



Urschrift

originale

Beschlussniederschrift des Gemeindeausschusses

Prot. Nr.

Nr. 248

Sitzung vom 05.08.2026

um 18:00 Uhr

Betrifft:

**Abänderung des
Wiedergewinnungsplanes für die
Wohnbauzone "A1" in Nals, historischer
Ortskern (Bp. 90 in KG Nals),
Genehmigung des Entwurfes der
Abänderung (erste Maßnahme) -
unverzüglich vollstreckbar**

Verbale di deliberazione della Giunta comunale

n. di protocollo

N. 248

Seduta del 05.08.2026

ore 18:00

Oggetto:

**Modifica del piano di recupero della
zona residenziale "A1" di Nalles, centro
storico (p.ed. 90 in CC Nalles),
approvazione della bozza di modifica
(primo provvedimento) -
immediatamente eseguibile**

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

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

Anwesend sind:

Presenti sono:

Name / Nome	Fernzugang Accesso remoto	Abwesend entschuldigt Assente giustificato	Abwesend unentschuldigt Assente ingiustificato
Eduard Gasser			
Dr. Angelika Ebner Kollmann			
Werner Lintner			
Monica Hoffer			
Max Anton Ratschiller			

Ihren Beistand leistet die Gemeindesekretärin

Assiste il Segretario comunale

Dr. Lucia Quaranta

Dr. Lucia Quaranta

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt Herr

Eduard Gasser

in seiner Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet. Der Gemeindeausschuss schreitet zur Behandlung des obigen Gegenstandes.

Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 248 vom 05.08.2026

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

Eduard Gasser

nella sua qualità di Sindaco ne assume la presidenza e dichiara aperta la seduta. La Giunta Comunale passa alla trattazione dell'oggetto suindicato.

Delibera della Giunta comunale n. 248 dd. 05.08.2026

Betrifft: Abänderung des Wiedergewinnungsplanes für die Wohnbauzone "A1" in Nals, historischer Ortskern (Bp. 90 in KG Nals), Genehmigung des Entwurfes der Abänderung (erste Maßnahme) - unverzüglich vollstreckbar

Vorausgeschickt, dass mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 38 vom 27.10.1993, überprüft von der Landesregierung mit Beschluss Nr. 2606 vom 09.05.1994 der Wiedergewinnungsplan der Wohnbauzone „A“ in Nals genehmigt worden ist;

festgestellt, dass der Bauherr Ramoser GmbH ein Gesuch um Änderung des Wiedergewinnungsplanes für die Wohnbauzone A1, historischer Ortskern, vorgelegt hat, welches die Bp. 90 betrifft;

der Wiedergewinnungsplan der Wohnbauzone „A1“ – historischer Ortskern in der K.G. Nals wurde zuletzt im Jahr 2023 abgeändert. Diese Änderungen werden teils korrigiert bzw. der neuen Bebauungsstudie der Eingriffseinheit „Unterortshäusler“ mit der Bauparzelle 90 der K.G. Nals angepasst, welche sich näher an dem Bestand an dem ursprünglichem Wiedergewinnungsplan und der heutigen Situation vor Ort orientiert.

Bestandsituation:

Die betreffende Eingriffseinheit liegt nordwestlich der Kreuzung Andreas-Hofer-Straße und Heiligenberger Weg an der Adresse Andreas-Hofer-Straße 34. Auf ihr befinden sich der „Unterortshäusler“ mit drei zusammenhängenden Gebäuden:

- das dreigeschossige Wohngebäude mit Dachgeschoss im Norden;
- der Stadel im Westen, mit nahezu gleicher Höhe und Kubatur wie das Wohnhaus;
- das längliche und niedere Nebengebäude im Süden;
- östlich befindet sich die Zufahrt zum Hof, welche die einzige offene Seite bildet.

Zusammen mit dem angrenzenden Stadel und einem angrenzenden Wohnhaus bildet es das Ensemble Unterortshäusler-Stadler, welches unter Ensembleschutz steht, wobei aber kein Denkmalschutz auferlegt wurde, lediglich deren Elemente wie Standort, Volumen, Dachform oder Firststrichung gelten als wichtig.

Deshalb ist für das Wohngebäude eine bauliche Umgestaltung im bestehenden Umriss, und für die zwei Gebäude ein Abbruch mit Wiederaufbau möglich.

