieht vor, dass der Durchführungsplan die effiziente und hochwertige Nutzung und Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes gewährleisten muss und auf der gerechten Aufteilung der Baurechte unter sämtlichen Eigentümern und Eigentümerinnen der betreffenden Liegenschaften basiert.

La tabella seguente presenta l'attuale potenzialità edificatoria residua dei singoli lotti edificabili in relazione alla loro **densità di lotto**, da cui si può evincere che all'interno della zona di completamento B5, gli edifici esistenti sui lotti edificabili 1, 2, 4, 7, 11, 12, 13, 15, 24 e 25 hanno già superato la massima cubatura edificabile:

Aus der nachstehenden Tabelle kann man die heutige Restbaukapazität der einzelnen Baulose bezogen auf ihre **Grundstücksdichte** entnehmen, wobei ersichtlich ist, dass innerhalb der Auffüllzone B5 die Bestandsgebäude auf den Baulosen 1, 2, 4, 7, 11, 12, 13, 15, 24 und 25 die maximal realisierbare Kubatur bereits überschritten haben:

LOTTO BAULOS	DESTINAZIONE ZONA ZWECKBESTIMMUNG ZONE	P.f. - P.ed. G.p. - B.p.	SUPERFICIE FLÄCHE m <sup>2</sup> <small>*secondo estratto mappa / laut Map-penauszug</small>	DENSITÀ DICHTE m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	CUBATURA MASSIMA relativa alla densità fondiaria MAXIMALE KUBATUR bezogen auf die Grundstücksdichte m <sup>3</sup>	CUBATURA E-SISTENTE KUBATUR BE-STAND m <sup>3</sup>	DIFFERENZA DIFFERENZ	CUBATURA RESIDUA relativa alla densità fondiaria RESTKUBATUR bezogen auf die Grundstücksdichte m <sup>3</sup> <small>*per il calcolo dell'indice (art. 4) für Berechnung Index (Art. 4)</small>
--------------	--	--------------------------	---	---	--	---	----------------------	--

1	B5	.122	343	2,5	857,5	1277	-419,5	0
2	B5	.753	1432	2,5	3580	4630	-1050	0
3	B5	.3322	1561	2,5	3902,5	1615	2287,5	2287,5
		.2075						
		.3399						
4	B5	.2557	1627	2,5	4067,5	6378	-2310,5	0
5	B5	.916	771	2,5	1927,5	1584	343,5	343,5
6	B5	.118	676	2,5	1690	1482	208	208
		192/3						
7	B5	.979	993	2,5	2482,5	3009	-526,5	0
		.3227 >...<						
8	B5	.995	1395	2,5	3487,5	572	2915,5	2915,5
		192/25						
		192/26						
		192/27						
		192/31						
9	B5	.994	955	2,5	2387,5	1727	660,5	660,5
10	B5	.917	813	2,5	2032,5	1700	332,5	332,5
11	B5	.918	511	2,5	1277,5	1316	-38,5	0
		192/20						
12	B5	.1087	486	2,5	1215	1649	-434	0
		192/7						
		192/10						
13	B5	.1086	1298	2,5	3245	5650	-2405	0
		194/2						
		194/4						
14	B5	.1105	697	2,5	1742,5	1098	644,5	644,5
15	B5	.1035/1	1372	2,5	3430	3545	-115	0
16	B5	.966	1152	2,5	2880	1123	1757	1757
		192/28						
17	B5	.959	673	2,5	1682,5	1143	539,5	539,5
19	B5	.1912	737	2,5	1842,5	906	936,5	936,5
20	B5	.1819	748	2,5	1870	941	929	929
21	B5	194/7	739	2,5	1847,5	0	1847,5	1847,5
22	B5	.1963	815	2,5	2037,5	794	1243,5	1243,5
23	B5	.1941	675	2,5	1687,5	1603	84,5	84,5
		194/9						
25	B5	194/16	63	2,5	157,5	0	157,5	157,5
<b>Somma B5 SummeB5</b>			<b>20532</b>	<b>2,5</b>	<b>51330</b>	<b>43742</b>		<b>14887</b>
18b	B6	.2011	671	1,5	1006,5	0		1006,5
18a	Zona di verde privato Private Grünzone	.2011	701	0,01	7	767	-760	0
		194/17						
24	Zona di verde privato Private Grünzone	.1859	1006	0,01	10	745	-735	0
		.3586						
		194/14						
		194/20						
25	Zona di verde privato Private Grünzone	.2116	488	0,01	5	1167	-1162	0
<b>Somma zona di v. privato Summe Private Grünzone</b>			<b>2195</b>	<b>0,01</b>	<b>22</b>	<b>2679</b>		<b>0</b>
2	Strada comunale Gemeindestraße	.753	940	0	0	0	0	0
3		.3322						
8		192/10						
		2698						
		192/3						
		192/32						
		3						
		192/7						
192/26	2							
11	.918	1						
<b>Somma strada comunale Summe Gemeindestraße</b>			<b>946</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>TOTALE ZONA PDA ZONE DFP GESAMT</b>			<b>24344</b>		<b>52358,5</b>	<b>46421</b>		<b>15893,5</b>

