



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

**DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE**

**BESCHLUSS DES  
GEMEINDEAUSSCHUSSES**

**Nr. 27**

**Seduta del**

**Sitzung vom**

**29/01/2026**

Sono presenti, legittimamente convocati :

An der Sitzung nehmen nach rechtmäßig erfolgter  
Einberufung folgende Personen teil:

| <b>Cognome e nome<br/>Zu- und Vorname</b> | <b>Qualifica<br/>Funktion</b>    | <b>Pres.<br/>Anw.</b> | <b>Ass.<br/>Abw.</b> |
|-------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| CORRARATI CLAUDIO                         | Sindaco / Bürgermeister          | X                     |                      |
| KONDER STEPHAN                            | Vice Sindaco / Vizebürgermeister | X                     |                      |
| BRILLO PATRIZIA                           | Assessora / Stadträtin           | X                     |                      |
| CARUSO MARCO                              | Assessore / Stadtrat             | X                     |                      |
| DELLA RATTA CLAUDIO                       | Assessore / Stadtrat             | X                     |                      |
| MYFTIU TRITAN                             | Assessore / Stadtrat             | X                     |                      |
| RAMOSER JOHANNA                           | Assessora / Stadträtin           | X                     |                      |

Constatato che il numero dei presenti è  
sufficiente per la legalità dell'adunanza, il/la  
Signor/a

Nachdem festgestellt wurde, dass das Gremium  
aufgrund der Zahl der Anwesenden beschlussfähig  
ist, übernimmt Herr/Frau

Claudio Corrarati

assume la presidenza ed apre la seduta alla quale  
partecipa il Segretario Generale della Città

den Vorsitz und eröffnet die Sitzung, an welcher  
der Generalsekretär der Stadt

Dott. / Dr. Antonio Travaglia

La Giunta passa poi alla trattazione del seguente  
OGGETTO:

teilnimmt. Der Stadtrat behandelt nun folgenden  
GEGENSTAND:

**ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI  
MODIFICA AL PIANO DI ATTUAZIONE  
"ZONA DI ESPANSIONE COMPRESA TRA  
LE VIE DRUSO-PALERMO-MILANO-  
RESIA"**

**GENEHMIGUNG DES VORSCHLAGES ZUR  
ABÄNDERUNG DES DURCHFÜHRUNGS-  
PLANS „ERWEITERUNGSZONE  
ZWISCHEN DRUSUSALLEE-  
PALERMOSTRASSE-MAILANDSTRASSE-  
RESCHENSTRASSE"**

#### Premesso che:

Con delibera di Giunta Provinciale n. 1806 del 29.06.1974 è stato approvato il Piano di attuazione denominato "Zona di espansione compresa tra le vie Druso-Palermo-Milano-Resia". L'ultima modifica al Piano è stata approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 633 del 25.07.2023.

Il Piano di attuazione interessa un'area di ca. 16 ettari, destinata nel Piano Urbanistico Comunale/Piano comunale territorio e paesaggio a "Zona residenziale C2 - Zona di espansione", che ha rappresentato una delle più significative espansioni urbanistiche del secolo scorso attorno al nuovo asse stradale di viale Europa.

Il piano, accanto alle prevalenti costruzioni residenziali, conteneva la previsione di un "Centro direzionale e commerciale" per il lotto 38 (contraddistinto dalla p.ed. 3737, C.C. Gries e situato in via del Ronco) con una volumetria massima edificabile di 61.675 m<sup>3</sup> per dotare il nuovo quartiere di attività terziarie e commerciali. Nelle norme di attuazione al piano di attuazione è stabilito - tramite un richiamo alle norme di attuazione al piano urbanistico comunale allora in vigore - che può essere destinato alla funzione residenziale fino al 25% della volumetria edificabile del Centro direzionale e commerciale.

L'edificio del "Centro direzionale e commerciale" in via del Ronco, realizzato nei primi anni '80 del secolo scorso, oggi ospita funzioni di servizio e commerciali prevalentemente ai piani bassi (supermercato, bar, negozi, banca, ecc. ) mentre ai piani superiori la previsione di spazi per le funzioni terziarie è risultata sovradimensionata rispetto alla richiesta di mercato attuale, con la presenza di spazi per uffici inutilizzati. La percentuale ad uso residenziale della volumetria complessiva risulta invece satura.

