



**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT
DES GEMEINDEAUSSCHUSSES**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

Sitzung vom

Seduta del

Uhr – ore

18.05.2026

08:00

Nach Erfüllung der im geltenden Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol festgesetzten Formvorschriften wurden für heute die Mitglieder des Gemeindeausschusses im Sitzungsraum des Rathauses einberufen.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige vennero convocati per oggi nella sala riunioni del Municipio i membri della Giunta Comunale.

Anwesend sind:

Sono presenti:

abwesend/assente:

Othmar Stampfer Bürgermeister
Maria Anna Kompatscher Vizebürgermeisterin
Nora Künig Gemeindereferentin
Peter Kompatscher Gemeindereferent
Leonhard Bozzetta Gemeindereferent
Gerhard Obkircher Gemeindereferent

sindaco
vicesindaco
assessore comunale
assessore comunale
assessore comunale
assessore comunale

Nach Feststellung der Gültigkeit der Sitzung und der Beschlussfähigkeit, übernimmt der **Bürgermeister**

Constatata la legalità dell'adunanza e la capacità deliberativa, il **sindaco**

Othmar Stampfer

den Vorsitz und eröffnet die Sitzung, an welcher **der Gemeindevizebürgermeister, Herr**

assume la presidenza ed apre la seduta, alla quale partecipa e assiste **il segretario comunale, signor**

Heinold Rottensteiner

teilnimmt und seinen Beistand leistet.

Der Gemeindeausschuss behandelt folgenden

La Giunta Comunale passa alla trattazione del seguente

Gegenstand:

Oggetto:

Genehmigung der Abänderung des Durchführungsplans der Wohnbauzone B1 Auffüllzone "Merl-Platte"
Antragsteller: SMA GmbH, Stampfer Matthias, Senoner Lidia, Senoner Irmgard

Approvazione della modifica del piano di attuazione della zona residenziale B1 zona di completamento "Merl-Platte"
Richiedenti: SMA s.r.l., Stampfer Matthias, Senoner Lidia, Senoner Irmgard

Dieser Beschluss ist vollstreckbar am:
Dieser Beschluss ist veröffentlicht am:

30.05.2026
19.05.2026

Questa delibera è eseguibile il:
Questa delibera è pubblicata il:

Der Bürgermeister Othmar Stampfer berichtet.

Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 26 vom 29.04.2019 ist der Durchführungsplan für die Wohnbauzone B1 Auffüllzone „Merl-Platte“ genehmigt worden.

Mit Ansuchen vom 23.09.2025, Prot. Nr. 18320, haben Herr Albert Senoner, Frau Brigitta Senoner, Frau Irmgard Senoner und Herr Matthias Stampfer einen Antrag auf Abänderung des Durchführungsplanes für die Wohnbauzone B1 Auffüllzone „Merl-Platte“, samt graphischer Unterlagen, ausgearbeitet vom Arch. Patrick Zwerger mit Büro in Seis am Schlern, beantragt.

Die Antragsteller sind die Eigentümer der Baulose 4 + 5. Die Eigentümerinnen des Bauloses 3, Frau Lidia Senoner, und des Bauloses 6, Frau Irmgard Senoner, haben Ihr schriftliches Einverständnis zur geplanten Abänderung des Durchführungsplanes gegeben.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft (GRKL) hat in ihrer Sitzung vom 07.10.2025 die Unterlagen begutachtet und einstimmig ein positives Gutachten mit Auflagen abgegeben.

Außerdem hat die GKRL festgestellt, dass die Abänderung des Durchführungsplanes nicht der SUP-Pflicht unterliegt, da es sich bei der Änderung um die Eintragung des Energiebonus für die gesamte Zone in den Rechtsplan sowie die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens auf dem Baulos 4 + 5 handelt und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 541 vom 03.11.2026 wurde der Entwurf zur Abänderung des Durchführungsplanes für die Wohnbauzone B1 Auffüllzone „Merl-Platte“, ausgearbeitet vom Arch. Patrick Zwerger, genehmigt.

Dieser Beschluss wurde im Sinne des Art. 60, Abs. 2, Landesgesetz Nr. 9 vom 10.07.2018, i.g.F., am 05.11.2025 für die Dauer von 30 Tagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht.

Mit Vertrag vom 24.11.2025 haben Herr Albert Senoner, Frau Brigitta Senoner und Frau Irmgard Senoner die B.p. 687 in K.G. Völs an die SMA GmbH verkauft.

Riferisce il sindaco Othmar Stampfer.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 29.04.2019 è stato approvato il piano di attuazione della zona residenziale B1 zona di completamento “Merl-Platte”.

