



VARIANTE AL PIANO DI ATTUAZIONE DELLA

**“ZONA DI ESPANSIONE COMPRESA TRA
VIA DRUSO - PALERMO - MILANO - RESIA”**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

**ABÄNDERUNG ZUM
DURCHFÜHRUNGSPLAN DER**

**“ERWEITERUNGSZONE ZWISCHEN
DRUSUSALLEE - PALERMOSTR. -
MAILANDSTR. - RESCHENSTR.”**

TECHNISCHER ERLÄUTENDER BERICHT

1. PREMESSA

La presente variante puntuale al piano di attuazione della “Zona di espansione compresa tra via Druso - Palermo - Milano - Resia” ha lo scopo di modificare le norme di attuazione relative al Lotto 38 “Centro direzionale e commerciale” del Piano di Attuazione approvato nel 1974 e successivamente modificato. Non si prevedono modifiche al piano normativo.

Per questo lotto è prevista una volumetria massima residenziale pari al 25% del volume edificabile. Si intende consentire l'estensione di tale percentuale per contribuire al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della città di Bolzano senza nuovo consumo di suolo, in linea con i principi della odierna normativa urbanistica provinciale.

1.2. Documentazione di riferimento

Per l'attività di analisi e verifica sono stati consultati i seguenti elaborati:

- Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Bolzano e relative norme di Attuazione;
- Documentazione tecnica inerente l'ultima variante al piano di attuazione, approvata con delibera G.P. n. 633 del 25.07.2023;
- Ortofoto 2025 (Provincia Autonoma di Bolzano);
- Piano paesaggistico vigente;
- Legge Provinciale 09/2018;
- Piano delle zone di pericolo;

1. VORWORT

Die vorliegende punktuelle Änderung des Durchführungsplans für die „Erweiterungszone zwischen Via Druso – Palermo – Milano – Resia“ hat zum Ziel, die Durchführungsbestimmungen für das Baulos 38 „Verwaltungs-/Einkaufszentrum“ des 1974 genehmigten und später geänderten Durchführungsplans zu ändern. Änderungen des Rechtsplans sind nicht vorgesehen.

Für dieses Baulos ist eine maximale Wohnnutzung von 25 % des realisierbaren Volumens vorgesehen. Dieser Prozentsatz soll erhöht werden, um zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Stadt Bozen, ohne neuen Flächenverbrauch beizutragen, was im Einklang mit den Grundsätzen der aktuellen Landesraumordnungsgesetzgebung steht.

1.2. Verwendete Unterlagen

Für die Analyse- und Prüfungsaktivität wurden die folgenden Unterlagen herangezogen:

- Geltender Bauleitplan der Gemeinde Bozen und entsprechende Durchführungsbestimmungen;
- Technische Unterlagen zur letzten Änderung des genehmigten Durchführungsplans, die mit BLR. Nr. 633 vom 25.07.2023 genehmigt wurde;
- Orthofoto 2025 (Autonome Provinz Bozen);
- Geltender Landschaftsplan;
- Landesgesetz 09/2018;
- Gefahrenzonenplan;

2. SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Le aree interessate si collocano nel Comune di Bolzano all'interno di una zona di espansione C2, che ai sensi dell'art. 103 c. 14 della L.P. 09/2018 è da considerarsi come zona mista.

L'attività edificatoria è già disciplinata da piano di attuazione. Nello specifico, il Lotto 38, oggetto della presente proposta di variante, non ha subito variazioni rispetto a quanto definito nella prima approvazione del piano (Delibera G.P. 1806 del 29.06.1974), all'interno della quale il lotto costituiva un comparto di servizio, cui era stata assegnata la destinazione di "centro direzionale/ commerciale" ed una cubatura massima edificabile di 61.675 mc.

In tal senso al lotto erano state attribuite destinazioni d'uso compatibili, tra cui vendita al dettaglio, unità commerciali di servizio con contatto con il pubblico nei piani con accesso diretto stradale (pt e 1p) e spazi di ufficio ai piani superiori.