Per garantire che il Piano di attuazione non superi la cubatura massima ammissibile della zona specificata nel Piano Comunale per il Territorio e il Paesaggio, le potenzialità edificatorie residue dei singoli lotti sopra elencati vengono adeguate alla densità territoriale nel seguente modo:

**Zona di completamento B5** (indice di edificabilità  $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ):

Ciascun lotto con una densità inferiore a  $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  viene proporzionalmente attribuita una cubatura residua. Per il calcolo della rispettiva quota, viene determinato un fattore di equiparazione che si ricava dividendo la cubatura residua territoriale totale per la somma delle cubature residue individuali dei lotti:

$$7588 \text{ m}^3 / 14887 \text{ m}^3 = 0,509$$

Moltiplicando la cubatura residua originale di ciascun lotto per il fattore di equiparazione sopra menzionato, la cubatura residua effettiva è stata calcolata in base alla densità territoriale della zona per ogni singolo lotto edificabile.

La somma della cubatura esistente e della cubatura residua effettiva determina il volume edificabile massimo ammissibile assegnato a ciascun lotto nel Piano normativo.

**Zona di completamento B6:**

Questa zona è costituita da un unico lotto ineditato e pertanto dispone ancora della piena capacità edificatoria.

**Zona di verde privato:**

Le aree designate a verde privato hanno già esaurito la loro potenzialità edificatoria a causa della loro bassa densità e non presentano cubatura edificabile residua.

Damit der Durchführungsplan die vom GPlanRL vorgegebene maximal zulässige Gesamtkubatur der Zone nicht überschreitet, werden die oben angeführten Restbaukapazitäten der einzelnen Grundstücke folgendermaßen an die territoriale Dichte angepasst:

**Auffüllzone B5** (Bauindex  $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ):

Jedem Grundstück, das mit einer Grundstücksdichte von weniger als  $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bebaut ist, steht anteilig eine Restkubatur zu. Zur Berechnung des jeweiligen Anteils wird ein Anpassungsfaktor ermittelt, der sich aus der Division der Summe der territorialen Restkubatur durch die Summe der einzelnen Restkubaturen der Grundstücke ergibt:

$$7588 \text{ m}^3 / 14887 \text{ m}^3 = 0,509$$

Durch Multiplikation der ursprünglichen Restkubatur der einzelnen Grundstücke mit dem besagten Anpassungsfaktor wurde die effektive Restkubatur bezogen auf die territorialen Dichte der Zone für jedes einzelne Bauplotz berechnet.

Die Summe aus der Bestandskubatur und der effektiven Restkubatur ergibt die maximal höchstzulässige Baumasse, welche im Rechtsplan jedem Grundstück zugewiesen wurde.

**Auffüllzone B6:**

Diese Zone besteht aus einer einzigen unbebauten Parzelle und verfügt daher noch über die volle Baukapazität.

**Private Grünzone:**

Die Flächen, welche als private Grünzone zweckbestimmt sind, haben bereits aufgrund der geringen Dichte ihre Baukapazität ausgeschöpft und verfügen über keine Restkubatur.

LOTTO BAULOS	DESTINAZIONE ZONA ZWECKBESTIMMUNG ZONE	P.f. - P.ed. G.p. - B.p.	SUPERFICIE FLÄCHE m <sup>2</sup> <small>*secondo estratto mappa / laut Map- penauszug</small>	CUBATURA E- SISTENTE KUBATUR BE- STAND m <sup>3</sup>	CUBATURA RE- SIDUA relativa alla densità fondiaria RESTKUBATUR bezogen auf die Grundstücksdichte m <sup>3</sup> <small>*per il calcolo fattore (art. 4) für Berechnung Faktor (Art. 4)</small>	FATTORE FAKTOR = b/a	CUBATURA RE- SIDUA relativa alla densità territoriale RESTKUBATUR bezogen auf die terri- toriale Dichte m <sup>2</sup>	Cubatura esistente +cu- batura residua= CUBATURA MASSIMA per lotto Bestehende Kubatur + Restkubatur = MAXIMALE KUBATUR pro Baulos m <sup>3</sup>
1	B5	.122	343	1277	0	x (b/a)	0	1277
2	B5	.753	1432	4630	0	x (b/a)	0	4630
3	B5	.3322	1561	1615	2287,5	x (b/a)	1166	2781
		.2075						
		.3399						
4	B5	.2557	1627	6378	0	x (b/a)	0	6378
5	B5	.916	771	1584	343,5	x (b/a)	175	1759
6	B5	.118	676	1482	208	x (b/a)	106	1588
		192/3						
7	B5	.979	993	3009	0	x (b/a)	0	3009
		.3227 >--<						
8	B5	.995	1395	572	2915,5	x (b/a)	1486	2058
		192/25						
		192/26						
		192/27						
		192/31						
9	B5	.994	955	1727	660,5	x (b/a)	337	2064
10	B5	.917	813	1700	332,5	x (b/a)	169	1869
11	B5	.918	511	1316	0	x (b/a)	0	1316
		192/20						
12	B5	.1087	486	1649	0	x (b/a)	0	1649
		192/7						
		192/10						
13	B5	.1086	1298	5650	0	x (b/a)	0	5650
		194/2						
		194/4						
14	B5	.1105	697	1098	644,5	x (b/a)	328	1426
15	B5	.1035/1	1372	3545	0	x (b/a)	0	3545
16	B5	.966	1152	1123	1757	x (b/a)	896	2019
		192/28						
17	B5	.959	673	1143	539,5	x (b/a)	275	1418
19	B5	.1912	737	906	936,5	x (b/a)	477	1383
20	B5	.1819	748	941	929	x (b/a)	474	1415
21	B5	194/7	739	0	1847,5	x (b/a)	942	942
22	B5	.1963	815	794	1243,5	x (b/a)	634	1428
23	B5	.1941	675	1603	84,5	x (b/a)	43	1646
		194/9						
25	B5	194/16	63	0	157,5	x (b/a)	80	80
<b>Somma B5 SummeB5</b>			<b>20532</b>	<b>43742</b>	<b>a = 14887</b>		<b>b = 7588</b>	<b>51330</b>
18b	B6	.2011	671	0	1006,5		1006,5	1006,5
18a	Zona di verde privato Private Grünzone	.2011	701	767	0		0	767
		194/17						
24	Zona di verde privato Private Grünzone	.1859	1006	745	0		0	745
		.3586						
		194/14						
194/20								
25	Zona di verde privato Private Grünzone	.2116	488	1167	0			1167
<b>Somma zona di v. privato Summe Private Grünzone</b>			<b>2195</b>	<b>2679</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>2679</b>
2	Strada comunale Gemeindestraße	.753	940	0	0	0	0	0
3		.3322						
		192/10						
		2698						
		192/3						
		192/32						
192/7		3						
8	192/26	2						
11	.918	1						
<b>Somma strada comunale Summe Gemeindestraße</b>			<b>946</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ZONA PDA ZONE DFP GESAMT</b>			<b>24344</b>	<b>46421</b>	<b>15893,5</b>		<b>8594,5</b>	<b>55015,5</b>

