

Beschlussniederschrift
des GemeinderatesNr.
26/2026Verbale di deliberazione
del consiglio comunale

Urschrift - Originale

Datum/Data

18.06.2026

Uhr/Ore

19:30

Gegenstand:

Genehmigung der Abänderung des Bauleitplans betreffend die Unterzone 9 - "Wohnbauzone A1 - Historischer Ortskern", durch Ausgliederung der neuen Unterzone 12 - "Wohnbauzone A7 - Historischer Ortskern", bei gleichzeitiger Vergrößerung und Erhöhung der Baudichte - L.G. 9/2018, Art. 54 und Art. 60 - Endgültige Maßnahme.

Oggetto:

Approvazione della modifica del piano urbanistico riguardante il Comparto 9 - "Zona residenziale A1 - Centro storico", attraverso distacco del nuovo comparto 12 - "Zona residenziale A7 - Centro storico", con contemporaneo ampliamento e aumento della densità edilizia - L.P. 9/2018 art. 54 e art. 60 - Provvedimento definitivo.

Nach Erfüllung der im geltenden Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol enthaltenen Formvorschriften wurden für heute im Walthersaal in Klausen die Mitglieder dieses Gemeinderates einberufen. Anwesend sind:

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente Codice degli enti locali della regione Autonoma Trentino-Alto Adige vennero per oggi convocati nella Sala Walther a Chiusa i componenti di questo consiglio comunale. Sono presenti:

	A.E A.G	A.U A.I	Nimmt mittels Fernzugang teil Prende parte in modalità remota		A.E A.G	A.U A.I	Nimmt mittels Fernzugang teil Prende parte in modalità remota
GASSER Peter				CAPPELLETTI Debora			
DORFMANN Jonas				FELDERER Anna			
FISSNEIDER Christian				GASSER Klaus	X		
GEBHARD Christine				GEBHARD Erika			
KUSSTATSCHER Martin				MITTERRUTZNER Markus			
OBERRAUCH Josef				PERINI Stefano			
PFATTNER Franz				SCHROTT Simon			
STOFFNER Peter				TORGGLER Fabian			
UNTERFRAUNER Arthur				VERGINER Helmut			

Ihren Beistand leistet die Vize-Gemeindesekretärin,
Frau

Assiste la Vicesegretaria comunale, Signora

MAIR Martina

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt
Herr

Constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente
per la legalità dell'adunanza, il sig.

GASSER Peter

In seiner Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz
und erklärt die Sitzung für eröffnet.

nella sua qualità di Sindaco ne assume la presidenza
e dichiara aperta la seduta.

Nach Einsichtnahme in den geltenden Bauleitplan der Gemeinde Klausen, genehmigt mit Ratsbeschluss Nr. 70 vom 02.11.1994 und mit Beschluss der Landesregierung Nr. 59 vom 08.01.1996, mit dem Landschaftsplan harmonisiert mit Dekret des Landesrates Nr. 16153 vom 10.09.2019 und wiederbestätigt mit Ratsbeschluss Nr. 7 vom 25.02.2026;

Vorausgeschickt, dass mit Ausschussbeschluss Nr. 515 vom 11.12.2025 der Entwurf der Abänderung des Bauleitplanes, betreffend die Unterzone 9 - "Wohnbauzone A1 - Historischer Ortskern", durch Ausgliederung der neuen Unterzone 12 - "Wohnbauzone A7 - Historischer Ortskern", bei gleichzeitiger Vergrößerung und Erhöhung der Baudichte, gemäß überarbeiteten und am 10.12.2024 vorgelegten und am 17.02.2025 ergänzten Unterlagen der Techniker Dr. Arch. Rauter Bernhard und Dr. Arch. Perathoner Rudolf, wie folgt genehmigt worden ist:

- Abänderung der bestehenden Unterzone 9 – „Wohnbauzone A1 – Historischer Ortskern“ mit Wiedergewinnungsplan durch Ausgliederung einer „neuen“ Unterzone 12 - "Wohnbauzone A7 - Historischer Ortskern" mit Wiedergewinnungsplan mit Erhöhung der Baudichte von 3,0 m³/m² auf 3,7 m³/m² auf den Bp.en 670, 1218 und Teilen der Bp. 201 sowie der Gp. 12/40 und Teilen der Gp. 2252/2 mit insgesamt 1.138,93 m², bei gleichzeitiger Vergrößerung dieses Mischgebietes im Sinne der Bestimmungen von Art. 19, Abs. 6 des LG. 9/2018. Zugleich erfolgen geringfügige Anpassungen der Widmungen im Grenzbereich zur Neuen Unterzone durch Umwidmung von Fußweg in Öffentliches Grün, Gemeindestraße Typ A und Staatsstraße, auf der Bp. 201 und den Gp.en 2252/1, 2252/2;