L'art. 4 delle norme del Piano di Attuazione stabilisce che la destinazione residenziale del lotto 38 sia limitata al 25% del volume edificato, riferendosi all'art. 17 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale all'epoca vigente.

3. CONTESTO URBANO

La zona in cui si pone l'area di interesse costituisce una delle consolidate espansioni residenziali della città di Bolzano, sviluppatasi sugli assi di viale Europa e via del Ronco. La zona è dotata delle principali infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria.

In particolare si sono insediati nel corso degli anni tutti i principali servizi, pubblici e privati, funzionali alla residenza, come una succursale delle Poste, istituti finanziari, alcuni istituti scolastici di primo e secondo grado, una sede parrocchiale, supermercati e negozi di vicinato.

2. AKTUELLE URBANISTISCHE SITUATION

Die betroffenen Grundstücke befinden sich in der Gemeinde Bozen innerhalb einer Erweiterungszone C2, die gemäß Art. 103 Abs. 14 des Landesgesetzes 09/2018 als Mischgebiet zu betrachten ist.

Die Bautätigkeit unterliegt bereits einem Durchführungsplan. Das Baulos 38, Gegenstand des vorliegenden Änderungsvorschlags, wurde im Vergleich zu den Bestimmungen der ersten Genehmigung des Plans (Beschluss G.P. 1806 vom 29.06.1974) nicht verändert, in dem das Grundstück einen Dienstleistungsbereich darstellte, dem die Zweckbestimmung „Verwaltungs-/Einkaufszentrum“ und eine maximale realisierbare Kubatur von 61.675 m³ zugewiesen worden war.

In diesem Sinne wurden dem Baulos zulässige Nutzungszwecke zugewiesen, darunter Einzelhandel, gewerbliche Dienstleistungseinheiten mit Publikumsverkehr in den Etagen mit direktem Zugang zur Straße (EG und 1. OG) und Büroräume in den oberen Etagen. Laut Art. 4 der Durchführungsbestimmungen des Durchführungsplans ist die Wohnnutzung des Bauloses 38 auf 25 % des realisierbaren Volumens begrenzt, wobei auf Art. 17 der damals geltenden Durchführungsbestimmungen des Bauleitplans Bezug genommen wird.

3. STÄDTISCHER KONTEXT

Das Viertel, in dem sich das betroffene Gebiet befindet, ist eines der etablierten Wohngebiete der Stadt Bozen, das sich entlang der Achsen Europaallee und Neubruchweg entwickelt hat. Das Gebiet verfügt über die wichtigsten primären und sekundären städtischen Infrastrukturen.

Im Laufe der Jahre haben sich hier insbesondere alle wichtigen öffentlichen und privaten Dienstleistungen angesiedelt, die für das Wohnen notwendig sind, wie eine Postfiliale, Banken, einige Grund- und weiterführende Schulen, eine Pfarrei, Supermärkte und Nachbarschaftsläden.

Particolarmente l'intorno del Lotto 38 "Centro direzionale e commerciale", centrale rispetto al sistema viario è servito da un'ottima rete di collegamenti pubblici, di percorsi pedo-ciclabili e pedonali, questi ultimi elemento centrale della pianificazione urbana originaria, realizzato anche tramite strutture sopraelevate protette, nonché di parcheggi pubblici e privati e di aree di attività di interesse pubblico (servizi attrezzature assistenziali e verde pubblico).

4. STATO DI FATTO DEL LOTTO 38 "CENTRO DIREZIONALE E COMMERCIALE"

L'evoluzione urbana e sociale hanno portato al consolidamento di alcune delle destinazioni d'uso previste dal piano di attuazione, particolarmente ai piani con accesso diretto dal piano stradale (commercio al dettaglio e servizi al pubblico), mentre hanno dimostrato una eccessiva previsione di spazi per terziario, che non corrispondono più alla attuale domanda di tale tipologia di destinazione.

