URSCHRIFT | ORIGINALE **Nr. 23**

GEMEINDE PFALZEN
Autonome Provinz Bozen - Südtirol

COMUNE DI FALZES
Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

Beschluss des Gemeinderates

Deliberazione del Consiglio comunale

Sitzung vom | riunione del
27.10.2026

Uhr | ore
19:00

Nach Erfüllung der im geltenden Regionalgesetz über die Gemeindeordnung festgesetzten Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeinderates einberufen.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge Regionale sull'Ordinamento dei Comuni, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle riunioni, i componenti di questo Consiglio comunale.

Anwesend sind - Presenti sono	Abwesend - Assente		**Anwesend sind - Presenti sono**	Abwesend - Assente	
	entsch.- giustif.	unentsch.- ingiustif		entsch.- giustif.	unentsch.- ingiustif
Roland Tinkhauser			Gabriela Bachmann		
Johann Berger			Werner Durnwalder		
Franz Freiberger	x		Samuel Gatterer		
Hannes Graf			Matthias Hainz		
Thomas Hilber			Hannes Hopfgartner		
Carmen Oberjakober			Silvester Regele		
Martin Seeber			Berta Rigo		
Franz Willeit	x				

Seinen Beistand leistet der Gemeindesekretär

Assiste il Segretario comunale

Simon Michaeler

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt

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

Roland Tinkhauser

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.

Der Gemeinderat behandelt folgenden

Il Consiglio comunale passa alla trattazione del seguente

GEGENSTAND

OGGETTO

Änderung am Bauleitplan der Gemeinde Pfalzen - Umwandlung einer Wohnbauzone B2 in ein Mischgebiet M3 mit Ergänzung der Durchführungsbestimmungen - 2. Maßnahme	**Modifica al piano urbanistico del Comune di Falzes - Trasformazione di una zona di completamento B2 in zona mista M3 con integrazione delle norme di attuazione - 2° provvedimento**

Änderung am Bauleitplan der Gemeinde Pfalzen - Umwandlung einer Wohnbauzone B2 in ein Mischgebiet M3 mit Ergänzung der Durchführungsbestimmungen - 2. Maßnahme

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 22 vom 26.06.2025 den Bauleitplan der Gemeinde Pfalzen bestätigt.

Bis zur Genehmigung des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft bleiben die Vorschriften des Gemeindebauleitplanes aufrecht.

Am 23.01.2026 ist mit Prot. Nr. 0000873 ein Vorschlag zur Änderung des Gemeindebauleitplanes in der Gemeinde Pfalzen eingegangen, welcher Folgendes beinhaltet:

Umwandlung einer Wohnbauzone B2 in ein Mischgebiet M3 mit Ergänzung der Durchführungsbestimmungen betreffend die B.p. 231, B.p. 465, B.p. 441, B.p. 440, B.p. 655, B.p. 528, B.p. 234, G.p. 204, G.p. 201/3 (wird rückgewidmet, separates Verfahren eingeleitet), G.p. 1203/1, G.p. 178/24 und G.p. 178/18 K.G. Pfalzen

Die technische Dokumentation zum oben angeführten Abänderungsvorschlag wurde von Dr. Arch. Bacher ausgearbeitet und über das offizielle Portal für den Geodatenaustausch der Pläne abgegeben (Quittungsnummer 10369). Dieser Code bescheinigt die rechtmäßige Hinterlegung der Unterlagen und stellt eine rechtzeitige Eintragung der Änderung im Newplan sicher.

Die Änderung beinhaltet

- Die Umwidmung der Auffüllzone B2 in ein Mischgebiet M3, sowie die Eintragung eines Durchführungsplanes.

- Ergänzung der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde durch Einfügung eines neuen Artikels, welcher das „Mischgebiet M3“ betrifft:

„ ***1. Diese Zone umfasst die Flächen, die vorwiegend zum Wohnen und für andere mit dem Wohnen vereinbare Zweckbestimmungen bestimmt sind.***

2. Für diese Zone ist im Sinne des Art. 57 des Gesetzes ein Durchführungsplan zu erstellen.

3. Es gilt folgende Bauvorschrift:
a) höchstzulässiger Gebietsbauindex: 2,20 m³/m²

4. Bei Fehlen des Durchführungsplanes gelten weiters folgende Bauvorschriften:
a) höchstzulässiger Überbauungsindex: 40%
b) höchstzulässige mittlere Gebäudehöhe: 9,5 m
c) Mindestgrenzabstand: 5m
d) Mindestgebäudeabstand: 10 m
e) Versiegelungsindex: 70%
f) Mindestgrünfläche: 10%“

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat in der Sitzung vom 18.03.2026 den Abänderungsvorschlag einstimmig positiv mit Auflagen begutachtet.