Con domanda di data 23.09.2025, prot. n. 18320, ed allegata planimetria grafica, elaborata dall'arch. Patrick Zwerger con studio a Siusi allo Sciliar, i signori Albert Senoner, Brigitta Senoner, Irmgard Senoner e Matthias Stampfer hanno depositato una domanda per la modifica al piano di attuazione vigente della zona residenziale B1 zona di completamento “Merl-Platte”.

I richiedenti sono proprietari del lotto edificabile 4 + 5. Le proprietarie del lotto edificabile 3, la signora Lidia Senoner, e del lotto edificabile 6, la signora Irmgard Senoner, hanno dato il loro consenso scritto alla modifica prevista del piano normativo.

Nella seduta del 07.10.2025 la Commissione comunale per il territorio ed il paesaggio (CCTP) ha esaminato la documentazione ed ha espresso unanimemente parere positivo con prescrizioni.

Inoltre, la Commissione comunale per il territorio ed il paesaggio ha constatato che la modifica del piano di attuazione non è soggetta all'obbligo VAS, poiché la modifica prevede l'inserimento del bonus energia per l'intera zona nel piano normativo nonché i requisiti legali per la realizzazione del progetto di costruzione previsto nel lotto 4 + 5 e quindi non sono previsti impatti ambientali significativi.

Con delibera della Giunta comunale n. 541 del 03.11.2026 è stata approvata la proposta di modifica al piano di attuazione vigente della zona residenziale B1 zona di completamento “Merl-Platte”, elaborata dall'arch. Patrick Zwerger.

Ai sensi dell'art. 60, comma 2, della legge provinciale n. 9 del 10.07.2018, i.f.v., la delibera è stata pubblicata dal 05.11.2025 per la durata di 30 giorni all'albo pretorio del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige.

Con contratto del 24.11.2025 i signori Albert, Senoner, Brigitta Senoner e Irmgard Senoner hanno venduto la p.ed. 687 in C.C. Fiè alla SMA srl.

Mit Prot.Nr. 22804 vom 05.12.2025 hat die Fercam Finance Srl, Eigentümerin der B.p. 1111 in K.G. Völs, und mit Prot.Nr. 22805 vom 05.12.2025 haben Frau Bettina Baumgartner und Herr Thomas Baumgartner, Eigentümer der B.p. 636 in K.G. Völs, Einwände zum geplanten Entwurf der Abänderung des Durchführungsplans vorgelegt.

Nach Aussprache zwischen den Antragstellern und den Eigentümern der Nachbarbaulose hat der Techniker, Arch. Patrick Zwerger, überarbeitete Unterlagen für die Abänderung des Durchführungsplanes für die Wohnbauzone B1 Auffüllzone „Merl-Platte“ vorgelegt (Prot.Nr. 8390 vom 08.04.2026).

Die neuen Unterlagen bestehen aus:

- Technischem Bericht, Durchführungsbestimmungen und Fotodokumentation
- Feststellung der SUP-Pflicht
- Rechtsplan Vergleichsstand
- Rechtsplan Endstand
- Rechtsplan Schnitte Vergleichsstand
- Rechtsplan Schnitte Endstand
- Gestaltungsplan
- Infrastrukturenplan

Die wesentliche Änderung zu den im September 2025 vorgelegten Unterlagen besteht darin, dass das Gebäude auf Baulos 5 niedriger ausfällt und damit den Einwänden der Eigentümer der Nachbarbaulose entgegenkommt.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Anpassung der aktuellen Katastermappe der gesamten Wohnbauzone an die derzeitige Ist-Situation
- Eintragung der möglichen Erweiterung anhand des Energiebonus für die gesamte Wohnbauzone
- Änderung der höchstzulässigen überbauten Fläche, was zu einer Verbesserung der gesamten Zone führt
- Änderung/Ergänzung in der Legende
- Bildung der rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens auf dem Baulos 4 + 5 durch Zusammenlegung der Baulose 4 + 5 und Eintragung der neuen Baurechtsfläche im Rechtsplan
- Anpassung der bestehenden Zufahrt zu den Baulosen 3, 4 + 5 und 6

Folgende Änderungen in den Durchführungsbestimmungen sind geplant:

- Ergänzung in Art. 3 der höchstzulässigen überbauten Fläche gemäß Baurechtsgrenze
- Ergänzung Art. 5 Geländestützmauern für

Con prot. n. 22804 del 05.12.2025 la Fercam Finance Srl, proprietaria della p.ed. 1111 in C.C. Fiè e con prot. n. 22805 del 05.12.2025 i signori Bettina Baumgartner e Thomas Baumgartner, proprietari della p.ed. 636 in C.C. Fiè, hanno presentato obiezioni in merito alla proposta di modifica del piano di attuazione.