Tutte le funzioni "direzionali" collocate ai piani superiori dell'edificio sono infatti risultate penalizzate dalla difficoltosa accessibilità e da un diverso sviluppo per tali unità di servizio, che si concentrano oggi in altre zone della città.

Ciò è dimostrato dall'alto numero di spazi di ufficio, che ormai da anni non trovano collocazione sul mercato e risultano quindi inutilizzate. La percentuale residenziale della volumetria risulta per contro saturata.

5. PROPOSTA DI VARIANTE

L'analisi urbana ed immobiliare condotta ed illustrata nei paragrafi precedenti indica quindi la necessità di una maggiore flessibilità nell'attribuzione della destinazione d'uso alle diverse unità immobiliari, che non può prescindere da un aggiornamento delle norme vigenti.

In particolare si intende perseguire l'interesse pubblico di rispondere al fabbisogno abitativo attraverso la trasformazione di spazi di servizio in residenze.

Il lotto, che dovrà sicuramente continuare a

Insbesondere die Umgebung vom Baulos 38 „Verwaltungs-/Einkaufszentrum“, die zentral zum Straßennetz liegt, verfügt über ein ausgezeichnetes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln, Rad- und Fußwegen, die ein zentraler Bestandteil der ursprünglichen Stadtplanung waren und auch durch geschützte Überführungen realisiert wurden, sowie über öffentliche und private Parkplätze und Bereiche von öffentlichem Interesse (Sozialdienste, öffentliche Grünanlagen).

4. BESTANDSSITUATION DES BAULOSES 38 „VERWALTUNGS-/EINKAUFSZENTRUM“

Die städtische und soziale Entwicklung hat zur Konsolidierung einiger der im Durchführungsplan vorgesehenen Nutzungen geführt, insbesondere bei den Etagen mit direktem Zugang von der Straße aus (Einzelhandel und öffentliche Dienstleistungen), während sich die Prognosen für Flächen für den tertiären Sektor als zu hoch erwiesen haben, da sie nicht mehr der aktuellen Nachfrage nach dieser Art von Nutzung entsprechen.

Alle „Verwaltungsfunktionen“ in den oberen Stockwerken des Gebäudes wurden durch die schwierige Erreichbarkeit und eine unterschiedliche Entwicklung dieser Dienstleistungseinheiten benachteiligt, die sich heute auf andere Stadtteile konzentrieren. Dies zeigt sich an der hohen Anzahl von Büroflächen, die seit Jahren keinen Markt finden und daher ungenutzt bleiben. Der Wohnanteil des Gebäudes ist hingegen ausgelastet.

5. ÄNDERUNGSVORSCHLAG

Die in den vorangegangenen Kapiteln durchgeführte und dargestellte Stadt- und Immobilien-Analyse zeigt daher, dass eine größere Flexibilität bei der Zuweisung der Nutzungszwecke für die verschiedenen Baueinheiten erforderlich ist, was eine Aktualisierung der geltenden Vorschriften unumgänglich macht.

Insbesondere soll das öffentliche Interesse an der Deckung des Wohnraumbedarfs durch die Umwandlung von Dienstleistungsflächen in Wohnraum verfolgt werden.

svolgere la sua funzione di infrastruttura di servizio, dovrà aver modo di adattarsi alle mutevoli evoluzioni sociali, per proporsi ed svilupparsi, in un contesto urbano spiccatamente residenziale.

In questo senso, si propone la revisione dell'art. 4 delle norme di attuazione del piano.

La variante, che non incide né sulle volumetrie né sugli altri parametri metrici sanciti dal piano normativo vigente, è finalizzata unicamente a dare spazio alle sempre maggiori richieste di spazi abitativi della città di Bolzano.

Al fine di garantire anche l'interesse comune nel mantenere ed insediare nuove attività compatibili con l'attuale piano normativo, la variante deroga alla riserva del 60% all'uso abitativo prevista all'art. 36 comma 1 della LP 09/2018 in materia di trasformazione di volumetria esistente, in caso di variazioni tra le altre categorie di destinazione d'uso delle costruzioni compatibili con la zona mista.