Die geforderten Auflagen wurden am 16.03.2026 mit Prot Nr. 0005589 und am 03.06.2026, Prot. Nr. 0012835 nachgereicht.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft

Modifica al piano urbanistico del Comune di Falzes - Trasformazione di una zona di completamento B2 in zona mista M3 con integrazione delle norme di attuazione - 2° provvedimento

Con delibera n. 22 del 26.06.2025, il Consiglio Comunale ha confermato il piano urbanistico del Comune di Falzes.

Fino all’approvazione del piano comunale per il territorio e il paesaggio, restano in vigore le disposizioni del piano urbanistico comunale.

In data 23.01.2026 n. prot. 0000873 è stata presentata al Comune di Falzes una proposta di modifica al piano urbanistico comunale contenete quanto segue:

Trasformazione di una zona residenziale B2 in una zona mista M3 con integrazione delle norme di attuazione riguardante la p.ed. 231, p.ed. 465, p.ed. 441, p.ed. 440, p.ed. 655, p.ed. 528, p.ed. 234, p.f. 204, p.f. 201/3 (viene ridestinato, avviato un procedimento separato), p.f. 1203/1, p.f. 178/24 e p.f. 178/18 C.C. Falzes

La relativa documentazione tecnica è stata elaborata dal Dott. Arch. Bacher che l’ha consegnata tramite il portale ufficiale per l’intercambio dei geodati (n. ricevuta 10369). Questo codice certifica il regolare deposito degli allegati e garantisce un tempestivo inserimento della modifica del Newplan.

La proposta di modifica riguarda

- La trasformazione della zona di completamento B2 in una zona mista M3 ed inoltre la previsione di un piano di attuazione.

- Integrazione delle norme di attuazione al piano urbanistico comunale attraverso la previsione di un nuovo articolo, che riguarda la “zona mista M3”:

„ ***1. Questa zona comprende le aree del territorio destinate prevalentemente alla residenza e alle destinazioni d’uso con essa compatibili.***

2. Per questa zona deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi dell’articolo 57 della Legge.

3. Vale il seguente indice:
a) indice massimo di edificabilità territoriale: 2,20 m³/m²

4. In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici::
a) indice massimo di copertura: 40%
b) altezza media massima degli edifici: 9,5 m
c) distanza minima dal confine: 5m
d) distanza minima tra gli edifici: 10 m
e) indice di impermeabilità: 70%
f) area verde minima: 10%“

Nella seduta del 18.03.2026 la commissione comunale per il territorio e il paesaggio ha espresso parere positivo ad unanimità dei voti con prescrizioni circa la proposta di modifica.

Le prescrizioni richieste sono state inoltrate in data 16.03.2026, n. prot. 0005589 e in data 03.06.2026, n. prot. 0012835.

Dopo aver preso visione dei documenti la Commissione

hat in die Unterlagen Einsicht genommen und teilt die Auffassung von Arch. Bacher, wonach durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und dies somit keine Grundlage für die künftige Genehmigung von Projekten gemäß Anhang A des LG. Nr. 17 vom 13. Oktober 2017 bildet.
Das Vorhaben ist nicht der strategischen Umweltprüfung SUP bzw. der Umweltverträglichkeitsprüfung UVP im Sinne des L.G. 17/2017 zu unterziehen.

Die geplante Änderung bringt eine flächensparende Erhöhung der Wohnflächen ohne zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden mit sich, wobei diese kaum wahrnehmbare Nachverdichtung der Zone weder den Charakter noch das bauliche Erscheinungsbild des Gebietes verändert.
Zudem werden bereits erschlossene Flächen als Wohnraum nutzbar.