La presente proposta di modifica al Piano di attuazione è stata presentata con prot. 414374 del 01.12.2025 e successiva rielaborazione con prot. 439298 del 22.12.2025, dai proprietari di alcune porzioni materiali della p.ed. 3737, C.C. Gries.

#### Prämisse:

Mit Beschluss der Landesregierung Nr. 1806 vom 29.06.1974 wurde der Durchführungsplan benannt „Erweiterungszone zwischen Drususallee – Palermostraße - Mailandstraße-Reschenstraße“ genehmigt. Die letzte Abänderung zum Plan wurde mit Beschluss der Landesregierung Nr. 633 vom 25.07.2023 genehmigt.

Der Durchführungsplan umfasst ein Areal von rund 16 Hektar, das im Bauleitplan/Gemeindeplan für Raum und Landschaft als „Wohnbauzone C2 - Erweiterungszone“ ausgewiesen ist und eine der wichtigsten städtebaulichen Erweiterungen des vergangenen Jahrhunderts um die neue Straßenachse der Europa-Allee dargestellt hat.

Neben der überwiegenden Wohnbebauung sah der Plan auf dem Baulos 38 (gekennzeichnet durch die B.p. 3737, K.G. Gries und gelegen im Neubruchweg) ein „Verwaltungs- und Einkaufszentrum“ mit einer zulässigen Baumasse von 61.675 m<sup>3</sup> vor, um das neue Stadtviertel mit Geschäften und tertiären Einrichtungen zu versorgen. In den Durchführungsbestimmungen zum Durchführungsplan ist - durch einen Verweis auf die seinerzeit gültigen Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan - vorgesehen, dass bis zu 25% der Baumasse des Verwaltungs- und Einkaufszentrums für Wohnnutzung verwendet werden können.

Das Gebäude des „Verwaltungs- und Einkaufszentrums“ im Neubruchweg wurde in den frühen 1980er Jahren fertiggestellt und beherbergt heute vor allem in den unteren Stockwerken Dienstleistungs- und Handelstätigkeiten (Supermarkt, Bars, Geschäfte, Bank, usw. ), während sich die Prognosen für den tertiären Sektor als zu hoch für die heutige Nachfrage erwiesen haben und daher in den höhergelegenen Stockwerken Büroflächen leerstehen. Der Anteil an Wohnnutzung der Gesamtbaumasse ist hingegen ausgeschöpft.

Der vorliegende Vorschlag zur Abänderung der Durchführungsbestimmungen des Durchführungsplans, betreffend das Baulos 38, wurde mit Prot. 414374 vom 01.12.2025, nachfolgend überarbeitet mit Prot. 439298 vom 22.12.2025, von den Eigentümern einiger materieller Anteile der B.P. 3737, K.G. Gries, eingereicht.

La documentazione tecnica é stata elaborata dal dott. Ing. Stefano Brida su incarico dei richiedenti. Ai sensi dell'art. 57, comma 10 della L.P. 9/2018 "Territorio e Paesaggio" l'Amministrazione comunale si fa propria la proposta presentata.

La documentazione presentata è costituita dai seguenti documenti:

- Relazione tecnica illustrativa
- Art. 4 Norme di attuazione stato finale
- Rapporto ambientale preliminare

La proposta di modifica riguarda unicamente la nuova formulazione dell'art. 4 delle norme di attuazione al Piano di attuazione in oggetto. L'articolo 4 disciplina il lotto 38, destinato a "Centro direzionale e commerciale". Non vengono modificati i parametri edilizi (cubatura massima, altezza massima, superficie coperta) del lotto 38. Rimangono invariate anche le restanti norme di attuazione al piano, come anche il piano normativo.