Si salvaguarda invece l'obbligo di applicazione dell'art. 38 della stessa legge, volendo favorire l'insediamento residenziale permanente e quindi il consumo netto di nuovo suolo in attuazione del Piano Clima Alto Adige 2040.

Di seguito si riportano il testo dell'art. 4 delle vigenti norme del Piano di attuazione e la relativa proposta di modifica:

VIGENTE:

Art. 4 – Centro direzionale e commerciale

In detta zona è consentita la costruzione di edifici secondo quanto disposto dall'art. 17 delle norme di attuazione del PUC.

Le costruzioni dovranno essere previste secondo la planivolumetria del presente piano d'attuazione con le modalità al secondo comma dell'art. 3.

Le costruzioni dovranno comunque riportare:

a) superficie coperta non superiore al 52% della superficie del lotto edificabile (ivi compresa

Das Baulos, das sicherlich weiterhin seine Funktion als Dienstleistungsinfrastruktur erfüllen muss, muss sich an die sich wandelnden sozialen Entwicklungen anpassen können, um sich in einem ausgesprochen wohnungs-orientierten städtischen Kontext zu präsentieren und zu entwickeln.

In diesem Sinne wird eine Überarbeitung von Art. 4 der Durchführungsbestimmungen zum Durchführungsplan vorgeschlagen.

Die Variante, die weder Auswirkungen auf die Volumen noch auf andere metrische Parameter hat, die durch den geltenden Rechtsplan festgelegt sind, zielt ausschließlich darauf ab, dem ständig steigenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Bozen Rechnung zu tragen.

Um auch das allgemeine Interesse an der Erhaltung und Ansiedlung neuer Aktivitäten zu gewährleisten, die mit dem aktuellen Rechtsplan kompatibel sind, wird mit der Änderung von der Vorschrift gemäß Art. 36, Abs. 1 abgeweicht, wonach innerhalb eines Gebäudes mindestens 60% der Baumasse zur Wohnnutzung bestimmt werden muss im Falle der Umwandlung in andere mit dem Mischgebiet kompatible Zweckbestimmungen.

Die Pflicht zur Anwendung von Art. 38 desselben Gesetzes bleibt hingegen erhalten, um eine dauerhafte ansässigen Bevölkerung und damit den Nettoverbrauch von neuem Boden in Umsetzung des Klimaplanes Südtirol 2040 zu fördern.

Nachstehend der Text von Art. 4 der geltenden Bestimmungen des Durchführungsplans und der entsprechende Änderungsvorschlag:

GELTEND:

Art. 4 – Verwaltungs- und Einkaufszentrum

In diesem Baulos ist der Bau von Gebäuden gemäß den Bestimmungen von Art. 17 der Durchführungsbestimmungen des BLP zulässig. Die Gebäude müssen gemäß der Baumassenverteilung dieses Durchführungsplans realisiert werden, gemäß den Bestimmungen in Absatz 2 des Artikels 3.

Die Gebäude müssen jedoch Folgendes aufweisen:

a) Die überbaute Fläche darf 52 % der Fläche

l'area vincolata ai sensi dell'art. 3)

b) cubatura massima consentita 7,96 mc per mq della superficie del lotto edificabile (ivi compresa l'area vincolata ai sensi dell'art. 3)

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i mt. 33 per un numero massimo di piani pari a 10.

I rapporti di cui ai punti a), b) risultano dall'applicazione degli indici previsti dal Piano Urbanistico Comunale tenuto conto delle aree di pertinenza.

NUOVO:

Art. 4 – Centro direzionale e commerciale

In detta zona è consentita la costruzione di edifici secondo le indicazioni della planivolumetria del presente piano d'attuazione, con le modalità e destinazioni previste dalla L.P. 09/2018 per le zone miste residenziali.

All'interno del lotto non si applica la riserva di destinazione residenziale, di cui all'art.36 comma 1 della L.P 09/2018.