Festgestellt, dass das Verfahren für die Abänderung des Bauleitplans mit Gemeindeausschussbeschluss Nr. 253 vom 12.08.2026 eingeleitet wurde – 1.Maßnahme;

- dass, die Unterlagen im Sinne von Art. 54, Abs. 1 und Art. 60, Abs. 2 des L.G. vom 11.07.2018, Nr. 9 (Landesgesetz für Raum und Landschaft) für 30 aufeinanderfolgende Tage, vom 07.09.2026 bis 06.10.2026 im Bürgernetz des Landes und an der Anschlagetafel der Gemeinde veröffentlicht wurden;

- dass während der genannten Frist keine **(0)** Anmerkung eingegangen sind;

- dass im Sinne von Art. 54, Abs. 1, und Art. 60 des L.G. vom 10.07.2018 Nr. 9, (Landesgesetz für Raum und Landschaft) die Abänderung nun vom Gemeinderat behandelt werden muss;

Nach Einsichtnahme in die vorgelegten Unterlagen, ausgearbeitet von Herrn Dr. Arch. Bacher:

Prot. Nr. 0000873 vom 23.01.2026
- Antrag zur Abänderung des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft

Prot. Nr. 0005589 vom 16.03.2026 - **AUFLAGEN**
- Ergänzung Sinnhaftigkeit Wohnraumbedarf Baulose
- Planunterlagen:
** Inhaltsverzeichnis
** technischer Bericht
** fotografische Dokumentation
** Voruntersuchung zum Umweltbericht
** nicht technische Zusammenfassung
** Ergänzung der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan, genehmigt mit Dekret Nr. 16151 vom 10.09.2019 – Harmonisierung: Neuer Artikel „Mischgebiet M3“
** Legende
** Mappenauszug 1:1000
** Orthofoto 1:1000
** Bauleitplan Bestand/Änderung 1:5000
**Bauleitplan Bestand/Änderung 1:1000
** Gefahrenzonenpläne 1:1000
** Gemeindeakustikplan G.A.K. 1:1000

Prot. Nr. 0012835 vom 03.06.2026 - **AUFLAGEN**
** Tabelle Kubaturen

Prot. Nr. 0015123 vom 03.08.2026 - **AUFLAGEN**
** Zertifizierung der erfolgten Abgabe

In Erwägung die geplante Änderung laut genannten Unterlagen **definitiv zu genehmigen**.

Comunale per il territorio e paesaggio condivide l'interpretazione dell'arch. Bacher secondo cui, il progetto previsto non avrà un impatto significante sull'ambiente e non definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti di cui all'allegato A della legge provinciale n°17 del 13 ottobre 2017.
Il progetto non deve essere sottoposto ad una valutazione ambientale strategica VAS risp. ad una valutazione dell'impatto ambientale VIA ai sensi della L.P. 17/2017.

La modifica in oggetto comporta l'aumento risparmiativo delle spazio abitativo senza ulteriore impermeabilizzazione del suolo e il conseguente aumento della densità abitativa appena percepibile, non modifica né il carattere né l'aspetto edilizio dell'area.
Inoltre permette di utilizzare aree già urbanizzate come ulteriore spazio abitativo.

Constatato che la procedura per la modifica al piano urbanistico é stata avviata con delibera della Giunta comunale n. 253 del 12.08.2026 – 1° provvedimento;

- che secondo l' art. 54, comma 1 e l'art. 60, comma 2 della legge provinciale per il territorio e il paesaggio n. 9 del 11.07.2018, la relativa documentazione è stata pubblicata per 30 giorni consecutivi, dal 07.09.2026 al 06.10.2026 nella rete civica della Provincia ed all'albo del Comune;

- che durante l'anzidetto periodo non sono state presentate **(0)** osservazioni;

- chela modifica deve essere trattata dal consiglio comunale ai sensi dell'art. 54, comma 1, e dell' art. 60 della L.P. del 10.07.2018, n. 9 (legge provinciale per il territorio e il paesaggio);