## **Art. 5** **Definizioni generali**

### **Art. 5.1** **Confine della zona**

Il confine della zona delimita il comparto soggetto a Piano di attuazione secondo il Piano Comunale per il Territorio e il Paesaggio.

### **Art. 5.2** **Confine del lotto**

Il lotto delimitato costituisce, insieme alle sue aree pertinenziali, un'unità planivolumetrica, indipendentemente dalla proprietà e dalla suddivisione fondiaria. Il Piano prevede 25 lotti edificabili.

Progetti all'interno dei singoli lotti edificabili sono oggetto di un unico intervento unitario.

### **Articolo 5.3** **Limite di edificazione fuori terra**

Il limite di edificazione fuori terra è il limite entro il quale è consentita la costruzione fuori terra. All'interno del limite di edificazione, la distribuzione dei volumi edificati può essere scelta liberamente, ma questo limite non può essere superato, ad eccezione di balconi, verande, sporgenze del tetto, cornicioni e pensiline con una sporgenza fino a 1,50 m.

### **Art. 5.4** **Limite di edificazione sotterraneo**

La costruzione sotterranea deve essere realizzata entro il limite di edificazione sotterraneo riportato nel Piano normativo e nelle sezioni.

### **Art. 5.5** **Superficie coperta**

La superficie coperta deriva dalla proiezione di tutte le parti edificate fuori terra sul piano orizzontale, ad eccezione di balconi, sporgenze del tetto, cornicioni e pensiline con sporgenza fino a 1,50 m.

**Per gli edifici di nuova costruzione, la superficie coperta non può superare una superficie massima di 250 m<sup>2</sup>, ad eccezione di balconi, verande, sporgenze del**

## **Art. 5** **Allgemeine Begriffsbestimmungen**

### **Art. 5.1** **Zonengrenze**

Die Zonengrenze definiert die Abgrenzung der Zone mit Durchführungsplan laut GPlanRL.

### **Art. 5.2** **Baulosgrenze**

Das abgegrenzte Baulos bildet mit seinen Zubehörsflächen eine planivolumetrische Einheit, unabhängig von der Besitz- und Grundstücksaufteilung. Der Plan sieht 25 Baulose vor.

Projekte innerhalb der einzelnen Baulose sind Gegenstand eines einzigen, einheitlichen Eingriffs.

### **Art. 5.3** **Baugrenze oberirdisch**

Die oberirdische Baugrenze ist jene Abgrenzung, innerhalb welcher eine Bebauung außer Erde gestattet ist. Innerhalb der Baugrenze kann die Baumassenverteilung frei gewählt werden, darf diese jedoch nicht überschreiten, mit Ausnahme von Balkonen, Wintergärten, Dachvorsprüngen, Gesimsen und Vordächern bis zu einer Auskragung von 1,50 m.

### **Art. 5.4** **Baugrenze unterirdisch**

Die unterirdische Bebauung muss innerhalb der im Rechtsplan und in den Schnitten angeführten höchstzulässigen unterirdischen Baugrenze realisiert werden.

### **Art. 5.5** **Überbaute Fläche**

Die überbaute Fläche ergibt sich aus der vertikalen Projektion aller oberirdisch errichteten Bauteile auf die horizontale Ebene, mit Ausnahme von Balkonen, Dachvorsprüngen, Gesimsen und Vordächern bis zu einer Auskragung von 1,50 m.

**Bei Neubauten darf die überbaute Fläche eine Grundfläche von maximal 250**

tetto, cornicioni e pensiline con sporgenza fino a 1,50 m.