L'articolo 4 delle norme di attuazione disciplina i parametri del lotto 38 del piano, destinato a "Centro direzionale e commerciale" e prevede (tramite un richiamo all'art. 17 delle norme di attuazione al Piano urbanistico comunale allora in vigore) un limite massimo alla destinazione residenziale pari al 25% del volume realizzabile. Questa percentuale è oggi satura. La nuova formulazione dell'art.4 proposta prevede di eliminare questo limite alla volumetria a destinazione residenziale. Al contempo si stabilisce di non applicare la prescrizione derivante dall'art. 36, comma 1 della L.P. 9/2018, che prescrive che all'interno di un edificio deve essere destinato ad uso abitativo almeno il 60% della volumetria. Rimane invece in vigore la prescrizione che la volumetria oggetto di trasformazione è assoggettata alla disciplina di cui all'art. 38 della L.P. 9/2018 (abitazioni riservate ai residenti).

In questo modo sarà possibile utilizzare le unità immobiliari dell'edificio esistente sul lotto 38 con maggiore flessibilità senza limiti di percentuale per le diverse destinazioni d'uso ammesse in una zona mista. Si crea dunque la possibilità che unità immobiliari oggi destinate ad un uso terziario possano essere riconvertite all'uso residenziale. Ciò può contribuire positivamente alla creazione di spazi residenziali senza consumo di suolo.

Die technischen Unterlagen wurden von Dr. Ing. Stefano Brida im Auftrag der Antragsteller ausgearbeitet. Im Sinne von Art. 57, Absatz 10 des LG 9/2018 „Raum und Landschaft“ macht sich die Gemeindeverwaltung den vorgelegten Vorschlag zu eigen.

Die eingereichten Unterlagen bestehen aus den folgenden Dokumenten:

- Erläuternder technischer Bericht
- Art. 4 Durchführungsbestimmungen Endstand
- Umweltvorbericht

Der Abänderungsvorschlag betrifft ausschließlich die Neuformulierung von Artikel 4 der Durchführungsbestimmungen zum Durchführungsplan, der das Baulos 38 regelt, das als „Verwaltungs- und Einkaufszentrum“ bestimmt ist. Die baulichen Parameter des Bauloses 38 (maximale Kubatur, maximale Höhe, überbaute Fläche) werden dabei nicht verändert. Die restlichen Durchführungsbestimmungen sowie der Rechtsplan bleiben unverändert.

Der Artikel 4 der Durchführungsbestimmungen regelt die Parameter für das Baulos 38 des Plans, das als „Verwaltungs- und Einkaufszentrum“ bestimmt ist und sieht vor (durch einen Verweis auf Artikel 17 der Durchführungsbestimmungen zum damals gültigen Bauleitplan), dass maximal 25% der Baumasse für Wohnnutzung bestimmt werden dürfen. Dieser Prozentsatz ist ausgeschöpft. Die nun vorgeschlagene Neuformulierung von Art. 4 sieht vor, diese Beschränkung der Baumasse für Wohnnutzung zu streichen. Zugleich wird auch festgelegt, die Verpflichtung gemäß Art. 36, Absatz 1 des L.G. 9/2018 nicht anzuwenden, welche bestimmt, dass innerhalb eines Gebäudes mindestens 60% der Baumasse zur Wohnnutzung bestimmt werden müssen. Aufrecht bleibt hingegen die Bestimmung, dass die von der Umwandlung betroffene Baumasse der Regelung laut Artikel 38 des L.G. 9/2018 unterliegt (Wohnungen für Ansässige).

Auf diese Weise wird ermöglicht, die Baueinheiten im bestehenden Gebäude auf Baulos 38 ohne prozentuelle Einschränkungen flexibler für die verschiedenen zulässigen Zweckbestimmungen im Mischgebiets zu nutzen. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, dass Einheiten, die heute tertiär genutzt sind, in Wohnungen umgewandelt werden können. Dies kann sich positiv und ohne Bodenverbrauch auf die Schaffung von Wohnraum auswirken.

La proposta di modifica presentata prevede la seguente formulazione dell'articolo 4 delle Norme di attuazione:

**"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. "

Si avverte che il testo delle norme di attuazione al piano approvate nel 1974 è stato redatto solamente in lingua italiana.