Vista la documentazione presentata dal Sig. Dott. Arch. Bacher:

n. prot. 0000873 del 23.01.2026
- domanda di modifica la piano urbanistico comunale

n. prot. 0005589 del 16.03.2026 - **PRESCRIZIONI**
- integrazione fabbisogno abitativo lotti
- planimetria:
** contenuto
** relazione tecnica
** documentazione fotografica
** indagine preliminare per la valutazione ambientale
** riassunto non tecnico
** aggiunta alle norme di attuazione al piano urbanistico comunale, approvazione decreto n. 16151 del 10.09.2019 – armonizzazione: articolo nuovo „Zona mista M3“
** legenda
** estratto mappa 1:1000
** ortofoto 1:1000
** piano urbanistico esistente/modifica 1:5000
** piano urbanistico esistente/modifica 1:1000
** piano delle zone di pericolo 1:1000
** piano comunale di classificazione acustica P.C.C.A. 1:1000

n. prot. 0012835 del 03.06.2026 - **PRESCRIZIONI**
** elenco volumetrie

n. prot. 0015123 del 03.08.2026 – **PRESCRIZIONI**
** certificazione di avventuta consegna

Considerato di **approvare definitivamente** la modifica in oggetto secondo la documentazione di cui sopra.

NACH EINSICHTNAHME

- in das L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9 (Landesgesetz für Raum und Landschaft);
- in das R.G. Nr. 2 vom 3. Mai 2018 *(Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol)*;
- in die geltende Satzung der Gemeinde Pfalzen;
- in das fachlich-administrative Gutachten im Sinne des Art. 185 und Art. 187 des R.G. Nr. 2 vom 3. Mai 2018 *(Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol)* (fyPPCu96u0OdpZXdyKMutcW+NfEPuunluBH4V073pIs=);
- in das einheitliche Strategiedokument;
- in den geltenden Haushaltsvoranschlag des laufenden Finanzjahres und in das Programm der öffentlichen Bauarbeiten;

b e s c h l i e ß t

DER GEMEINDERAT

mit 11 Ja-Stimmen mittels Handerheben;

zeitweilig abwesend: Carmen Oberjakober, Werner Durnwalder

1. Nachstehende Änderung des Gemeindebauleitplanes betreffend die **Umwandlung einer Wohnbauzone B2 in ein Mischgebiet M3 mit Ergänzung der Durchführungsbestimmungen betreffend die B.p. 231, B.p. 465, B.p. 441, B.p. 440, B.p. 655, B.p. 528, B.p. 234, G.p. 204, G.p. 201/3, G.p. 1203/1, G.p. 178/24 und G.p. 178/18 K.G. Pfalzen**, gemäß Unterlagen laut nachfolgender Pos. 2. definitiv zu genehmigen;

2. Folgende Unterlagen bilden, auch wenn nicht materiell beigelegt, wesentlichen Bestandteil des gegenständlichen Beschlusses und werden genehmigt:

Prot. Nr. 0000873 vom 23.01.2026
- Antrag zur Abänderung des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft
Prot. Nr. 0005589 vom 16.03.2026 - **AUFLAGEN**
- Ergänzung Sinnhaftigkeit Wohnraumbedarf Baulose
- Planunterlagen:
** Inhaltsverzeichnis
** technischer Bericht
** fotografische Dokumentation
** Voruntersuchung zum Umweltbericht
** nicht technische Zusammenfassung
** Ergänzung der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan, genehmigt mit Dekret Nr. 16151 vom 10.09.2019 – Harmonisierung: Neuer Artikel „Mischgebiet M3“
** Legende
** Mappenauszug 1:1000
** Orthofoto 1:1000
** Bauleitplan Bestand/Änderung 1:5000
**Bauleitplan Bestand/Änderung 1:1000
** Gefahrenzonenpläne 1:1000
** Gemeindeakustikplan G.A.K. 1:1000
Prot. Nr. 0012835 vom 03.06.2026 - **AUFLAGEN**
** Tabelle Kubaturen
Prot. Nr. 0015123 vom 03.08.2026 – **AUFLA**

VISTO

- la L.P. del 10.07.2018, n. 9 (legge provinciale per il territorio ed il paesaggio);
- la L.R. 03.05.2018, n. 2 *(Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige)*;
- lo Statuto vigente del Comune di Falzes;
- il parere tecnico-amministrativo ai sensi degli artt. 185 e 187 della L.R. 03.05.2018, n. 2 *(Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige)* (fyPPCu96u0OdpZXdyKMutcW+NfEPuunluBH4V073pIs=);
- il documento unico di programmazione;
- il vigente bilancio di previsione dell’anno corrente ed il programma dei lavori pubblici;

IL CONSIGLIO COMUNALE

d e l i b e r a

con 11 voti favorevoli espressi per alzata di mano;

assente temporaneamente: Carmen Oberjakober, Werner Durnwalder

1. Di **approvare definitivamente** la seguente modifica al piano urbanistico comunale **Trasformazione di una zona residenziale B2 in una zona mista M3 con integrazione delle norme di attuazione riguardante la p.ed. 231, p.ed. 465, p.ed. 441, p.ed. 440, p.ed. 655, p.ed. 528, p.ed. 234, p.f. 204, p.f. 201/3, p.f. 1203/1, p.f. 178/24 e p.f. 178/18 C.C. Falzes**, in base alla documentazione secondo la seguente pos. 2.

