



## 20.000 m2 di superficie commerciale in Centro a Bolzano: Storia di una riqualificazione urbanistica dedicata.

### Genesi e attualità di un percorso non partecipato.

- 1) 8 luglio 2013: modifica della legge provinciale n. 13.8. 97 ( [Legge urbanistica](#)) nell'articolo 55 bis \* \* rinominata " Lex Benko"\*
- proprio perché " cucita addosso" ai privati speculatori, modifica approvata dal consiglio provinciale l' 8 luglio 2013, a fine legislatura.
- 2) <http://altoadige.gelocal.it/bolzano/cronaca/2013/07/09/news/urbanistica-approvata-la-lex-benko-1.7395110>
- 3) Ssettembre 2013: il sig. Benko, o meglio la società Signa Holding, fa acquisti nella zona:
  - prima l'hotel Alpi <http://www.salto.bz/it/article/19092013/benko-ha-comprato-hotel-alpi>
  - nell'aprile 2014 la palazzina Telecom e il palazzo Allianz <http://altoadige.gelocal.it/bolzano/cronaca/2014/04/04/news/benko-intanto-si-compra-tutta-via-garibaldi-1.8985421>
  - poi il palazzo al civico 20 di via Garibaldi , alcuni proprietari però si rifiutano di vendere, persino il Sindaco va a trovarli per convincerli.
  - nell' agosto 2014 parte della Camera di commercio <http://altoadige.gelocal.it/bolzano/cronaca/2014/08/03/news/l-assedio-di-benko-compra-ancora-1.9705911>
  - firmato pure un accordo per l'acquisto dei terreni sul Virgolo ( 37 ettari) <http://www.goinfo.it/it/news/benko-compra-il-virgolo.html>
- 4) 21- 29 novembre 2013: La Signa srl con sede a Bolzano effettua un sondaggio di gradimento [http://www.kaufhaus-bozen.com/downloads/KHB\\_ComunicatoStampa\\_IT\\_20131213.pdf](http://www.kaufhaus-bozen.com/downloads/KHB_ComunicatoStampa_IT_20131213.pdf)
- 5) Marzo 2013: Presentato il primo progetto "Kaufhaus" dell'arch Chipperfield, parte del parco viene sacrificata al cemento <http://altoadige.gelocal.it/bolzano/cronaca/2013/03/06/news/un-centro-commerciale-dove-c-e-l-autostazione-1.6644792>
- 6) 8 maggio 2014: la 2a commissione presieduta da Albert Wurzer (SVP) respinge a maggioranza il disegno di legge 2/13 del Gruppo Verde che chiede lo stralcio della "Lex Benko".
- 7)  are l' intero Parco della stazione.
  - 17 giugno 2014: consegnato in Comune un quesito referendario consultivo: "Vuole Lei che la riqualificazione dell'area compresa tra via Alto Adige, via Perathoner, via Stazione, piazza Stazione e via Garibaldi comporti l'eliminazione di Verde Pubblico ( Parco stazione) o di parti di esso?"

C'è bisogno di coinvolgere la cittadinanza, spiegare come cambierà l'urbanistica del Centro città e dare ai Bolzanini la possibilità di decidere.

- 8) 25 giugno 2014: La Giunta comunale ha approvato la delibera per la prosecuzione del procedimento per la formazione di un Piano di Riqualificazione Urbano (PRU) del comparto compreso tra le vie Alto Adige, Perathoner, viale Stazione e via Garibaldi.

[http://www.comune.bolzano.it/news\\_detail.jsp?ID\\_NEWS=1735&areaNews=186&GTemplate=homepage.jsp](http://www.comune.bolzano.it/news_detail.jsp?ID_NEWS=1735&areaNews=186&GTemplate=homepage.jsp)

- 9) 14 luglio 2014: la commissione referendaria giudica il quesito inammissibile "... in quanto lo Statuto prevede che il referendum non debba essere indetto quando la proposta sia stata accolta dall' organo comunale competente" e "...in quanto superato dai provvedimenti adottati successivamente ..." con delibera della Giunta n 417 del 25.6.14.

In pratica l'amministrazione bypassa il referendum recependo la richiesta civica.

Un successo, il parco, grande quanto due campi da calcio, è salvo.

- 10) 8 agosto 2014: scade il termine per la presentazione al Comune di Bolzano delle proposte per un Piano di Riqualificazione Urbanistica (PRU) del comparto compreso tra le vie Alto Adige, Perathoner, viale Stazione e via Garibaldi, si presentano 2 concorrenti:

a) Emozioni Alto Adige s.r.l.

[http://www.comune.bolzano.it/news\\_detail.jsp?ID\\_NEWS=1764&areaNews=80&GTemplate=urb\\_default.jsp](http://www.comune.bolzano.it/news_detail.jsp?ID_NEWS=1764&areaNews=80&GTemplate=urb_default.jsp)

b) KHB Kaufhaus Bozen-Bolzano s.r.l.