#### **Art. 5.6 Cubatura massima ammissibile**

La cubatura massima ammissibile nel Piano normativo è intesa come volume fuori terra, calcolato vuoto per pieno.

Di conseguenza, il calcolo del volume fuori terra, vuoto per pieno, deve essere allegato al progetto per ottenere il premesso di costruire.

Impianti e volumi tecnici necessari per l'adeguamento degli edifici esistenti alle normative di sicurezza antincendio e di abbattimento delle barriere architettoniche non vengono considerati volumi edificabili.

In tutto il comparto interessato dal piano di attuazione, non è consentito l'incremento della volumetria ai sensi delle disposizioni di legge in materia di misure di risparmio energetico (bonus energetico).

#### **Art. 5.7 Quote altrimetriche**

Le quote altrimetriche indicate nel piano normativo e nelle sezioni corrispondono alle quote assolute di cui alla carta tecnica del Comune di Bolzano e sono riferite a valori sopra il livello del mare. Il progetto introduce inoltre una quota zero di  $\pm 0,00 = 281,80$  m s.l.m. **Sono ammesse tolleranze fino a  $\pm 0,5$  m.**

#### **Art. 5.8 Altezza assoluta dell'edificio**

L'altezza assoluta dell'edificio corrisponde all'altezza misurata perpendicolarmente dal punto più basso della linea dell'andamento del terreno fino al punto più alto dell'edificio. Camini, antenne, parapetti, ringhiere nonché impianti tecnici fino a un'altezza di 1,50 m non vengono considerati ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio.

Il Piano normativo definisce un'altezza massima assoluta di 15 m per i nuovi edifici con un massimo di tre piani e un sottotetto.

In caso di sopraelevazioni di edifici esistenti, le altezze sono indicate come altezze assolute nel piano normativo e sono vincolanti.

**m<sup>2</sup> non superare**, con eccezione di balconi, giardini invernali, tetti sporgenti, cornici e tetti sovrastanti fino a una sporgenza di 1,50 m.

#### **Art. 5.6 Höchstzulässige Baumasse**

Die im Rechtsplan angeführte höchstzulässige Baumasse versteht sich als oberirdische Baumasse hohl für voll.

Dem Projekt zur Erlangung der Baugenehmigung muss demnach eine Berechnung der oberirdischen Kubatur hohl für voll beigelegt werden.

Die notwendigen Anlagen und technischen Volumina, um bestehende Gebäude an die Rechtsvorschriften über Brandschutz und über den Abbau architektonischer Barrieren anzupassen, werden nicht als Baumasse berechnet.

Eine Erhöhung der Baumasse im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen über die Energiesparmaßnahmen (Energiebonus) ist in der gesamten, vom Durchführungsplan betroffenen Zone nicht zulässig.

#### **Art.5.7 Höhenkoten**

Die Höhenkoten, welche im Rechtsplan, sowie in den Schnitten angegeben sind, entsprechen den absoluten Koten laut technischer Grundkarte der Gemeinde Bozen und beziehen sich auf Werte über dem Meeresspiegel. Zusätzlich wird im Projekt eine Nullkote  $\pm 0,00 =$  Kote 281,80 m ü.d.M. eingeführt. **Abweichungen bis zu  $\pm 0,5$  m sind gestattet.**

#### **Art.5.8 Absolute Gebäudehöhe**

Die absolute Gebäudehöhe entspricht der Höhe senkrecht gemessen vom niedrigsten Punkt der Geländelinie bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Bei der Gebäudehöhe werden Kamine, Antennen, Brüstungen, Geländer sowie technische Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m nicht berücksichtigt.

Der Rechtsplan legt für Neubauten eine absolute Gebäudehöhe von maximal 15 m mit bis zu drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss fest.

Bei Aufstockungen von bestehenden Gebäuden sind die Höhen als absolute

Höhen im Rechtsplan angeführt und bindend.

**Art. 5.9**  
**Numero massimo di piani**

Il Piano normativo definisce il numero massimo consentito di piani fuori terra per ogni lotto edificabile.

**Art. 5.10**  
**Distanze dal confine**

La distanza dal confine è definita come la distanza orizzontale minima misurata in modo radiale tra la parte più sporgente della costruzione e il confine della proprietà. Non si computano i balconi, le sporgenze del tetto, i cornicioni e le pensiline fino a una sporgenza di 1,50 m.

Le distanze specificate nel Piano normativo sono da intendersi come distanze minime.

**Art. 5.11**  
**Distanze tra gli edifici**

La distanza tra edifici è definita come la distanza orizzontale minima misurata in modo radiale tra gli edifici, partendo dalla parte più sporgente di ciascuno. Non si computano i balconi, le sporgenze del tetto, i cornicioni e le pensiline fino a una sporgenza di 1,50 m. Le distanze specificate nel Piano normativo sono da intendersi come distanze minime.

**Art. 6**  
**Tutela degli insiemi**

L'intera zona è sottoposta a tutela degli insiemi. A questo riguardo, sono da osservare le disposizioni contenute nella cartella descrittivo-normativa n. 15 – *Salita Sant'Oswaldo*.

