



Bozen, 6.4.2021

An den Präsidenten  
des Südtiroler Landtages  
Bozen

Bolzano, 6/4/2021

Al presidente  
del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano  
Bolzano

## BESCHLUSSANTRAG

Nr. 430/21

### Änderung der Zweckbestimmung

Derzeit sind fast alle Änderungen der Zweckbestimmung von Gebäuden in den Ballungszentren Südtirols, wie etwa der Landeshauptstadt Bozen, blockiert. Grund dafür sind der Artikel 36 des Landesgesetzes Nr. 9/2018 betreffend die „Umwandlung in Wohnvolumen innerhalb des Siedlungsgebietes“ sowie das erläuternde Rundschreiben der Landesabteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung Nr. 1/2021.

Im oben genannten Rundschreiben (Nr. 1/2021) heißt es unter Punkt 5 bezüglich der bestehenden Baumasse: „Nicht zulässig ist eine Änderung der Zweckbestimmung der bestehenden Baumasse, welche die Baudichte der betroffenen Zone überschreitet, da gemäß Art. 36 Absatz 1 des LGRL innerhalb des Siedlungsgebiets die Umwandlung bestehender Baumasse in Baumasse für andere Zweckbestimmungen nach Löschung der etwaigen Bindungen nur dann zulässig ist, wenn dies mit den geltenden Planungsinstrumenten vereinbar ist.“

Bei sorgfältiger Lektüre wird deutlich, dass die Absicht des Gesetzgebers, wie sie dem Artikel 36 des Landesgesetzes Nr. 9/2018 zu entnehmen ist, genau das Gegenteil von dem ist, was aus dem besagten Rundschreiben herauszulesen ist. Im Gesetzesartikel ist nämlich von der Umwandlung BESTEHENDER BAUMASSE innerhalb des Siedlungsgebietes die Rede; mit anderen Worten handelt es sich hier um ein Mischgebiet.

Heutzutage ist es sehr schwierig, genau zu bestimmen, wie viel Baumasse effektiv über die Baudichte der betreffenden Zone hinaus bereits verbaut wurde: Sind hier etwa die Gebäude aus

## MOZIONE

N. 430/21

### Cambio destinazione d'uso

L'art. 36 della legge provinciale 9/2018 dedicato alla “trasformazione della volumetria abitativa all'interno dell'area insediabile” e la circolare esplicativa della PAB (Ripartizione Natura e Paesaggio e sviluppo del territorio) n. 1/2021, stanno bloccando la quasi totalità dei cambi di destinazione d'uso nei centri abitati più densamente popolati della Provincia, come ad esempio il capoluogo Bolzano.

La sopracitata circolare (n. 1/2021) riguardo alle cubature esistenti, al punto 5, afferma che: “non è ammessa una modifica della destinazione d'uso della volumetria esistente che risulti eccedente rispetto alla densità della zona interessata, in quanto ai sensi dell'art. 36, comma 1 della LPTP la trasformazione della volumetria esistente all'interno dell'area insediabile in volumetria con altre destinazioni d'uso è ammessa, dopo la cancellazione degli eventuali vincoli, soltanto ove compatibile con i vigenti strumenti di pianificazione”.

Ad un'attenta lettura emerge chiaramente che la volontà legislativa, ovvero l'art. 36 della L.P. 9/2018, è opposta da quella indicata nella circolare. Infatti, l'articolo parla di un cambio di destinazione di VOLUMETRIA ESISTENTE nella zona insediabile, ossia siamo in presenza di una zona mista

È molto difficile stabilire oggi, in concreto, la cubatura fisicamente eccedente rispetto alla densità di zona: si pensa agli edifici degli anni '50,'60,'70, a quelli più recenti oppure a tutti?

den 50er, 60er, 70er Jahren gemeint? Oder nur die neueren? Oder aber alle Gebäude?