[http://www.comune.bolzano.it/news\\_detail.jsp?ID\\_NEWS=1765&areaNews=80&GTemplate=urb\\_default.jsp](http://www.comune.bolzano.it/news_detail.jsp?ID_NEWS=1765&areaNews=80&GTemplate=urb_default.jsp)

I progetti nei dettagli: <http://www.comune.bolzano.it/download/PRU/>

- 11) 18 agosto 2014: il sindaco convoca la conferenza dei servizi, composta da dirigenti e tecnici della Provincia Autonoma di Bolzano e del Comune di Bolzano. Avrà sessanta giorni di tempo per esaminare le proposte.
- 12) 30 ottobre 2014: Un comitato civico consegna le 500 firme necessarie per chiedere un' Istruttoria pubblica (assemblea) per discutere pubblicamente del progetto di riqualificazione urbanistica dell'area della stazione autocorriere a Bolzano. Per la prima volta si chiede di utilizzare uno strumento di Democrazia diretta previsto dallo Statuto Comunale.
- 13) 31 ottobre 2014: la conferenza dei servizi valuta positivamente solo il progetto dell' immobiliare austriaco Benko ( KHB Kaufhaus) . La proposta del gruppo Oberrauch non corrisponde ai requisiti richiesti.
- 14) .....

\*Benko : un tycon ( magnate) austriaco la cui attività principale sono gli acquisti immobiliari

**\*\*Art. 55/bis (Piano di riqualificazione urbanistica)**

**(1)** Il comune può individuare nel piano urbanistico comunale aree ove per necessità di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale si renda necessario nell'interesse pubblico un intervento organico ed unitario con il possibile concorso di risorse pubbliche e private. Tali zone di riqualificazione urbanistica possono essere individuate all'interno del centro edificato ai sensi dell'articolo 12 della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10 , devono avere un'estensione complessiva non inferiore a 2 ettari e non possono interessare, se non marginalmente ed in quanto necessarie per assicurare l'unitarietà e la funzionalità dell'intervento, le zone di verde agricolo.

**(2)** Per queste aree deve essere predisposto, nell'interesse pubblico di migliorare la qualità dell'ambiente e del tessuto urbanizzato, un piano di riqualificazione urbanistica (PRU), che può includere una pluralità di funzioni e prevedere in particolare il riordino e il completamento degli insediamenti e delle infrastrutture primarie e secondarie e il riuso di immobili irrazionalmente dislocati o utilizzati.

**(3)** Nell'individuazione di tali zone nel piano urbanistico comunale devono essere definiti:

- a) la densità edilizia territoriale riferita all'intera zona;
- b) i rapporti minimi e massimi relativi alle destinazioni d'uso prevalenti, garantendo un assetto polifunzionale della zona;
- c) criteri prestazionali oggettivi relativi alla qualità urbanistica, architettonica ed ambientale, adatti a garantire in generale la sostenibilità degli interventi.

**(4)** Il piano di riqualificazione urbanistica è predisposto dal comune ovvero presentato al comune da soggetti pubblici o privati, singolarmente o associati tra loro, che siano proprietari di almeno tre quarti dell'area compresa nel piano. Il piano di riqualificazione urbanistica è approvato secondo le disposizioni ed agli effetti di cui all'articolo 55.

**(5)** La Giunta provinciale, di concerto con il comune, può procedere di propria iniziativa sia all'individuazione della zona nel piano urbanistico comunale che alla redazione, approvazione e attuazione del piano di riqualificazione urbanistica, qualora siano interessate competenze della Provincia e comunque nel caso di aree delle stazioni ferroviarie o aree militari.

**(6)** Per le aree interessate dal piano di riqualificazione urbanistica si applica il principio di perequazione urbanistica, da attuarsi tramite convenzione urbanistica di cui all'articolo 40-bis. La perequazione urbanistica è basata sui valori iniziali degli immobili compresi nell'area interessata dal piano di riqualificazione urbanistica e deve garantire che tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti partecipino, in proporzione a questi valori, sia ai benefici che agli oneri. In particolare:

- a) vengono confermati i diritti edificatori derivanti da edifici esistenti, anche se previsti in demolizione e ricostruzione o con altra collocazione dal piano di riqualificazione urbanistica, a condizione che la loro destinazione d'uso rientri tra quelle indicate e nei limiti previsti al comma 3;
- b) viene riconosciuto un indice di densità edilizia pari a 1,5 metri cubi/metri quadrati, riferita ai singoli lotti, ai proprietari delle aree inedificate o di aree sulle quali insistono fabbricati con destinazione che non rientri tra quelle previste al comma 3;
- c) la maggior quota di cubatura derivante dall'indice di densità edilizia territoriale assegnato all'area è attribuita al comune;
- d) nel caso in cui la proprietà delle aree sia in parte o totalmente già pubblica, la quota parte di cubatura non utilizzata per opere e insediamenti di interesse pubblico potrà essere alienata tramite procedura ad evidenza pubblica. <sup>94)</sup>