A seguito di un colloquio tra i richiedenti ed i proprietari dei lotti adiacenti il tecnico, l'architetto Patrick Zwerger, ha presentato una documentazione rielaborata relativa alla modifica del piano di attuazione della zona residenziale B1 zona di completamento "Merl-Platte" (prot. n. 8390 del 08.04.2026).

La nuova documentazione è composta da:

- Relazione tecnica, norme di attuazione e documentazione fotografica
- Verifica di assoggettabilità a VAS
- Piano normativo – raffronto
- Piano normativo – stato finale
- Piano normativo sezioni – raffronto
- Piano normativo sezioni – stato finale
- Piano di progettazione
- Piano delle infrastrutture

La modifica principale rispetto alla documentazione presentata nel settembre 2025 consiste nel fatto che l'edificio del lotto 5 sarà più basso, venendo così incontro alle obiezioni dei proprietari dei lotti adiacenti.

Sono previsti i seguenti provvedimenti:

- Adeguamento dell'attuale mappa catastale dell'intera zona residenziale alla situazione effettiva
- Inserimento dell'eventuale possibilità di ampliamento in base al bonus energia per l'intera zona residenziale
- Modifica della superficie massima edificabile consentita, con conseguente miglioramento dell'intera zona
- Modifica/integrazione nella legenda
- Formazione dei requisiti legali per la realizzazione del progetto edilizio previsto sul lotto di costruzione 4 + 5 attraverso la fusione dei lotti 4 + 5 e l'inserimento della nuova superficie di diritto di costruzione nel piano normativo.
- Adeguamento degli accessi esistenti ai lotti edificabili 3, 4 + 5 e 6

Sono previsti le seguenti modifiche nelle norme di attuazione:

- Aggiunta art. 3 del rapporto massimo di copertura secondo il limite di costruzione
- Aggiunta art. 5 muri di sostegno per il lotto

das Baulos 4 + 5

- Eintragung Art. 8 auskragende Bauteile
- Eintragung Art. 9 Änderung der Geländelinie außerhalb der Baurechtsfläche

In der Sitzung vom 05.05.2026 wurden die neuen Unterlagen der GKRL zur Kenntnis, ohne Abstimmung vorgelegt.

Nach Einsichtnahme in:

- Den Durchführungsplan für die Wohnbauzone B1 Auffüllzone „Merl-Platte“, genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 26 vom 29.04.2019.
- Die technischen Unterlagen Prot. Nr. 8390 vom 08.04.2026, ausgearbeitet vom Arch. Patrick Zwerger.
- Das L.G. Nr. 9 vom 10.07.2018, insbesondere Art. 60, i.g.F.
- Den Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, Regionalgesetz vom 3. Mai 2018 Nr. 2 in geltender Fassung.
- Die Satzung dieser Gemeinde.
- Die Gemeindeverordnung über das Rechnungswesen.
- Den geltenden Haushaltsvoranschlag des laufenden Finanzjahres.
- Die im Sinne des Art. 185 und Art. 187 des Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit Regionalgesetz vom 3. Mai 2018 Nr. 2 in geltender Fassung und gestützt auf die wie folgt abgegebenen Gutachten:
 - Positives technisch-administratives Gutachten abgegeben von Jutta Wörndle am 12.05.2026 elektronischen Fingerabdruck des Gutachtens (nAqge/8MC8WvjvhEiCiXrm7RMhpcBBKcdEJWd4B5XKU=)
 - Positives buchhalterisches Gutachten abgegeben von Adelheid Pigneter am 14.05.2026 elektronischen Fingerabdruck des Gutachtens (e3pElfV8v-VQyUE9lwytaOHBlel/Eh7r5NwdzVE-qCPvg=).

Dies vorausgeschickt und nach eingehender Diskussion,

**beschließt
der Gemeindeausschuss**

einstimmig, ausgedrückt in gesetzlicher Form durch Handerheben, bei zeitweiliger Abwesenheit der Referentin Nora König:

edificabile 4 + 5

- Inserimento art. 8 Componenti sporgenti
- Inserimento art. 9 Modifica della linea del terreno al di fuori della superficie edificabile

Nella seduta del 05.05.2026 la nuova documentazione è stata presentata per conoscenza, senza votazione alla CCTP.

Visto/a/i:

- Il piano di attuazione della zona residenziale B1 zona di completamento “Merl-Platte”, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 29.04.2019.
- La documentazione tecnica prot. n. 8390 del 08.04.2026, elaborata dall’arch. Patrick Zwerger.
- La legge provinciale del 10.07.2018, n. 9, particolarmente l’art. 60, i.f.v.
- Il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, Legge Regionale del 3 maggio 2018 n. 2 e successive modifiche.
- Lo Statuto di questo Comune.
- Il regolamento comunale di contabilità.