2. I seguenti documenti, anche se non materialmente allegati, costituiscono parte essenziale della presente delibera e vengono approvati :

n. prot. 0000873 del 23.01.2026
- domanda di modifica la piano urbanistico comunale
n. prot. 0005589 del 16.03.2026 - **PRESCRIZIONI**
- integrazione fabbisogno abitativo lotti
- planimetria:
** contenuto
** relazione tecnica
** documentazione fotografica
** indagine preliminare per la valutazione ambientale
** riassunto non tecnico
** aggiunta alle norme di attuazione al piano urbanistico comunale, approvazione decreto n. 16151 del 10.09.2019 – armonizzazione: articolo nuovo „Zona mista M3“
** legenda
** estratto mappa 1:1000
** ortofoto 1:1000
** piano urbanistico esistente/modifica 1:5000
** piano urbanistico esistente/modifica 1:1000
** piano delle zone di pericolo 1:1000
** piano comunale di classificazione acustica P.C.C.A. 1:1000
n. prot. 0012835 del 03.06.2026 - **PRESCRIZIONI**
** elenco volumetrie

GEN
** Zertifizierung der erfolgten Abgabe

3. gegenwärtig zu halten, dass der Gemeinde aus diesem Beschluss keine Ausgabe erwächst, die finanzieller Abdeckung bedarf;

4. festgehalten, dass gegenständliche Abänderung der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan gemäß Art. 60, Abs. 5 des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10.07.2018, am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft tritt und über das offizielle Portal für den Geodatenaustausch übermittelt wird (Quittungsnummer **10369**);
   Die zuständige Landesabteilung sorgt für die Kennzeichnung der Änderungen in den von ihr verwalteten Planungsinstrumenten.

5. Der vorliegende Beschluss wird nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist an der Amtstafel vollziehbar wird.

Jeder Bürger / jede Bürgerin kann gegen den vorliegenden Beschluss während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung gemäß Art. 183, Abs. 5 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. 2/2018), Einwände beim Gemeindeausschuss vorbringen. Jede/r Interessierte kann innerhalb von 60 Tagen nach Ablauf des Veröffentlichungszeitraumes dieses Beschlusses beim Regionalen Verwaltungsgericht für Trentino-Südtirol, Autonome Sektion Bozen, Rekurs einreichen.

****

n. prot. 0015123 del 03.08.2026 – **PRESCRIZIONI**
** certificazione di avventuta consegna

3. di dare atto che dalla presente deliberazione non derivano oneri a carico del Comune che abbisognino di copertura finanziaria;

4. si nota, che secondo l'art. 60, comma 5 della Legge Provinciale del 10.07.2018 n.9, questa modifica delle norme di attuazione al piano urbanistico entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione e viene trasmessa tramite il portale ufficiale per l'intercambio dei geodati (n. ricevuta **10369**);
   La ripartizione provinciale competente provvede a evidenziare le modifiche negli strumenti di pianificazione da essa gestiti.

5. La presente delibera diviene esecutiva dopo la pubblicazione all'Albo pretorio.

Ogni cittadino / cittadina può presentare opposizione alla presente deliberazione entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. 2/2018). Ogni interessato / interessata può presentare ricorso al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa per la Regione Trentino-Alto Adige, Sezione Autonoma di Bolzano, entro 60 giorni dalla scadenza del periodo di pubblicazione della presente delibera.

****

Gelesen, genehmigt und unterfertigt.

Der Bürgermeister – Il Sindaco

- Roland Tinkhauser -

Letto, confermato e sottoscritto.

Der Gemeindesekretär – Il Segretario comunale

- Simon Michaeler -

digital signiertes Dokument – documento firmato tramite firma digitale