**Art. 5.9**  
**Maximale Anzahl der Geschosse**

Der Rechtsplan legt für jedes Baulos die höchstzulässige Anzahl der oberirdischen Geschosse fest.

**Art. 5.10**  
**Grenzabstände**

Als Grenzabstand wird der kürzeste horizontale radiale Abstand zwischen einem Gebäude, ausgehend von nächstgelegenen Punkt des Bauwerks, und der Eigentumsgrenze bezeichnet. Nicht berechnet werden Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse und Vordächer bis zu einer Auskrugung von 1,50 m.

Die im Rechtsplan angegebenen Abstände verstehen sich als Mindestabstände.

**Art. 5.11**  
**Gebäudeabstände**

Als Gebäudeabstand wird der kürzeste horizontale radiale Abstand zwischen einzelnen Gebäuden, ausgehend vom nächstgelegenen Punkt des Gebäudes, bezeichnet. Nicht berechnet werden Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse und Vordächer bis zu einer Auskrugung von 1,50 m.

Die im Rechtsplan angegebenen Abstände verstehen sich als Mindestabstände.

**Art. 6**  
**Ensembleschutz**

Die gesamte Zone steht unter Ensemble-schutz. Diesbezüglich sind die Bestimmungen der beschreibend-normativen Kartei Nr. 15 – *Oswaldleiten* einzuhalten.

### **Art. 7**

#### **Edifici di particolare interesse documentario**

All'interno della zona sono presenti 11 edifici (Lotti 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16 e 17) di interesse documentario, contrassegnati nel Piano normativo con il corrispondente simbolo "I". Questi edifici sono monumenti storici e rivestono significato particolare per il patrimonio culturale e urbanistico della città e dell'area rurale circostante.

Qualsiasi intervento edilizio dovrà preservare la tipologia edilizia esistente e il linguaggio formale delle facciate, ad eccezione dell'edificio sul lotto 8, per il quale è prevista la demolizione a causa delle condizioni strutturali. Il relativo nuovo edificio dovrà tuttavia mantenere l'articolazione volumetrica e l'orientamento originali.

### **Art.8**

#### **Destinazione d'uso degli edifici**

La zona "Salita Sant'Oswaldo" è destinata esclusivamente ad uso residenziale. I piani interrati possono ospitare altri utilizzi oltre a posti auto, cantine e locali tecnici, purché conformi alle norme urbanistiche, igieniche, di sicurezza e antincendio.

### **Art. 9**

#### **Coperture**

La direzione del colmo, la pendenza del tetto e l'orientamento di ciascun edificio specificati nel Piano normativo sono vincolanti.

La pendenza del tetto predefinita è da intendersi come valore minimo.

In caso di realizzazione di impianti solari o fotovoltaici sulle falde dei tetti, questi devono essere integrati nella pendenza delle stesse. Non è consentito installare impianti/moduli fotovoltaici verticali.

### **Art. 7**

#### **Gebäude von besonderem urkundlichem Interesse**

Innerhalb der Zone bestehen 11 Gebäude (Baulose 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16 und 17) von dokumentarischem Interesse, welche im Rechtsplan mit entsprechendem Symbol „I“ ausgewiesen sind. Es handelt sich dabei um Gebäude, die historische Zeugnisse sind und eine besondere Bedeutung für das kulturelle und urbane Erbe der Stadt sowie für den umliegenden ländlichen Raum haben.

Bei jeglichem Baueingriff müssen die bestehende Bautypologie sowie die Formsprache der Fassaden erhalten bleiben, mit Ausnahme des Gebäudes auf dem Baulos 8, für welches aufgrund des baulichen Zustandes ein Abbruch vorgesehen ist. Der entsprechende Neubau muss jedoch die ursprüngliche Baukörperpersetzung und Ausrichtung übernehmen.

### **Art. 8**

#### **Zweckbestimmung der Gebäude**

Die Zone „Oswaldleiten“ ist ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten. In den unterirdischen Geschossen können außer den Stellplätzen, Kellern und Technikräumen auch andere Nutzungen untergebracht werden, sofern diese mit den Vorschriften für Urbanistik, Hygiene und Sicherheit und Brandschutz im Einklang sind.

### **Art. 9**

#### **Dächer**

Die im Rechtsplan für jedes Gebäude angegebene Firstrichtung, Dachneigung und Ausrichtung sind bindend.

Die Angabe der Dachneigung ist als Mindestwert zu verstehen.

Bei Realisierung von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind diese in die Dachneigung zu integrieren. Die Errichtung von vertikalen Photovoltaikanlagen / Modulen sind nicht zulässig.

#### **Art. 10**

#### **Costruzione ad un piano con tetto verde**

Si tratta di edifici a un solo piano, seminter-rati, le cui coperture devono presentare un tetto verde con uno strato vegetale di almeno 60 cm.

#### **Art. 11**

#### **Spazi aperti, superficie a verde minima e sistemazione semi-naturale delle superfici**

Il verde della zona, con la sua vegetazione diversificata e unica e la sua popolazione arborea consolidata, è soggetta alla tutela degli insiemi e deve pertanto essere preservata.

In caso di costruzione di nuovi edifici, i relativi spazi aperti all'interno dei lotti edificabili devono essere allestiti in modo seminaturale. Ciò significa che tutte le aree non edificate o utilizzate per il traffico non devono essere sigillate e saranno da piantumare con arbusti ed essenze arboree tipiche del luogo.