Festgestellt, dass sämtliche Dateien bzgl. der technischen Planunterlagen im Newplan-Portal mit Abgabe ID 10089 erneut validiert wurden, wie mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 515 vom 11.12.2025 angefordert ;

Festgehalten, dass folgende Unterlagen der zuständigen Landesämter eingeholt worden sind:

- Gutachten des Amtes für Archäologie vom 08.01.2025 mit Prot Nr. 0000410;
- Gutachten des Strassendienstes Salten-Schlern vom 19.02.2025 mit Prot Nr. 0008049;
- Gutachten des Amtes für nachhaltige Gewässernutzung vom 29.04.2025 mit Prot.Nr. 0011259;
- Gutachten im Sinne von Art. 58 - LG. 9/2018 des Amtes für Bau- und Kunstdenkmäler vom 30.06.2025 mit Prot.Nr. 0014738;
- Gutachten des Amtes für Wildbachverbauung vom 31.07.2025 mit Prot.Nr. 0015810;

Vorausgeschickt, dass die Sonheim GmbH, durch die Techniker Dr. Arch. Rauter Bernhard und Dr. Arch. Perathoner Rudolf am 05.08.2025 mit Prot.Nr. 0016097 eine Stellungnahme zum Gutachten des

Visto il piano urbanistico in vigore del Comune di Chiusa, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 02.11.1994 e con delibera della Giunta Provinciale n. 59 del 08.01.1996, armonizzato graficamente con il piano paesaggistico con decreto assessoriale provinciale n. 16153 del 10.09.2019 e riconfermato con deliberazione consiliare n. 7 del 25.02.2026;

Constatato che con delibera della Giunta Comunale n. 515 del 11.12.2025 è stata approvata la proposta di modifica al piano urbanistico, riguardante il Comparto 9 - "Zona residenziale A1 - Centro storico", attraverso distacco del nuovo comparto 12 - "Zona residenziale A7 - Centro storico", con contemporaneo ampliamento e aumento della densità edilizia, come dalla documentazione rielaborata in data 10.12.2024 e integrata il 17.02.2025, presentata dai tecnici dott. arch. Rauter Bernhard e dott. arch. Perathoner Rudolf, come segue:

- Modifica dell'attuale comparto 9 – "Zona residenziale A1 – Centro Storico" con piano di recupero mediante lo distacco del "nuovo" comparto 12 - "Zona residenziale A7 - Centro storico" con piano di recupero con un aumento della densità edilizia da 3,0 m³/m² a 3,7 m³/m² sulle p.ed. 670, 1218 e parti della p.ed. 201 nonché sulle p.f. 12/40 e parti della p.f. 2252/2 per un totale di 1.138,93 m², con contestuale ampliamento di tale zona mista secondo quanto previsto dall'art. 19, comma 6, della LP. 9/2018. Allo stesso tempo, vengono apportate piccole modifiche alle destinazioni nell'area di confine con la nuova sottozona, riclassificando il percorso pedonale a verde pubblico, strada comunale di tipo A e strada statale sulla p.ed. 201 e le pp.ff. 2252/1, 2252/2;

Rilevato che tutti i file relativi alla documentazione tecnica sono stati convalidati nuovamente nel portale Newplan con l'ID di presentazione 10089, come richiesto con delibera della Giunta comunale n. 515 dd. 11.12.2025;

Constatato che sono stati richiesti i pareri da parte dei seguenti uffici provinciali:

- parere dell'Ufficio Archeologico in dd. 08.01.2025 con n.prot. 0000410;
- parere del servizio stradale Salto-Sciliar dd. 19.02.2025 con n.prot. 0008049,
- parere dell'Ufficio Gestione sostenibile delle risorse idriche in dd. 29.04.2025 con n.prot. 0011259;
- parere dell'Ufficio Beni architettonici ed artistici ai sensi dell'art. 58 – LP. 9/2018 in dd. 30.06.2025 con n.prot. 0014738;
- parere dei Bacini montani in dd. 31.07.2025 con n.prot. 0015810;

Premesso che la Sonheim srl, attraverso i tecnici dott. arch. Rauter Bernhard e dott. arch. Perathoner Rudolf, ha presentato in data 05.08.2025 con n.prot. 0016097 una nota di commento in merito al parere

Amtes für Bau- und Kunstdenkmäler abgegeben hat;