La volumetria esistente oggetto di trasformazione è assoggettata alla disciplina di cui all'articolo 38 della L.P 09/2018.

Le costruzioni dovranno comunque riportare:

- a) superficie coperta non superiore al 52% della superficie del lotto edificabile
- b) cubatura massima consentita 7,96 mc. per mq. della superficie del lotto edificabile
- c) l'altezza massima degli edifici non potrà superare i mt. 33 per un numero massimo di piani pari a 10.

4.1. Analisi degli impatti della variante

L'approvazione della variante permetterà la rifunzionalizzazione degli spazi privi di utilizzo anche per usi residenziali, laddove le caratteristiche igienico sanitarie lo permetteranno e manterrà la possibilità di insediare sul lotto nuove unità di servizio e commercio.

des Bauloses (einschließlich des gemäß Art. 3 gebundenen Gebiets) nicht überschreiten.

b) Die maximal zulässige Kubatur beträgt 7,96 m³ pro m² der Fläche des Bauloses (einschl. des gem. Art. 3 gebundenen Gebiets). Die maximale Höhe der Gebäude darf 33 m nicht überschreiten, bei einer maximalen Anzahl von 10 Stockwerken.

Die unter den Punkten a) und b) genannten Verhältnisse ergeben sich aus der Anwendung der im BLP vorgesehenen Indexe unter Berücksichtigung der betroffenen Flächen.

NEU:

Art. 4 – Verwaltungs- und Einkaufszentrum

In diesem Gebiet ist der Bau von Gebäuden gemäß den Angaben des Baumassenveteilungsplans dieses Durchführungsplans mit den im LG 09/2018 für Mischgebiete vorgesehenen Modalitäten und Zweckbestimmungen zulässig.

Innerhalb des Bauloses gilt die in Art. 36 Abs. 1 des L.G. 09/2018 vorgesehene Zweckbindung für Wohnnutzung nicht.

Die Bestandsbaumasse, die umgewandelt wird, unterliegt den Bestimmungen des Artikels 38 des L.G. 09/2018.

Die Gebäude müssen jedoch Folgendes aufweisen:

- a) Die überbaute Fläche darf 52 % der Fläche des Bauloses nicht überschreiten.
- b) Die maximal zulässige Kubatur beträgt 7,96 m³ pro m² der Fläche des Bauloses.
- c) Die maximale Höhe der Gebäude darf 33 m nicht überschreiten, bei einer maximalen Anzahl von 10 Stockwerken.

4.1. Analyse der Auswirkungen der Änderung

Die Genehmigung der Änderung ermöglicht die Umwidmung ungenutzter Flächen auch für Wohnzwecke, sofern die hygienischen und sanitären Gegebenheiten dies zulassen. Die Möglichkeit, auf dem Baulos neue Dienstleistungs- und Handelseinheiten anzusiedeln, wird beibehalten.

La modifica di destinazione d'uso non comporterà significative variazioni del carico antropico sul lotto.

Il numero di parcheggi di proprietà e comproprietà presenti sul lotto (ca.300) è tale da consentire il rispetto delle dotazioni minime previste dal regolamento edilizio vigente, salvo verificare poi, in sede di approvazione edilizia le necessità delle singole iniziative portate all'approvazione, ai sensi dello stesso regolamento.

Il tecnico incaricato:

dott.ing. Stefano Brida

Bolzano, 19.12.2025

Die Änderung der Zweckbestimmung wird keine wesentlichen Änderungen der anthropogenen Belastung des Grundstücks mit sich bringen-

Die Anzahl der Parkplätze in Eigentum und Miteigentum auf dem Grundstück (ca. 300) entspricht den Mindestanforderungen der geltenden Bauordnung, vorbehaltlich der Überprüfung der Anforderungen der einzelnen zur Genehmigung vorgelegten Vorhaben, im Rahmen der Baugenehmigung, gemäß derselben Bauordnung

Der beauftragte Techniker:

Dr.Ing. Stefano Brida

Bozen, den 19.12.2025