Gli obiettivi principali che motivano l'interesse pubblico della presente modifica al piano di attuazione sono:

- incremento dello spazio abitativo in un'area già urbanizzata
- contenimento del consumo di suolo;

ai sensi dell'art. 6 della L.P. 17/2017 "Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti", i Comuni sono competenti per la verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica per le modifiche agli strumenti di Pianificazione;

nell'ambito di una Conferenza dei servizi la proposta di modifica è stata sottoposta alla valutazione tecnica degli uffici comunali competenti nonché alla verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica;

con verbale del 03.12.2025, prot. n. 418092, la Conferenza dei Servizi esprime parere positivo alla proposta di modifica constatando inoltre che la proposta non deve essere sottoposta a Valutazione ambientale

Delibera nr. / Beschluss Nr. :27/2026

Der vorgelegte Änderungsvorschlag sieht vor, dass Artikel 4 der Durchführungsbestimmungen wie folgt formuliert wird:

**"Art. 4 – Verwaltungs- und Einkaufszentrum**

In diesem Gebiet ist der Bau von Gebäuden gemäß den Angaben des Baumassenverteilungsplans dieses Durchführungsplans mit den im L.G. 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 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> der Fläche des Bauloses.
- c) Die maximale Höhe der Gebäude darf 33 m nicht überschreiten, bei einer maximalen Anzahl von 10 Stockwerken."

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Jahr 1974 genehmigten Durchführungsbestimmungen zum Plan nur in italienischer Sprache verfasst worden sind.

Die Ziele, welche das öffentliche Interesse dieser Abänderung am Durchführungsplan begründen, sind in erster Linie folgende:

- Schaffung von Wohnraum in einem bereits erschlossenen Gebiet
- Einschränkung des Bodenverbrauchs.

Im Sinne von Art. 6 des L.G. 17/2017 „Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte“ sind die Gemeinden für die Feststellung der SUP-Pflicht (strategische Umweltprüfung) für Änderungen von Raumordnungsinstrumenten zuständig.

Der Abänderungsvorschlag wurde im Rahmen einer Dienststellenkonferenz der technischen Begutachtung durch die zuständigen Gemeindeämter unterzogen sowie der Feststellungsprüfung der SUP-Pflicht.

Mit Sitzungsprotokoll vom 03.12.2025, Prot. Nr. 418092, spricht die Dienststellenkonferenz ein positives Gutachten zum Abänderungsvorschlag aus und stellt fest, dass der Vorschlag nicht der Strategischen

Ufficio/Amt : 5.6.0. - Ufficio Pianificazione Territoriale

strategica.

visto il parere favorevole con prescrizione espresso dalla Commissione Comunale per il Territorio e Paesaggio nella seduta del 14.01.2026;

visti gli artt. 57 e 60 della L.P. n. 9 del 10 luglio 2018 nel testo vigente;

visti i pareri obbligatori favorevoli ai sensi dell'art. 185 della Legge Regionale del 3 maggio 2018, n. 2 "Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige";

**ad unanimità di voti  
la Giunta Comunale  
delibera**

1) di adottare la proposta di variante all'articolo 4 delle norme di attuazione al Piano di attuazione per la zona residenziale C2 - Zona di espansione denominato "Zona di espansione compresa tra le vie Druso-Palermo-Milano-Resia" come meglio specificato nelle premesse e nei seguenti elaborati che formano parte integrante della presente deliberazione:

- Relazione tecnica illustrativa
- Rapporto ambientale preliminare

2) di approvare la seguente formulazione dell'articolo 4 delle Norme di attuazione in base al parere della Commissione comunale territorio e paesaggio:

**"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

Umweltprüfung zu unterziehen ist.

Es wird auf das positive Gutachten mit Auflage der Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft verwiesen, das in der Sitzung vom 14.01.2026 abgegeben wurde.

Es wurde Einsicht genommen in die Art. 57 und 60 des L.G. Nr. 9 vom 10. Juli 2018 i.g.F.