Festgehalten, dass der Gemeindevorstand mit Beschluss Nr. 515 vom 11.12.2025 zum Gutachten des Amtes für Bau- und Kunstdenkmäler wie folgt Stellung bezogen hat: „*Der Auffassung, die kritische Bewertung des Landesdenkmalamtes betreffend die Erhöhung der zulässigen Baumasse, auch aufgrund der entsprechenden Stellungnahme der Gemeindekommission, nicht zu teilen. Die Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur im Bereich des Marktplatzes in Verbindung mit der urbanistische Detailplanung trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei. Der bereits heute mögliche Abbruch des Bestandsgebäudes, erlaubt eine harmonischere Einbindung in das Umfeld, welcher sich durch eine terrassenförmige Staffelung der Volumina zur morphologisch Einpassung des Gebäudes in die ansteigende Hangsituation kennzeichnet. Insbesondere die definitive Struktur bzw. Ausformung der Gebäudefassade und der Gebäudeabdeckung sowie die verwendeten Materialität, tragen maßgeblich zur Einbindung in das Baugebiet bei, was aufgrund der verbindlichen Festlegung im Einvernehmen mit der GKRL-Sektion "Bauwesen/Landschaft" gewährleistet wird. Die Stellungnahmen des Amtes für Bau- und Kunstdenkmäler gemäß Art. 58 des Landesgesetzes für Raum und Landschaft vom 10. Juli 2018, wird in diesem Sinne zur Kenntnis genommen, wobei festzuhalten bleibt, dass innerhalb der auszugliedernden Zone keine Denkmalgeschützten Liegenschaften vorhanden sind.*“

Vorausgeschickt, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft in der Sitzung vom 12.11.2025 ein positives Gutachten ohne Auflagen zum angepassten Entwurf über die Abänderung des Bauleitplanes abgegeben hat; Die Abstimmung erfolgte einstimmig unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und speziell auch betreffend die vorgesehene Erhöhung der Baudichte;

Dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft, welche mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 48 vom 30.07.2025 als zuständige Behörde für die Feststellung der SUP-Pflicht und die SUP festgelegt worden ist, im Rahmen der Sitzung vom 12.11.2025 entschieden und im entsprechenden Gutachten vom 13.11.2025 mit Prot.Nr. 0021824 festgehalten hat, dass die gegenständliche Änderung des Bauleitplanes der Gemeinde nicht dem SUP-Verfahren zu unterziehen ist, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Gesehen das fachliche negative Gutachten V1qZAjWd587GztkCcQjYjkknVaqNcR6o7N+TrMyTdY4= vom 18.06.2026 mit folgender Begründung: „*Die vorgesehene Anhebung der Baudichte von 3,0 m³/m² auf 3,7 m³/m² steht im Widerspruch zu den Bestimmungen des Landesentwicklungs- und Raumordnungsplanes, welche die Baudichte für die neuen Wohnbauzonen der Städte auf max. 3,50 m³/m² begrenzen und die Vermeidung jeder weiteren Verbauung von Zonen mit Baudichten über 3,50 m³/m² vorschreiben (S. 261 Abschnitt III.3.B.2. des Lerop - LG. 3/1995).*“

Festgestellt, dass sich die Vizegeneralsekretärin als

dell'Ufficio Beni architettonici;

Constatato che la Giunta comunale con delibera n. 515 del 11.12.2025 ha espresso il proprio parere in merito al parere dell'Ufficio Beni architettonici: *“Dell'opinione, di non condividere la valutazione critica della conservatrice provinciale relativa all'aumento del volume edificabile consentito, anche sulla base del parere della commissione comunale. La densificazione della struttura insediativa esistente nell'area della piazza del mercato, in combinazione con la pianificazione urbanistica dettagliata, contribuisce a valorizzare l'immagine del luogo. La demolizione dell'edificio esistente, già possibile oggi, consente un inserimento più armonioso nell'ambiente circostante, caratterizzato da una disposizione a terrazze dei volumi per adattare morfologicamente l'edificio alla pendenza del terreno. In particolare, la struttura definitiva e la forma della facciata e della copertura dell'edificio, nonché i materiali utilizzati, contribuiscono in modo significativo all'integrazione nell'area edificabile, garantita dalla definizione vincolante concordata con la sezione “edilizia/paesaggio” della CCTP. Si prende atto delle osservazioni dell'Ufficio Beni architettonici ed artistici ai sensi dell'art. 58 della legge provinciale sul territorio e il paesaggio del 10 luglio 2018, precisando che all'interno della zona da scorporare non sono presenti immobili sottoposti a tutela monumentale.”*

Premesso che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, nella seduta del 12.11.2025, ha espresso un parere positivo senza condizioni sulla proposta modificata relativo alla modifica del piano urbanistico; La votazione è avvenuta all'unanimità, tenendo conto delle osservazioni pervenute e in particolare anche dell'aumento previsto per la densità edilizia;

Che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, che con delibera del Consiglio comunale n. 48 del 30.07.2025 è stata designata come autorità competente per l'accertamento dell'obbligo di VAS e per la VAS, ha deciso nella seduta del 12.11.2025 e nella relativa perizia del 13.11.2025 con n.prot. 0021824, che la modifica in oggetto del piano urbanistico comunale non deve essere sottoposta alla procedura di VIA, poiché non sono prevedibili effetti significativi sull'ambiente.

