



Bolzano, 26.08.2021

Mozione

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 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 patrimonio 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 merito a ciò, il Consiglio provinciale 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".

Consigliere provinciale PD con Le Civiche
Sandro Repetto