Dies vorausgeschickt und gestützt auf die positiven Pflichtgutachten gemäß Art. 185 des Regionalgesetzes Nr. 2 vom 3. Mai 2018 („Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol“)

**beschließt  
der Stadtrat  
einstimmig,**

1) den Vorschlag zur Änderung von Artikel 4 der Durchführungsbestimmungen des Durchführungsplanes für die Wohnbauzone C2 - Erweiterungszone, benannt „Erweiterungszone zwischen Drususallee - Palermostraße - Mailandstraße - Reschenstraße“ wie in den Prämissen im Detail beschrieben und laut folgenden Unterlagen, welche wesentlicher Bestandteil dieses Beschlusses sind, zu genehmigen:

- Erläuternder technischer Bericht
- Umweltvorbericht

2) im Sinne des Gutachtens der Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft die folgende Formulierung von Artikel 4 der Durchführungsbestimmungen zu genehmigen:

**"Art. 4 - Verwaltungs- und Einkaufszentrum**

In diesem Gebiet ist der Bau von Gebäuden gemäß den Angaben des Baumassenverteilungsplans dieses Durchführungsplans mit den im L.G. 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

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.

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

I piani con accessibilità diretta dal piano strada devono rimanere con destinazione d'uso non residenziale.

3) di depositare ed esporre al pubblico la presente modifica al Piano di recupero all'albo del Comune e sulla rete civica dell'Alto Adige per la durata di 30 giorni consecutivi. Entro lo stesso termine i soggetti interessati possono presentare osservazioni al Comune;

3) di dare atto che, ai sensi dell'art. 60 della L.P. 9/2018, la Giunta Comunale decide sulla variante al Piano e sulle osservazioni presentate;

Di dare atto che, ai sensi dell'art 183, comma 5 della Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 2 "*Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige*" e ss.mm.ii., entro il periodo di pubblicazione, ogni cittadino può presentare alla giunta comunale opposizione a tutte le deliberazioni. Entro 60 giorni dall'intervenuta esecutività della delibera è ammesso avverso il presente provvedimento ricorso innanzi al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa, sezione autonoma di Bolzano.

des Bauloses nicht überschreiten.

b) Die maximal zulässige Kubatur beträgt 7,96 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> der Fläche des Bauloses.

c) Die maximale Höhe der Gebäude darf 33 m nicht überschreiten, bei einer maximalen Anzahl von 10 Stockwerken.

Die Verhältnisse gemäß der Punkte a) und b) ergeben sich aus der Anwendung der vom Bauleitplan vorgegebenen Indizes unter Berücksichtigung der Zubehörsflächen. "

Die Stockwerke mit direktem Zugang von der Straße müssen weiterhin für nicht-wohnwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

3) Die vorliegende Abänderung am Wiedergewinnungsplan wird für die Dauer von 30 aufeinanderfolgenden Tagen an der Amtstafel der Stadtgemeinde Bozen und im Bürgernetz des Landes Südtirol veröffentlicht. Innerhalb dieser Frist kann jede/r Stellungnahmen bei der Gemeinde einbringen.

3) Im Sinne des Art. 60 des L.G. 9/2018 entscheidet der Stadtrat über die Abänderung des Planes und die eingegangenen Stellungnahmen.

Im Sinne von Art. 183 Abs. 5 des Regionalgesetzes vom 3. Mai 2018, Nr. 2 „*Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol*“ i.g.F. hat jeder Bürger/jede Bürgerin die Möglichkeit, im Veröffentlichungszeitraum Einwände gegen sämtliche Beschlüsse beim Stadtrat vorzubringen. Sobald der Beschluss vollziehbar ist, kann beim Regionalen Verwaltungsgericht, Autonome Sektion Bozen, innerhalb von 60 Tagen Rekurs gegen den Beschluss eingelegt werden.

---

Di quanto sopra detto, si è redatto il seguente verbale che, previa lettura e conferma, viene firmato come segue:

Über die obgenannten Sachverhalte wird eine Niederschrift angefertigt, die, nachdem sie gelesen und bestätigt wurde, wie folgt unterschrieben wird:

---

**Il Segretario Generale  
Der Generalsekretär**

Dott. / Dr. Antonio Travaglia

sottoscritto con firma digitale / mit digitaler Unterschrift unterzeichnet

---

**Il/la Presidente  
Der/die Vorsitzende**

Claudio Corrarati

sottoscritto con firma digitale / mit digitaler Unterschrift unterzeichnet

---