Visto il parere tecnico negativo V1qZAjWd587GztkCcQjYjkknVaqNcR6o7N+TrMyTdY4= del 18.06.2026 con la seguente motivazione: *“Il previsto aumento della densità edilizia da 3,0 m³/m² a 3,7 m³/m² sta in contrasto con alle disposizioni del piano provinciale di sviluppo e di coordinamento territoriale, che limitano la densità edilizia per le nuove zone residenziali delle città a un massimo di 3,50 m³/m² e prescrivono di evitare qualsiasi ulteriore edificazione di zone con densità edilizia superiore a 3,50 m³/m² (pag. 261, sezione III.3.B.2. del Ppsct - LP. 3/1995).”*

Constatato che la Vicesegretaria Generale, in qualità

Sitzungsbeistand diesem negativen Gutachten anschließt;

Der Gemeinderat begründet die Abweichung vom Gutachten wie folgt:

„Der Auffassung, dass durch die Abänderung des Bauleitplanes die urbanistischen Voraussetzungen für die Aufwertung der bestehenden Bausubstanz bzw. deren Neu- und Wiederverwendung, speziell zur Erweiterung der leerstehenden Immobilie "Kalter Keller - Aquarium" geschaffen werden sollen. Die derzeit leerstehende Immobilie mit gastgewerblicher Nutzung sowie Wohnnutzung, soll durch die vorgesehene Verdichtung und dadurch erzielbare Erhöhung der urbanistischen Baumasse um ca. 1.200 m³, von derzeit ca. 1.350 m³ auf ca. 2.550 m³ erweitert werden können. Die vorgesehene Wohnnutzung der gesamten Baumasse trägt somit zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs bei.

Der Auffassung, dass die vorgesehene Anhebung der Baudichte von 3,0 m³/m² auf 3,7 m³/m² wie auch im Gutachten der Gemeindekommission angeführt der Zielsetzung des LG. 9/2018 zur Einschränkung des Bodenverbrauches entspricht sowie den damit verbundenen Grundsätzen, welche die Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen explizit vorsehen, um den Bodenverbrauch außerhalb des Siedlungsgebietes einzuschränken. Der im Landesgesetz aus dem Jahre 2018 enthaltenen vorrangigen Zielsetzung zur Einschränkung des Bodenverbrauches, wird jedenfalls auch durch die Gemeindekommission Vorrang gegenüber den Bestimmungen des Landesentwicklungs- und Raumordnungsplanes eingeräumt, welche die Baudichte für die neuen Wohnbauzonen der Städte auf max. 3,50 m³/m² begrenzen und die Vermeidung jeder weiteren Verbauung von Zonen mit Baudichten über 3,50 m³/m² vorschreiben (S. 261 Abschnitt III.3.B.2. des Lerop - LG. 3/1995). Neben der im Landesgesetz aus dem Jahre 2018 enthaltenen vorrangigen Zielsetzung zur Einschränkung des Bodenverbrauches kann dadurch zugleich wie auch im technischen Bericht zum Abänderungsvorschlag beschrieben, das Ungleichgewicht zur Baudichte des benachbarten "Wohn- und Geschäftshauses Kalter Keller" abgemildert werden. Einer Baudichte die aus den Vorgaben des Wiedergewinnungsplanes für die Errichtung des beschriebenen Gebäudes bzw. des damaligen Neubauloses "O" resultiert.“

Nach Einsichtnahme in die mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 515 vom 11.12.2025 genehmigten Unterlagen der Techniker Dr. Arch. Rauter Bernhard und Dr. Arch. Perathoner Rudolf wird folgendes festgestellt:

- laut Gefahrenzonenplan befindet sich die Zone in der Gefahrenzone H3 (blau) - hohe Gefahr betreffend Massenbewegungen und in der Gefahrenzone H3 (blau) - hohe Gefahr bzw. H2 (gelb) - mittlere Gefahr betreffend Wassergefahren, und folglich wurden die entsprechenden Kompatibilitätsprüfungen ausgearbeitet, und zwar betreffend Massenbewegungen, welche durch Dr. Geol. Michael Jesacher in seinem Bericht vom

di assistente di seduta, si associa a questo parere negativo;

Il Consiglio Comunale motiva lo scostamento del parere come segue:

“Dell’opinione che la modifica del piano regolatore urbanistico crei i presupposti per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, ovvero per il suo riutilizzo e la sua riconversione, in particolare per l’ampliamento dell’immobile inutilizzato “Kalter Keller - Aquarium”. L’immobile attualmente inutilizzato, adibito a uso ricettivo e residenziale, grazie alla prevista densificazione e al conseguente aumento della volumetria urbanistica potrebbe essere ampliato di circa 1.200 m³, dagli attuali ca. 1.350 m³ a ca. 2.550 m³. L’uso residenziale previsto per l’intero volume edificabile contribuirà quindi a soddisfare l’attuale fabbisogno abitativo.