Da die drei Gebäude teils sanierungsbedürftig und seit Jahren leerstehend sind, beabsichtigt der Eigentümer, mehrere neue Wohnungen unterzubringen und den Bestand an die aktuellen sanitären und hygienischen Standards anzupassen, um eine angemessene Wohnqualität für mehrere Parteien zu realisieren. Damit würde in der Gemeinde neuer Wohnraum innerhalb der Siedlungsgrenzen ge-

Oggetto: Modifica del piano di recupero della zona residenziale "A1" di Nalles, centro storico (p.ed. 90 in CC Nalles), approvazione della bozza di modifica (primo provvedimento) - immediatamente eseguibile

Premesso che con deliberazione consiliare n. 38 del 27.10.1993, approvato dalla Giunta provinciale con delibera n. 2606 del 09.05.1994 è stato approvato il piano di recupero della zona residenziale “A” di Nalles;

constatato che il richiedente Ramoser Srl ha presentato una domanda di modifica del piano di recupero della zona residenziale “A1”, centro storico, la quale riguarda la p.ed. 90;

il piano di recupero della zona residenziale “A1” – centro storico nella frazione di Nalles è stato modificato l’ultima volta nel 2023. Queste modifiche saranno in parte corrette o adeguate al nuovo studio urbanistico dell’unità di intervento “Unterortshäusler” con la particella edificabile 90 del C.C. Nalles, che si orienta maggiormente al piano di recupero originario e alla situazione attuale in loco.

Stato attuale:

L’unità di intervento in oggetto si trova a nordovest dell’incrocio tra via Andreas-Hofer e il sentiero Heiligenberger, all’indirizzo Via Andreas-Hofer 34. Su di essa sorgono il complesso “Unterortshäusler” con tre edifici tra loro collegati:

- l’edificio residenziale a tre piani con sottotetto, situato a nord;
- il fienile a ovest, con altezza e volume quasi equivalenti a quelli dell’abitazione;
- il fabbricato accessorio, allungato e di modesta altezza, posto a sud;
- a est si trova l’accesso al maso, che costituisce l’unico lato aperto del complesso.

Insieme al fienile adiacente e ad un edificio residenziale confinante, esso forma l’insieme edilizio “Unterortshäusler-Stadler”, soggetto a tutela degli insiemi. Su tali edifici non grava un vincolo di tutela dei monumenti, risultano però quali elementi vincolanti l’ubicazione, il volume, la forma, la tipologia della copertura e l’orientamento del colmo del tetto.

Pertanto, per l’edificio residenziale è consentita una ristrutturazione edilizia mantenendo l’ingombro planimetrico esistente, mentre per gli altri due fabbricati è ammessa la demolizione con successiva ricostruzione.

Poiché i tre edifici risultano in parte fatiscenti e sono disabitati da diversi anni, il proprietario intende realizzare più unità abitative ed adeguare l’intero complesso agli attuali standard igienico-sanitari, garantendo una qualità abitativa adeguata per più nuclei familiari. In tal modo verrebbe creato nuovo spazio residenziale all’interno dei confini insediativi del Comune.

schaffen.

nach Einsichtnahme in die von Arch. Florian Scartezzini aus Bozen ausgearbeiteten technischen Unterlagen vom 20.01.2026, Eingangsprot. Nr. 695/2026 und vom 10.03.2026, Eingangsprot. 5021/2026 bestehend aus:

- technischem Bericht
- Umweltvorbericht
- Auszug Rechtsplan
- Änderung Wiedergewinnungsplan
- Durchführungsbestimmungen
- Fotodokumentation
- Kubaturberechnungen;

festgestellt, dass die Kommission für Raum und Landschaft in der Sitzung vom 05.02.2026 das Ansuchen überprüft und dazu ein einstimmig positives Gutachten mit einer Auflage abgegeben hat;

nach Einsichtnahme in den Ratsbeschluss Nr. 43 vom 29.07.2026;

festgestellt, dass die Auflage der Kommission für Raum und Landschaft eingehalten wurde;

festgestellt, dass die Änderungen des Wiedergewinnungsplanes keine denkmalgeschützten Gebäude betreffen und daher das Gutachten der für den Denkmalschutz zuständigen Landesabteilung nicht erforderlich ist;