Deve essere garantita una progettazione di alta qualità ecologica per massimizzare la diversità degli habitat per la fauna e per aumentare la biodiversità.

Il piano normativo definisce la superficie verde minima continua per ciascun lotto edificabile; almeno il 20% di tale superficie deve essere verde profondo.

In sede di progetto va presentato per gli spazi esterni un rilievo in scala adeguata della situazione esistente, comprensiva della situazione arborea e altoarbustiva. Eventuali abbattimenti di alberi esistenti devono essere autorizzati ed inclusi nel calcolo del R.I.E. nonché documentati da un progetto di sistemazione del verde.

Per la progettazione dei terreni edificabili, in relazione ai suoli sigillati e all'impermeabilizzazione dei terreni, si applica la procedura del R.I.E. (indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio) prevista dall'allegato 3 del Regolamento edilizio del Comune di Bolzano.

La costruzione di edifici prefabbricati adibiti a deposito di attrezzi da giardino con una superficie lorda massima di 3,00 m<sup>2</sup> e un'altezza di 2,50 m è consentita ai sensi dell'art. 21 del Regolamento edilizio senza autorizzazione da parte del Comune.

#### **Art. 10**

#### **Eingeschossiger Baukörper mit begrüntem Dach**

Dies sind eingeschossige halbunterirdische Baukörper, deren Dach eine Begrünung mit einer Vegetationsschicht von mind. 60 cm aufweisen muss.

#### **Art.11**

#### **Freiflächen, Mindestgrünfläche und naturnahe Gestaltung der Oberflächen**

Der Grünraum der Zone mit seiner vielfältigen, besonderen Vegetation und dem gewachsenen Baumbestand steht unter Ensembleschutz und ist deshalb zu erhalten.

Bei der Errichtung von Neubauten sind die entsprechenden Freiflächen der Baulose naturnah zu gestalten, d.h. all jene Flächen, die nicht überbaut oder für Verkehrszwecke genutzt versickerungs-offen ausgeführt und begrünt werden müssen und mit ortstypischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. Es ist auf eine ökologisch hochwertige Gestaltung zu achten, um eine Maximierung von vielfältigen Lebensräumen für Tiere und eine Erhöhung der Biodiversität zu gewährleisten.

Der Rechtsplan legt für jedes Baulos die zusammenhängende Mindestgrünfläche fest, wobei mindestens 20% derselben als nicht unterbaute Grünfläche ausgebildet werden muss.

Im Rahmen des Projekts ist für die Freiflächen eine Erhebung der bestehenden Situation in geeignetem Maßstab vorzulegen, einschließlich des vorhandenen Baumbestandes sowie hochwüchsiger Sträucher. Etwaige Fällungen bestehender Bäume müssen genehmigt werden, in die Berechnung des B.V.F. einbezogen sowie durch ein Begrünungsprojekt dokumentiert werden.

Für die Gestaltung der Baugründe in Bezug auf die Versiegelung und Abdichtung der Böden wird das B.V.F.-Verfahren (Beschränkungsindex der versiegelten Flächen), gemäß Anlage 3 zur Bauordnung der Gemeinde Bozen angewendet. Die Errichtung von Fertigbauten für die Aufbewahrung von Gartengeräten im Höchstausmaß von 3,00 m<sup>2</sup> Bruttofläche

und 2,50 m Höhe sind im Sinne des Art. 21 der Bauordnung ohne Ermächtigung von Seiten der Gemeinde zulässig.

#### **Art. 12 Monumento naturale**

L'albero di olivo (NDM009/G05) nel lotto edificabile 11 è un monumento naturale botanico protetto MONB e deve essere conservato.

#### **Art. 13 Accessi pedonali**

Tutti gli accessi pedonali ai singoli lotti edificabili avvengono tramite via S. Osvaldo e la strada comunale "Salita Sant'Osvaldo".

Per accedere agli edifici nuovi, il diritto di passaggio acquisito dai proprietari degli immobili adiacenti, ove necessario, deve essere comprovato al momento della presentazione della domanda del permesso di costruire.

Gli accessi pedonali indicati nel piano normativo sono vincolanti. Tuttavia, possono essere lievemente adeguati in fase di elaborazione del progetto definitivo.

#### **Art. 14 Accessi carrabili**

Tutti gli accessi carrabili ai singoli lotti edificabili avvengono tramite Via S. Osvaldo e la strada comunale "Salita Sant'Osvaldo". Le strade di accesso sono tutelate e devono pertanto essere mantenute lungo i loro tracciati esistenti insieme ai muri confinanti. Fanno eccezione gli accessi ai singoli garage e l'ampliamento della strada comunale presso la p. ed. 1087 C.C. Dodiciville (lotto edificabile 12), previsto dal piano normativo e consentito nella misura strettamente necessaria per consentire l'accesso al garage. Gli accessi dei garage indicati nel piano normativo sono vincolanti. Tuttavia, possono essere lievemente adeguati in fase di elaborazione del progetto definitivo.

#### **Art. 15 Area di viabilità pubblica**

L' area di viabilità pubblica comprende la

#### **Art. 12 Naturdenkmal**

Der Olivenbaum (NDM009/G05) auf dem Baulos 11 ist als NDMB Naturdenkmal botanisch geschützt und zu erhalten.