Dell’opinione che l’aumento previsto della densità edilizia da 3,0 m³/m² a 3,7 m³/m², come anche riportato nel parere della commissione comunale, è in linea all’obiettivo della LP. 9/2018 di limitare il consumo di suolo e con i principi ad esso correlati, che prevedono esplicitamente la densificazione delle strutture insediative esistenti al fine di limitare il consumo di suolo al di fuori delle aree insediabile. L’obiettivo prioritario contenuto nella legge provinciale del 2018 che consiste nella limitazione del consumo di suolo è considerato tuttavia anche dalla commissione comunale prioritario rispetto alle disposizioni del piano provinciale di sviluppo e di coordinamento territoriale, che limitano la densità edilizia per le nuove zone residenziali delle città a un massimo di 3,50 m³/m² e prescrivono di evitare qualsiasi ulteriore edificazione di zone con densità edilizie superiori a 3,50 m³/m² (pag. 261, sezione III.3.B.2. del Ppsct - LP. 3/1995). In questo modo è possibile perseguire l’obiettivo prioritario di limitare il consumo di suolo contenuto nella legge regionale del 2018 e, come descritto nella relazione tecnica alla proposta di modifica, è possibile attenuare lo squilibrio rispetto alla densità edilizia del vicino “edificio residenziale e commerciale Kalter Keller”. Una densità edilizia che risulta dalle specifiche del piano di recupero per la costruzione dell’edificio descritto ovvero dell’allora lotto di nuova costruzione “O”.”

Vista la documentazione tecnica approvata con delibera della giunta comunale n. 515 del 11.12.2025 dei tecnici dott. arch. Rauter Bernhard e dot. arch. Perathoner Rudolf, si osserva quanto segue:

- nel piano delle zone di pericolo la zona si trova nella zona di pericolo H3 (blu) – pericolo elevato riguardante frane, e nella zona di pericolo H3 (blu) pericolo elevato risp.te H2 (giallo) – pericolo medio riguardante pericoli idraulici, e che di conseguenza sono state elaborate le relative verifiche di compatibilità, e cioè quella per il pericolo frane, che è stata confermata da parte del Geol. Michael Jesacher nel suo rapporto del 22.08.2024, e quella di compatibilità

22.08.2024 bestätigt wurde, und betreffend Wassergefahren, welche durch Dr. Ing. Walter Gostner in seinem Bericht vom 27.08.2024 bestätigt wurde;

- dass gemäß Vorschlag der Bauleitplanänderung für die Flächen welche von Verkehrsfläche in Wohnbauzone und öffentliches Grün umgewandelt werden, die Akustikklasse II definiert werden soll und dass somit gleichzeitig eine Änderung am Gemeindeakustikplan erfolgt;

Darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die Einleitung des Verfahrens zur Abänderung des Bauleitplanes den betroffenen Eigentümern der Bp.en 201, 1218, 670 und die Gp.en 12/40, 2252/1 und 2252/2, alle in K.G. Latzfons mitgeteilt hat;

Festgestellt, dass im Sinne des Art. 60 des L.G. 9/2018 der Abänderungsentwurf zusammen mit den entsprechenden Unterlagen für die Dauer von 30 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht wurde;

Dass innerhalb der Veröffentlichungsfrist von 30 Tagen keine Stellungnahmen zum hinterlegten Abänderungsentwurf eingebracht wurde;

Gesehen die zwischen der Sonheim GmbH und der Gemeinde Klausen mit Datum vom 28.01.2025 abgeschlossene Vereinbarung zur Regelung der Planungsinstrumente „Kalter Keller - Aquarium“, wie mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 38 vom 21.01.2025 genehmigt;

Nach Einsicht in das Schätzgutachten des Geom. Rappo Alexander vom 03.11.2025 und die Angemessenheitserklärung des Landesamtes für Schätzungen vom 12.02.2026, betreffend die Ermittlung des einzubehaltenden Planungsmehrwertes gemäß Art. 19, Absatz 6 des LG 9/2018 für die neue urbanistische Kubatur von 1.200 m³, gemäß Baudichten-erhöhung von 3,0 m³/m² auf 3,70 m³/m² in der neuen Unterzone - „Wohnbauzone A – Historischer Ortskern“ mit Wiedergewinnungsplan zu Gunsten der Bp. 201 in E.Zl. 789/II (Sonheim GmbH);