Darüber hinaus sollten wir die Frage der Vereinbarkeit dieser Änderung der Zweckbestimmung mit den Raumplanungsinstrumenten im Lichte der anderen Artikel betrachten, die mit dem betreffenden Artikel 36 in Verbindung stehen: Artikel 23 (Zweckbestimmung für Bauwerke), Artikel 24 (Mischgebiet) und Artikel 62 (Definition der Baumaßnahmen).

Wenn Mischgebiete vorwiegend zum Wohnen bestimmt sind (mindestens 60 %) – wobei sie bis zu 100 % zum Wohnen bestimmt werden können –, wenn die Änderung der Zweckbestimmung als eine Maßnahme zum Erhalt des Baubestandes betrachtet wird, wenn die urbanistische Belastung nur in steuerlicher Hinsicht und nicht als neue Baumasse relevant ist (zumal dadurch keine vorbestehenden Freiräume verbaut werden), so ist daraus zu folgern, dass das Rundschreiben von den Gemeinden nicht angewandt werden sollte, da dies in Zukunft womöglich zu Streitfällen führen würde.

Leider könnte die Auslegung dieses Rundschreibens aber auch implizieren, dass in einem Gebiet, in dem aufgrund der Raumplanungsinstrumente keine Baumasse zu Wohnzwecken vorhanden ist, nicht nur keine Umwandlungen zu Wohnzwecken erfolgen dürfen, sondern auch keine Neubauten entstehen dürfen. Dadurch käme der Wohnungsbau vollständig zum Erliegen, mit schwerwiegenden Folgen vor allem für die Landeshauptstadt, wo die Wohnungsnot am akutesten ist.

Aus diesem Grund ist eine klare Interpretation dieser Vorschrift unerlässlich. In Zeiten wie dieser sind die von der Krise gebeutelten Bürger bereit zu investieren, indem sie Geschäfte oder andere Betriebe, die nicht mehr rentabel sind, in Eigentums- oder Mietwohnungen umwandeln.

Daher brauchen vor allem die größeren Ballungszentren und in erster Linie Bozen eine klare Regelung im Sinne der Zielsetzungen des Gesetzes, wie sie in Artikel 2 und insbesondere in den Punkten b) und i) beschrieben sind.

Artikel 2 Punkt b) des Landesgesetzes Nr. 9/2018 lautet: „eine Raumplanung zur nachhaltigen sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung des städtischen und ländlichen Raums, unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der LANDESHAUPTSTADT“. Weiter heißt es unter Punkt i): „die Aufwertung der bestehenden Bausubstanz und der Siedlungsqualität, die effiziente Nutzung bereits erschlossener Flächen und die Förderung

Analizziamo poi “la sua compatibilità con gli strumenti urbanistici” con gli altri articoli, che si connettono a quello in oggetto, ovvero l’art. 23 dedicato alle destinazioni d’uso, l’art. 24 dedicato alle zone miste e l’art. 62 alla definizione degli interventi.

Se le zone miste hanno una prevalenza alla residenza (60% minimo) e possono essere anche destinate al 100% alla residenza; se il cambio di destinazione d’uso è considerato un intervento conservativo all’esistente; se il carico urbanistico può essere rilevante solo in termini contributivi e non in nuova cubatura (non va ad ingombrare spazi prima vuoti), questo comporta che la circolare non deve essere applicata dai Comuni che potrebbero incorrere in contenziosi futuri.

Purtroppo, l’interpretazione della circolare potrebbe anche sottintendere che, qualora una zona non disponga di volumetria abitativa in base agli strumenti urbanistici, in tutta l’area – oltre alle trasformazioni ad uso abitativo – non si potrà realizzare nuove costruzioni, facendo sì che la funzione residenziale si blocchi completamente, comportando gravi problemi, in particolare, nel capoluogo, che è il centro abitato più sottoposto alla richiesta di abitazioni.

Diventa perciò fondamentale chiarire la norma anche perché siamo di fronte, in un periodo di crisi, a cittadini pronti ad investire trasformando negozi o altre attività, che non garantiscono più una redditività, in abitazioni proprie o da destinare alla locazione.