- Il vigente bilancio di previsione dell’anno finanziario corrente.
- Ed in base ai pareri espressi ai sensi dell’art. 185 e dell’art. 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con Legge Regionale del 3 maggio 2018 n. 2 e successive modifiche:
 - parere tecnico-amministrativo Positivo espresso da Jutta Wörndle il 12.05.2026, impronta digitale del parere (nAqge/8MC8WvjvhEiCiXrm7RMhpcBBKcdEJWd4B5XKU=)
 - parere contabile Positivo espresso da Adelheid Pigneter il 14.05.2026, impronta digitale del parere (e3pElfV8v-VQyUE9lwytaOHBlel/Eh7r5NwdzVE-qCPvg=).

Ciò premesso e dopo esauriente discussione,

**la Giunta Comunale
delibera**

ad unanimità di voti, espressi in forma di legge con alzata di mano, temporaneamente assente l’assessore Nora König:

1. Sich den Vorschlag von SMA GmbH und Herrn Matthias Stampfer für die Abänderung des Durchführungsplans für die Wohnbauzone B1 Auffüllzone „Merl-Platte“, ausgearbeitet vom Arch. Patrick Zwerger, zu eigen zu machen und im Sinne des Art. 60 des L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9, i.g.F. gemäß den in den Prämissen angeführten Änderungen zu genehmigen.

2. Festzuhalten, dass die Planunterlagen, auch wenn nicht materiell beigelegt, wesentlichen und ergänzenden Bestandteil gegenständlicher Maßnahme bilden.

3. Festzuhalten, dass diese Abänderung des Durchführungsplanes nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) unterliegt.

4. Gegenständlicher Beschluss samt technischer Unterlagen wird im Sinne des Art. 60, Abs. 5, Landesgesetz Nr. 9 vom 10.07.2018 im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht. Die Änderungen treten am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft.

5. Gegenständliche Maßnahme bringt keine Ausgabenverpflichtung mit sich.

6. Dieser Beschluss wird zehn Tage nach dem Beginn seiner Veröffentlichung rechtskräftig, im Sinne von Art. 183, Abs. 3, des Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, Regionalgesetz vom 3. Mai 2018 Nr. 2 in geltender Fassung.

1. Di farsi propria la proposta della SMA srl e del signor Matthias Stampfer per la modifica al piano di attuazione vigente della zona residenziale B1 zona di completamento “Merl-Platte”, come da allegata documentazione, elaborata dall’arch. Patrick Zwerger, e di approvare la modifica indicata nelle premesse ai sensi dell’art. 60 della L.P. n. 9 del 10.07.2018 i.f.v.

2. Di dare atto che la documentazione grafica, anche se non materialmente allegata, costituisce parte essenziale ed integrante della presente delibera.

3. Di dare atto che questa modifica al piano di attuazione non è soggetta alla valutazione ambientale strategica (VAS).

4. La presente delibera compresa della documentazione tecnica verrà pubblicata ai sensi dell’art. 60, comma 5, legge provinciale n .9 del 10.07.2018 sulla Rete Civica della Alto Adige. Le modifiche entrano in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

5. Il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa.

6. Questa delibera diventa esecutiva dopo il decimo giorno dall’inizio della sua pubblicazione, ai sensi dell’art. 183, comma 3, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, Legge Regionale del 3 maggio 2018 n. 2 e successive modifiche.

Jede Bürgerin/jeder Bürger kann gegen alle Beschlüsse während des Zeitraumes ihrer Veröffentlichung Einspruch beim Gemeindevorstand erheben, im Sinne des Art. 183, Absatz 5, des Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, Regionalgesetz vom 3. Mai 2018 Nr. 2 in geltender Fassung.

Jede/jeder rechtlich Interessierte kann gegen den vorliegenden Beschluss Beschwerde beim Regionalen Verwaltungsgerichtshof, Autonome Sektion Bozen, innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit des Beschlusses, führen. Bei öffentlichen Arbeiten und Enteignungen ist diese Frist auf 30 Tage reduziert.

Verfasst, gelesen, bestätigt und unterzeichnet

DER VORSITZENDE
IL PRESIDENTE

Othmar Stampfer

(digital signiertes Dokument – documento firmato digitalmente)

Entro il periodo di pubblicazione, ogni cittadino può presentare alla Giunta Comunale opposizioni a tutte le deliberazioni, ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, Legge Regionale del 3 maggio 2018 n. 2 e successive modifiche.

Per ogni giuridicamente interessato è ammesso avverso la presente delibera ricorso innanzi al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa, Sezione Autonoma di Bolzano, entro 60 giorni dall'intervenuta esecutività della delibera. Per lavori pubblici ed espropri questo termine è ridotto su 30 giorni.

Redatto, letto, confermato e firmato

DER GEMEINDESEKRETÄR
IL SEGRETARIO COMUNALE

Heinold Rottensteiner

(digital signiertes Dokument – documento firmato digitalmente)