Nach Einsicht in die einseitige Verpflichtungserklärung der Sonheim GmbH vom 10.06.2026, betreffend die Bezahlung des Planungsmehrwertes;

Dass mit Ausschussbeschluss Nr. 207 vom 12.05.2026 beschlossen worden ist, zwischen der Gemeinde Klausen und der Sonheim GmbH eine Grundstücksregelung durchzuführen, und zu diesem Zweck gemäß Teilungsplan Nr. 1203/2026 vom 24.03.2026 des Geom. Christian Gasser der Abschluss eines diesbezüglichen Tauschvertrages genehmigt worden ist, und zwar die Übertragung an die Gemeinde Klausen der Fläche von 28 m² der Bp. 201 K.G. Latzfons, und die Übertragung an die Sonheim GmbH der Fläche im Ausmaß von 28 m² der Gp. 2252/2 K.G. Latzfons;

Festgestellt, dass es sich um eine Abänderung des Bauleitplans innerhalb des verbauten Ortskerns im Sinne des Art. 103, Abs. 5 L.G. vom 10. Juli 2018, Nr. 9 handelt und für deren definitive Genehmigung gemäß Art. 54, Abs. 1 i.V.m. Art. 60, L.G. vom 10.

riguardante pericoli idraulici, che è stata confermata da parte dell'Ing. Walter Gostner nel suo rapporto dd. 27.08.2024;

- che secondo la proposta di modifica del piano urbanistico per le aree che saranno convertite da zona di traffico a zona residenziale e verde pubblico, dovrà essere definita la classe acustica II e che pertanto sarà necessario allo stesso momento di modificare il piano acustico comunale;

Verificato che il Comune ha comunicato l'avvio del procedimento per la modifica del piano urbanistico ai proprietari interessati delle pp.ed. 201, 1218, 670 e le pp.ff. 12/40, 2252/1 e 2252/2, tutte in C.C. Latzfons;

Constatato che ai sensi dell'art. 60 della L.P. 9/2018 la proposta di modifica al piano, corredata della relativa documentazione, è stata pubblicata per la durata di 30 giorni all'albo del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige;

Che entro il termine di pubblicazione di 30 giorni non sono state presentate osservazioni sulla proposta di modifica depositata;

Vista la convenzione stipulata tra la Sonheim s.r.l. e il Comune di Chiusa in data 28.01.2025 per il regolamento degli strumenti di pianificazione "Kalter Keller - Aquarium", come approvato con delibera della giunta comunale n. 38 del 21.01.2025;

Vista la perizia di stima del geom. Rappo Alexander dd. 03.11.2025 e la dichiarazione di congruità dell'Ufficio estimo dd. 12.02.2026, in merito alla verifica del plusvalore di pianificazione da trattenere ai sensi dell'art. 19, comma 6 della LP 9/2018 per la nuova cubatura urbanistica di 1.200 m³, secondo aumento della densità edilizia da 3,0 m³/m² a 3,70 m³/m² nel nuovo comparto "Zona residenziale A - Centro storico" con piano di recupero a favore della p.ed. 201 in P.T. 789/II (Sonheim s.r.l.);

Visto l'atto unilaterale d'obbligo di Sonheim s.r.l. dd. 10.06.2026, riguardante il pagamento del plusvalore di pianificazione;

Che con delibera della giunta comunale n. 207 del 12.05.2026 è stata deliberata l'intenzione di procedere a una regolamentazione della proprietà fondiaria tra il Comune di Chiusa e la Sonheim s.r.l., e che per questo motivo secondo tipo di frazionamento n. 1203/2026 dd. 24.03.2026 del geom. Christian Gasser è stata approvata la stipula di un relativo contratto di permuta, e cioè il trasferimento al Comune di Chiusa di un'area di 28 m² della p.ed. 201 C.C. Latzfons, e il trasferimento alla Sonheim s.r.l. di un'area di 28 m² della pf. 2252/2 C.C. Latzfons;

Constatato che trattasi di una modifica al piano urbanistico concernente il centro edificato ai sensi dell'art. 103, co. 5 l.p. del 10 luglio 2018, n. 9 e che per il relativo provvedimento definitivo è competente il consiglio comunale ai sensi dell'art. 54, co. 1 e

Juli 2018, Nr. 9 der Gemeinderat zuständig ist;

Nach kurzer Diskussion und allgemeinen Dafürhalten, die vorgeschlagenen Abänderungen des Bauleitplanes aus den oben angeführten Gründen trotz negativer Begutachtung zu genehmigen;

Nach Einsicht in den geltenden Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Klausen;

Nach Einsicht in den geltenden Gemeindeplan für Raum und Landschaft (GPlanRL) der Gemeinde Klausen;