#### **Art. 13 Zugänge**

Sämtliche Zugänge zu den einzelnen Baulosen erfolgen über den Oswaldweg und über die Gemeindestraße „Oswaldleiten“.

Für den Zugang zu neuen Gebäuden müssen die von den angrenzenden Grundstückseigentümern erworbenen Durchgangsrechte, soweit erforderlich, bei Einreichung des Baugesuches nachgewiesen werden.

Die im Rechtsplan eingetragenen Zugänge sind bindend, können jedoch im Zuge der Ausarbeitung des Einreichprojektes geringfügig angepasst werden.

#### **Art. 14 Zufahrten**

Sämtliche Zufahrten zu den einzelnen Baulosen erfolgen ausschließlich über den Oswaldweg und über die Gemeindestraße „Oswaldleiten“. Die Zufahrtswege sind geschützt und müssen deshalb in ihrem Trassenverlauf zusammen mit den gemauerten Einfriedungen erhalten bleiben. Eine Ausnahme bilden einzelne Garagenzufahrten sowie die im Rechtsplan vorgesehene Verbreiterung der Gemeindestraße im Bereich der B.p. 1087 K.G. Zwölfmalgreien (Baulos 12), welche im unbedingt erforderlichen Ausmaß für die Garagenzufahrt zulässig ist.

Die im Rechtsplan eingetragenen Garagenzufahrten sind bindend, können jedoch im Zuge der Ausarbeitung des Bauprojektes geringfügig angepasst werden.

#### **Art. 15 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die öffentliche Verkehrsfläche umfasst die

strada comunale esistente (salita Sant' Osvaldo) e la nuova area di manovra pubblica inserita nel piano al termine della strada pubblica che rappresenta una infrastruttura primaria del piano. Per la suddetta area di manovra sui lotti 8 e 16 (p.ed. 966 e p.f. 192/25 C.C. Dodiciville) dovranno essere ceduti, i rispettivi diritti di superficie a favore del Comune.

Quest'area dovrà avere un raggio minimo di 5,80 m per garantire la manovra dei mezzi di soccorso e altri mezzi di piccole dimensioni.

#### **Art. 16 Diritti di superficie**

I diritti di superficie previsti dal piano normativo per i lotti 8 e 16 devono essere ceduti al Comune a titolo gratuito con la realizzazione delle infrastrutture.

#### **Art. 17 Parcheggi privati**

La costruzione di posti auto privati sui singoli lotti edificabili è limitata da 0 a 1 posto auto ogni 400 m<sup>3</sup> di volume residenziale.

Inoltre, per ogni posto auto previsto all'interno del rispettivo lotto deve essere previsto un numero di parcheggi per biciclette adatte all'uso quotidiano.

#### **Art. 18 Verande**

Ai sensi dell'Art. 22 del D.P.P. n. 6/2025, è consentita la costruzione di verande entro i limiti di edificazione fuori terra e nel rispetto delle disposizioni della tutela degli insiemi.

#### **Art. 19 Zone di pericolo**

I lotti edificabili 1, 2, 3, 7, 8, 16, 17, 18A, 18B, 22, 23, 24 e 25 insistono in parte su una zona a rischio idrogeologico molto elevato (H4). Sui relativi edifici possono essere

bestehende Gemeindestraße (Oswaldleiten) sowie die im Plan vorgesehene neue öffentliche Wendefläche am Ende der öffentlichen Straße, die eine primäre Infrastruktur des Planes darstellt.

Für die besagte Wendefläche auf den Baulosen 8 und 16, (B.p. 966 und G.p. 192/25 KG Zwölfmalgreien) müssen die entsprechenden Oberflächenrechten zugunsten der Gemeindeverwaltung abgetreten werden.

Die Fläche muss einen Mindestradius von 5,80 m aufweisen, um den Rettungsfahrzeugen und anderen kleineren Fahrzeugen das Durchführen von Wendemanövern zu ermöglichen.

#### **Art. 16 Oberflächen- und Unterflurrecht**

Das Oberflächen- und Unterflurrecht, welches im Rechtsplan auf den Baulosen 8 und 16 vorgesehen ist, muss bei der Errichtung der Infrastrukturen an die Gemeinde unentgeltlich abgetreten werden.

#### **Art. 17 Private Parkplätze**

Die Errichtung privater Stellplätze auf den einzelnen Baulosen ist auf 0 - 1 Stellplatz pro 400 m<sup>3</sup> Wohnkubatur begrenzt.

Zusätzlich ist für jeden im jeweiligen Bauilos ausgewiesenen PKW-Stellplatz eine entsprechende Anzahl an alltagstauglichen Fahrradabstellplätzen vorzusehen.

#### **Art. 18 Wintergärten**

Im Sinne des Art. 22 D.L.H. Nr. 6/2025 ist innerhalb der oberirdischen Baugrenze und unter Berücksichtigung der Ensembleschutzbestimmungen die Errichtung von Wintergärten innerhalb der Zone gestattet.

