



Bozen, 26.8.2021

An die Präsidentin
des Südtiroler Landtages
Bozen

BESCHLUSSANTRAG

Nr. 477/21

Probleme bei der Änderung der Zweckbestimmung nach dem neuen Landesgesetz zu Raum und Landschaft

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 Siedlungsgebietes 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

Bolzano, 26/8/2021

Alla presidente
del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano
Bolzano

MOZIONE

N. 477/21

Problemi nel cambio di destinazione d'uso con la nuova legge urbanistica

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) nr. 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 (nr. 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

Baudichte der betreffenden Zone hinaus bereits verbaut wurde: Sind hier etwa die Gebäude aus 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 völlig 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):

zona: Si pensa agli edifici degli anni '50,'60,'70, a quelli più recenti oppure a tutti?

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, qual ora 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 pa-

„die Aufwertung der bestehenden Bausubstanz und der Siedlungsqualität, die effiziente Nutzung bereits erschlossener Flächen und die Förderung 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.

Die Einschränkung bei der Änderung der Zweckbestimmung bestehender Baumasse ergibt sich aus der Auslegung von Absatz 1 des Artikels 36 des LG 9/2018, wie sie dem Rundschreiben der Landesabteilung für Natur, Landschaft und Raumentwicklung Nr. 1/2020 zu entnehmen ist: Demnach ist eine Änderung der Zweckbestimmung bestehender Baumasse insofern erlaubt, als sie *„mit den geltenden Planungsinstrumenten vereinbar“* ist. Im Rundschreiben heißt es: *„Nicht zulässig ist eine Änderung der Zweckbestimmung der bestehenden Baumasse, welche die Baudichte der betroffenen Zone überschreitet“*. Diese Auslegung der Rechtsvorschrift ist zu restriktiv. Vielmehr ist die Formulierung „mit den geltenden Planungsinstrumenten vereinbar“ im Sinne einer Vereinbarkeit der Zweckbestimmung mit der Flächenwidmung des Gebiets gemäß Raumplanung (gemischt, Gewerbegebiet oder anderweitig) auszulegen.

Diese Auslegung geht Hand in Hand mit den neuen, restriktiveren Methoden zur Berechnung der Baumasse sowie mit der Tatsache, dass im Zuge der bisherigen Raumplanung die Baumassendichte vieler Wohngebiete in Bozen und Meran reduziert wurde, obwohl diese Gebiete vollständig besiedelt sind. Das führt dazu, dass die Städte Bozen und Meran de facto daran gehindert werden, rechtlich und legal bestehende Baumasse, die nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck (z. B. Geschäfte, Büros) genutzt wird, anderen Nutzungen (etwa zu Wohnzwecken) zuzuführen. Dies widerspricht den Zielsetzungen derselben Rechtsvorschrift und insbesondere der geplanten *„Aufwertung der bestehenden Bausubstanz und der Siedlungsqualität, der effizienten Nutzung bereits erschlossener Flächen und der Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur zur Vermeidung der Zersiedelung“*.

Aus diesem Grund erscheint es notwendig, diese Rechtsvorschrift insbesondere mit Rücksicht auf die Ballungszentren und vor allem auf die Landeshauptstadt klarer zu formulieren.

trimonio edilizio esistente e della qualità insediativa, l'utilizzo efficiente delle aree già urbanizzate è la promozione di una struttura insediativa 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.

La limitazione alla modifica della destinazione d'uso della cubatura esistente è determinata dall'interpretazione data dalla circolare della Ripartizione Natura, Paesaggio e sviluppo del territorio della PAB 1/2020 al comma 1 dell'art. 36 della l.p. 9/2018 che consente la trasformazione di volumetria esistente in volumetria con altre destinazioni d'uso *“compatibile con i vigenti strumenti di pianificazione”*, ove afferma che: *“non è ammessa una modifica della destinazione d'uso della volumetria esistente che risulti eccedente rispetto alla densità della zona interessata”*. Tale interpretazione della norma è eccessivamente restrittiva, dovendosi interpretare la locuzione *“compatibile con i vigenti strumenti di pianificazione”* come una compatibilità delle destinazioni d'uso, con la destinazione urbanistica della zona (mista, produttiva o altro).

Tale interpretazione, in uno con le nuove modalità, più restrittive, di calcolo della cubatura, e con il fatto che con precedenti pianificazioni urbanistiche sono stati ridotti gli indici di cubatura di molte zone residenziali di Bolzano e Merano, ancorché completamente antropizzate, comporta come conseguenza per le città di Bolzano e Merano, la preclusione di fatto alla trasformazione di cubature giuridicamente e legalmente esistenti e non più utilizzate per la destinazione originariamente impressa (es negozi, uffici) in altre destinazioni d'uso (abitativo) in contrasto con le finalità della norma medesima con particolare riferimento alla prevista *“valorizzazione del patrimonio esistente e della qualità insediativa, l'utilizzo efficiente delle aree già urbanizzate e la promozione di una struttura insediativa compatta per evitare la dispersione edilizia”*.

Pertanto, si ritiene necessario che la norma sia più chiara con particolare riguardo a grandi centri abitati e soprattutto al capoluogo.

In diesem Zusammenhang

**verpflichtet
der Südtiroler Landtag
die Landesregierung,**

- a) eine Änderung der Bestimmung in Artikel 36 Punkt 1 des Landesgesetzes Nr. 9/2018 ins Auge zu fassen, wobei nach der Wortfolge „mit den geltenden Planungsinstrumenten vereinbar“ der folgende Wortlaut eingefügt wird: „Zu diesem Zweck wird die rechtlich bestehende und nach den Bestimmungen zur energetischen Sanierung sowie zur Beseitigung baulicher Hindernisse errichtete Baumasse nicht berücksichtigt.“;
- b) eine Änderung der Bestimmung in Artikel 36 Punkt 2 des Landesgesetzes Nr. 9/2018 ins Auge zu fassen, wobei nach der Wortfolge „In spezifisch begründeten Ausnahmefällen“ folgender Wortlaut eingefügt wird: „und auf jeden Fall überall dort, wo die Zonenbaudichte im Vergleich zur ursprünglichen Raumplanung verringert wurde,“.

gez. Landtagsabgeordneter
dott. Sandro Repetto

In merito a ciò,

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

- a) verificare di modificare la norma di cui all'art. 36 punto 1 della legge 9/2018 inserendo dopo “i vigenti strumenti di pianificazione” la seguente integrazione: “a tali fini non viene considerata la cubatura giuridicamente esistente, realizzata ai sensi della normativa per il risanamento energetico e per il superamento delle barriere architettoniche”;
- b) verificare di modificare la norma di cui all'art. 36 punto 2 della legge 9/2018 inserendo dopo le parole “puntualmente motivati” la seguente integrazione: “e in ogni caso nell'ipotesi in cui la densità edilizia di zona sia stata ridotta rispetto alle pianificazioni urbanistiche originarie”.

f.to consigliere provinciale
dott. Sandro Repetto