Nach Einsicht in das L.G. Nr. 9 vom 10.07.2018 – „Raum und Landschaft“, insbesondere die Art. 54, 60 und 103;

Nach Übereinkunft den vorliegenden Beschluss für unverzüglich vollziehbar zu erklären, damit die entsprechende Abänderung des Wiedergewinnungsplanes sogleich genehmigt werden kann;

Nach Einsicht in den Ansatz des Haushaltes;

Gesehen das buchhalterische Gutachten 13Y0FL/SZxVynIXQxv6ioVGeTshEpbqSvT+1rlzDL8= vom 18.06.2026;

Nach Einsicht in den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2);

Nach Einsicht in die geltende Gemeindegatzung;

B E S C H L I E S S T DER GEMEINDERAT

mit Nr. 15 Ja-Stimmen, Nr. 1 Gegenstimme und Nr. 1 Stimmenthaltung

1) Folgende Abänderung des Bauleitplans der Gemeinde Klausen, wie in den Prämissen angeführt, gemäß bereits mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 515 vom 11.12.2025 genehmigten Unterlagen der Techniker Dr. Arch. Rauter Bernhard und Dr. Arch. Perathoner Rudolf, endgültig zu genehmigen:

- Abänderung der bestehenden Unterzone 9 – „Wohnbauzone A1 – Historischer Ortskern“ durch Ausgliederung der „neuen“ Unterzone 12 – „Wohnbauzone A7 – Historischer Ortskern“, bei gleichzeitiger Vergrößerung im Sinne der Bestimmungen von Art. 19, Abs. 6 des LG. 9/2018, Erhöhung der Baudichte sowie geringfügige Widmungsanpassungen im Grenzbereich der Zone, betreffend die Bp.en 201, 1218, 670 und die Gp.en 12/40, 2252/1 und 2252/2, alle in K.G. Latzfons.

2) Die gleichzeitig erforderliche Änderung am Gemeindeakustikplan vorzunehmen und die entsprechenden Flächen mit der Akustikklasse II zu definieren.

3) Sämtliche Dateien bzgl. technische Planunterlagen, welche im Newplan-Portal mit Abgabe ID 10089 erneut validiert wurden, zu genehmigen.

4) Zu verfügen, dass die Planunterlagen integrierenden und ergänzenden Bestandteil gegenständli-

dell'art. 60 della l.p. del 10 luglio 2018, n. 9;

Dopo breve discussione e comune accordo ritenuto di approvare le modifica al piano urbanistico comunale per i motivi sopra indicati, nonostante i pareri negativi;

Visto il piano paesaggistico (PP) vigente del Comune di Chiusa;

Visto il piano comunale per il territorio e il paesaggio (PCTP) vigente del Comune di Chiusa;

Vista la L.P. n. 9 del 10.07.2018 – “Territorio e paesaggio”, in particolare gli artt. 54, 60 e 103;

Convenuto dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, affinché possa essere approvata la relativa modifica del piano di recupero;

Vista la previsione nel bilancio;

Visto il parere contabile 13Y0FL/SZxVynIXQxv6ioV-GeTshEpbqSvT+1rlzDL8= del 18.06.2026;

Visto il Codice degli enti locali della regione Autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. del 03.05.2018, n. 2);

Visto il vigente statuto del comune;

Con n. 15 voti favorevoli, n. 1 voto contrario e n. 1 astensione dal voto

IL CONSIGLIO COMUNALE D E L I B E R A

1) Di approvare in via definitiva la seguente modifica del piano urbanistico, come indicato in premessa, secondo la documentazione già approvata con delibera della giunta comunale n. 515 del 11.12.2025, presentata dai tecnici dott. arch. Rauter Bernhard e dott. arch. Perathoner Rudolf, come segue:

- Modifica dell'attuale comparto 9 – “Zona residenziale A1 – Centro Storico” mediante lo distacco del “nuovo” comparto 12 – “Zona residenziale A7 – Centro storico”, con contemporaneo ampliamento secondo quanto previsto dall'art. 19, comma 6 della LP. 9/2018, aumento della densità edilizia ed piccole modifiche alle destinazioni dell'area di confine della zona, con riferimento alle pp.ed. 201, 1218, 670 e le pp.ff. 12/40, 2252/1 e 2252/2, tutte in C.C. Lazfons.

2) Di apportare contemporaneamente le modifiche necessarie al piano acustico comunale e definire le aree corrispondenti con la classe acustica II.

3) Di approvare tutti i file relativi alla documentazione tecnica convalidati nuovamente nel portale Newplan con l'ID di presentazione 10089.

4) Di disporre che gli elementi grafici costituiscono parte essenziale ed integrante della presente deli-

cher Maßnahme bilden.