#### **Art. 19 Gefahrenzonen**

Die Baulose 1, 2, 3, 7, 8, 16, 17, 18A, 18B, 22, 23, 24 und 25 fallen teilweise in eine Zone mit sehr hoher hydrogeologischer Gefahr (H4). An dem entsprechenden

effettuati solo gli interventi di cui all'art. 4 del D.P.P. n. 23/2019 e ss.mm. L'ampliamento di edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici sono consentiti solo previo declassamento della zona nel piano delle zone di pericolo mediante opere di protezione idonee.

## **Art. 20 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 Ufficio provinciale 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.

### 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.

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.

Baubestand können nur Eingriffe gemäß Art. 4 des D.L.H. Nr. 23/2019 i.g.F. durchgeführt werden. Die Erweiterung bestehender Gebäude oder die Errichtung neuer Baumasse ist nur nach erfolgter Rückstufung der Zone im Gefahrenzonenplan mittels geeigneter Schutzmaßnahmen, zulässig.

## **Art. 20 Infrastrukturen**

Das Gebiet 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 Brandverhütung hinsichtlich des erforderlichen Ausbaus der Infrastrukturen zulässig.

### Trinkwasserleitung:

Die bestehende Wasserleitung muss 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 nicht möglich ist.

### Abfallentsorgung:

Im Rechtsplan sind die Flächen für die Unterbringung der Abfallcontainer ausgewiesen.

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.

**Art. 21**  
**Coordinamento degli interventi edilizi all'interno della zona**

A causa della difficile situazione di accessibilità e delle particolari conformazioni urbanistiche, è necessaria una pianificazione e un coordinamento concordati degli interventi edilizi tra i diversi lotti. L'obiettivo è ridurre al minimo eventuali effetti negativi sull'ambiente circostante e interferenze sul traffico. Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere presentato, già in fase di richiesta del Permesso di costruire, un documento che illustri gli aspetti legati alle problematiche della cantierizzazione e il coordinamento con altri cantieri in atto.

**Art. 22**  
**Norme speciali**

Tutti gli interventi nella zona devono essere eseguiti con particolare attenzione e tenendo in debita considerazione il contesto urbano e tipologico esistente.

I nuovi edifici, così come le ristrutturazioni e gli ampliamenti, non possono essere considerati singolarmente, ma devono essere integrati nel tessuto strutturale esistente. L'obiettivo è preservare e sviluppare ulteriormente il carattere specifico del sito (genius loci) nel senso di un'efficace tutela degli insiemi.

Le modifiche del terreno devono essere limitati allo stretto necessario.

**1. Struttura insediativa e tipologia edilizia**

Obiettivo è uno sviluppo attento dell'assetto insediativo tipico del contesto, caratterizzato da edifici unifamiliari inseriti in un pendio urbanizzato con ampia presenza di verde. Per salvaguardare questa struttura morfologica, la superficie coperta massima consentita per tutti i nuovi edifici è limitata a 250 m<sup>2</sup>. Per opere di dimensioni maggiori, il volume dell'edificio deve essere articolato in più corpi di chiara leggibilità per garantirne la scala e l'inserimento nel paesaggio.

**Art. 21**  
**Koordinierung der baulichen Tätigkeiten innerhalb der Zone**

Aufgrund der schwierigen Erschließungssituation sowie der besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen ist eine abgestimmte Planung und Koordination der Baumaßnahmen unter den Baulosen erforderlich. Ziel ist es, etwaige negative Auswirkungen auf das Umfeld und Beeinträchtigungen des Verkehrs möglichst gering zu halten. Für Neubauvorhaben ist bereits im Zuge der Beantragung der Baugenehmigung ein Dokument vorzulegen, in der die Aspekte der Baustellenabwicklung sowie die Koordination mit anderen laufenden Baustellen erläutert werden.

**Art. 22**  
**Besondere Bestimmungen**

Alle Eingriffe in der Zone sind mit besonderer Sorgfalt und unter Berücksichtigung des bestehenden räumlichen und typologischen Kontextes vorzunehmen. Neubauten sowie Um- und Zubauten dürfen nicht isoliert betrachtet werden, sondern sind in das bestehende bauliche Gefüge einzugliedern. Ziel ist es, den besonderen Charakter des Ortes (Genius Loci) im Sinne eines gestalterisch wirksamen Ensembleschutzes zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Geländeänderungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

**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

## **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 necessaria una chiara distinzione tra i materiali del tetto e dell'edificio. Le forme ammesse per i tetti sono specificate nel piano normativo e devono essere a due falde o a padiglione. La copertura del tetto deve essere realizzata utilizzando materiali con finiture in tonalità naturali e con un design sobrio e contenuto.

## **3. Integrazione di impianti fotovoltaici**

Gli impianti fotovoltaici devono essere integrati esclusivamente su tetti inclinati con la medesima pendenza. Al fine di assicurare la coerenza formale e la continuità materiale del tetto, non è consentito l'impiego di sistemi sopraelevati o con inclinazioni divergenti.

## **4. Cubatura interrata e modellazione del terreno**

Per ridurre al minimo gli interventi nel terreno naturale, vengo limitati i volumi interrati. Nelle zone alte delle pendici, caratterizzate da pendenze più accentuate e di difficile accesso, gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti con particolare cautela e in modo meno invasivo possibile.

und landschaftliche Einbindung zu gewährleisten.

## **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 Rechtsplan 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.