Pertanto, la norma dovrebbe essere più chiara soprattutto nei riguardi dei maggiori centri abitati ed in primis Bolzano, come prevedono le finalità della legge all’art. 2 soprattutto nei punti b) e i).

La legge 9/2018 all’articolo 2, punto b), recita: “una pianificazione territoriale funzionale allo sviluppo sociale ed economico sostenibile del territorio urbano e rurale con particolare considerazione delle esigenze del CAPOLUOGO della Provincia”; mentre al punto i) è scritto: “la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della qualità insediativa, l’utilizzo efficiente delle aree già urbanizzate è la promozione di una struttura insediativa

einer kompakten Siedlungsstruktur zur Vermeidung der Zersiedelung“.

Im neuen Gesetz wird betont, dass Bozen und damit auch die anderen größeren Ballungszentren aus städtebaulicher Sicht anders verwaltet werden müssen als ländliche Gebiete und vor allem als jene, die touristisch hoch entwickelt sind.

Stattdessen benachteiligt die Auslegung dieser Gesetzesbestimmung eine Vielzahl von Bürgern, die in der Investition in bestehende Bausubstanz noch immer eine Chance sehen, ihr Einkommen aufzubessern und gleichzeitig zum allgemeinen Wirtschaftswachstum unseres Landes beizutragen.

In diesem Sinne

**verpflichtet  
der Südtiroler Landtag  
die Landesregierung,**

- a) das erläuternde Rundschreiben der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol Nr. 1/2021 unter Berücksichtigung folgender Gesetzesbestimmungen zu überarbeiten: Artikel 23 Absätze 1 und 2 (mindestens 60 % der Baumasse sind vorwiegend für Wohnzwecke und nicht mehr als 40 % für andere damit vereinbare Zwecke bestimmt), Artikel 24 Absätze 1, 2 und 4 (die Änderung der Zweckbestimmung gilt als Maßnahme zum Erhalt des Baubestandes) sowie Artikel 62 (Baumaßnahmen);
- b) die Möglichkeit zu prüfen, Artikel 36 dahingehend abzuändern, dass dieser nicht für Ortschaften mit einer Siedlungsfläche ab einer bestimmten Anzahl von Einwohnern gilt und dass die Bindung zu Wohnzwecken gestattet ist. Dies im Sinne von Artikel 2 Punkte b) und i).

gez. Landtagsabgeordneter  
dott. Sandro Repetto

Beim Generalsekretariat des Südtiroler Landtages  
am 9.4.2021 eingegangen, Prot. Nr.  
2189/PP/tw/ed

compatta

per evitare la dispersione edilizia”.

La nuova legge sottolinea come Bolzano e per osmosi i maggiori centri abitati, devono essere gestiti urbanisticamente in modo diverso rispetto alle aree rurali e soprattutto in quelle zone ad alta vocazione turistica.

L'interpretazione della norma, invece, penalizza una miriade di cittadini che vedono ancora nell'investimento del patrimonio edilizio esistente un'opportunità di crescita del proprio reddito e nello stesso tempo una crescita economica complessiva del nostro territorio.

In merito a ciò,

**il Consiglio della Provincia  
autonoma di Bolzano  
impegna la Giunta provinciale a:**

- a) rivedere la circolare esplicativa della PAB n. 1/2021 in funzione degli articoli 23, co.1 e 2 (sono destinate in via prevalente alla residenza con almeno il 60% della cubatura e alle altre destinazioni compatibili non più del 40% della cubatura; art. 24, co. 1,2,4 (cambio di destinazione d'uso è considerato un intervento conservativo dell'esistente); art. 62 (dedicato agli interventi edilizi);
- b) verificare di modificare la norma in modo che l'art. 36 non valga per i centri abitati con un'area insediabile superiore ad un certo numero di abitanti come previsto dall'art. 2 ai punti b), i) e possa avere il vincolo abitativo.

f.to consigliere provinciale  
dott. Sandro Repetto

Pervenuta alla segreteria generale del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano in data 9/4/2021, n. prot. 2189/ci