- 5) Die Eigentümerin der Bp. 201 der K.G. Latzfons, Sonheim GmbH, ist verpflichtet, innerhalb der Frist von 30 Tagen, ab Inkrafttreten der definitiven Genehmigung der Bauleitplanänderung, die Ausgleichszahlung gemäß Angemessenheitserklärung des Amtes für Schätzungen vom 12.02.2026 in Höhe von Euro 69.120,00-, sprich 30% des geschätzten Marktwertes des Baugrundstückes (Planungsmehrwert), an die Gemeinde Klausen zu bezahlen.
- 6) Zu verfügen, dass die Angemessenheitserklärung vom 12.02.2026 und die einseitige Verpflichtungserklärung vom 10.06.2026 integrierenden und ergänzenden Bestandteil gegenständlicher Maßnahme bildet, wenn auch nicht materiell beigelegt.
- 7) Die Vereinnahmung der Ausgleichszahlung erfolgt auf Kap. 40500.01.010101002 – Beiträge für Erschließungsarbeiten, Haushalt 2026.
- 8) Im Sinne des Art. 60 des L.G. Nr. 9/2018 diese Maßnahme einschließlich der entsprechenden technischen Unterlagen im Südtiroler Bürgernetz zu veröffentlichen, wobei die Änderung am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft tritt.
- 9) Den vorliegenden Beschluss mit einer weiteren Abstimmung mit Nr. 16 Ja-Stimmen und Nr. 1 Gegenstimme im Sinne des Art. 183, Abs. 4 des Kodexes der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol für unverzüglich vollziehbar zu erklären.
- 10) Festzuhalten, dass jeder Bürger gegen den vorliegenden Beschluss während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung gemäß Art. 183, Abs. 5 des Kodexes der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2) Einspruch beim Gemeindeausschuss erheben und innerhalb von 60 Tagen ab dem Tag, ab dem die Frist für die Veröffentlichung dieses Beschlusses abgelaufen ist, beim Regionalen Verwaltungsgericht für Trentino-Südtirol, Autonome Sektion Bozen, Rekurs einreichen kann. Betrifft der Beschluss die Vergabe von öffentlichen Aufträgen ist die Rekursfrist, gemäß Art. 120, Abs. 2, GvD 104 vom 02.07.2010, auf 30 Tagen ab Kenntnisnahme reduziert.

bera.

- 5) La proprietaria della p.ed. 201 del C.C. Latzfons, la Sonheim s.r.l., è obbligato, entro il termine di 30 giorni dall'entrata in vigore dell'approvazione definitiva della modifica del piano urbanistico comunale, di pagare l'indennizzo previsto dalla dichiarazione di congruità dell'Ufficio estimo dd. 12.02.2026 in misura di euro 69.120,00-, pari al 30% del valore di mercato stimato per il terreno edificabile (plusvalore di pianificazione).
- 6) Di stabilire che la dichiarazione di congruità dd. 12.02.2026 e la dichiarazione unilaterale d'obbligo dd. 10.06.2026 costituiscono parte integrante e complementare del presente provvedimento, anche se non allegati materialmente.
- 7) L'incameramento del pagamento compensativo avviene sul cap. 40500.01.010101002 – Contributi per opere di urbanizzazione, bilancio 2026.
- 8) Di pubblicare ai sensi dell'art. 60, della l.p. 9/2018 la delibera di approvazione, corredata della relativa documentazione tecnica, sulla Rete Civica dell'Alto Adige, prendendo atto che la modifica entra in vigore il giorno successivo a quella della sua pubblicazione:
- 9) Di dichiarare, con ulteriore votazione con n. 16 voti favorevoli e n. 1 voto contrario, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4 del Codice degli enti locali della regione Autonoma Trentino-Alto Adige.
10. Di dare atto che ogni cittadino, ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli enti locali della regione Autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. del 03.05.2018, n. 2) può presentare opposizione contro la presente deliberazione alla Giunta comunale entro il periodo della sua pubblicazione, e presentare ricorso al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa per la Regione Trentino-Alto Adige, Sezione autonoma di Bolzano, entro 60 giorni dal giorno in cui sia scaduto il termine della pubblicazione della stessa. Se la deliberazione interessa l'affidamento di lavori pubblici il termine di ricorso, ai sensi dell'art. 120, c. 2, D.Lgs 104 del 02.07.2010, è ridotto a 30 giorni dalla conoscenza dell'atto:

Gelesen, genehmigt und gefertigt.

Letto, confermato e sottoscritto.

Der Vorsitzende/Il Presidente

GASSER Peter

Die Vize-Gemeindesekretärin / La Vice- Segretaria comunale

MAIR Martina

digital signiertes Dokument – documento firmato tramite firma digitale