nach Einsichtnahme in die Bestimmungen des Art. 58 und des Art. 60 des LG Nr. 9 vom 10. Juli 2018;

erwogen, die beantragte Änderung zu genehmigen;

festgestellt, dass der genehmigte Planentwurf nach Beschlussfassung durch den Gemeindevorstand zusammen mit den entsprechenden Unterlagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz 30 Tage lang veröffentlicht wird, innerhalb dieser Frist können die Betroffenen bei der Gemeinde ihre Anmerkungen zum Planentwurf einbringen;

nach Einsichtnahme in das positive Gutachten hinsichtlich der fachlichen Ordnungsmäßigkeit dieses Beschlusses (XX5pvDpfZ6BR94fyly13eD2DybnwEC/svQsvAeJnnl=);

festgestellt, dass das Gutachten hinsichtlich der buchhalterischen Ordnungsmäßigkeit nicht notwendig ist, da die vorliegende Maßnahme keine Ausgaben mit sich bringt.;

nach Einsichtnahme in die geltenden Regionalgesetze über die Gemeindeordnung in der Region Trentino-Südtirol;

in Erwägung, gegenständlichen Beschluss aufgrund der Dringlichkeit der Änderung für unverzüglich vollstreckbar zu erklären, um möglichst bald die entsprechenden Folgemaßnahmen treffen zu können;

vista la documentazione tecnica elaborata dall'arch. Florian Scartezzini di Bolzano in data 20/01/2026, n. prot. 695/2026 ed in data 10/03/2026, n. prot. 5021/2026 consistente in:

- relazione tecnica;
- relazione preliminare ambientale
- estratto piano normativo
- modifica piano di recupero
- norme di attuazione
- documentazione fotografica
- calcoli del volume;

constatato che la commissione per il territorio ed il paesaggio ha esaminato la domanda nella seduta del 05/02/2026 e ha espresso parere positivo unanime con una condizione in merito;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 43 del 29/07/2026;

stabilito che la condizione posta dalla commissione per il territorio ed il paesaggio è stata rispettata;

constatato che le modifiche al piano di recupero non riguardano un edificio sotto tutela dei beni culturali e pertanto non è necessario il parere della Soprintendenza provinciale ai beni culturali;

visti i capi dell'art. 58 e 60 della legge provinciale n. 9 del 10 luglio 2018;

ritenuto di poter approvare la modifica proposta;

accertato che la proposta del piano adottata dalla Giunta comunale corredata della relativa documentazione, viene pubblicata per la durata di 30 giorni all'albo del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige, entro lo stesso termine i soggetti interessati possono presentare al Comune le loro osservazioni sulla proposta del piano;

visto il parere positivo riguardante la regolarità tecnica di questa delibera (XX5pvDpfZ6BR94fyly13eD2-DybnwEC/svQsvAeJnnl=);

constatato che non è necessario il parere riguardante la regolarità contabile, dato che la presente delibera non comporta impegno di spesa;

viste le vigenti leggi regionali sull'ordinamento dei comuni nella Regione Trentino-Alto Adige;

convenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile a causa dell'urgenza della modificazione per poter procedere al più presto con gli ulteriori provvedimenti;

beschließt

la Giunta comunale

der Gemeindeausschuss

aufgrund des Art. 53 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino Südtirol einstimmig und in gesetzlicher Form

1. die von Arch. Florian Scartezzini aus Bozen am 20.01.2026 und am 20.02.2026 ausgearbeitete Änderung des Wiedergewinnungsplanes für die Wohnbauzone A1, historischer Ortskern, in Nals, welche die Bp. 90 betrifft, Eingangsprot. Nr. 695 vom 20.01.2026 und Nr. Prot. 5021 vom 10.03.2026, zu genehmigen;
2. festzuhalten, dass die unten angeführten Planunterlagen einen wesentlichen und integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bilden:
 - technischem Bericht
 - Umweltvorbericht
 - Auszug Rechtsplan
 - Änderung Wiedergewinnungsplan
 - Durchführungsbestimmungen
 - Fotodokumentation
 - Kubaturberechnungen;
3. festzuhalten, dass der genehmigte Planentwurf nach Beschlussfassung durch den Gemeindeausschuss, zusammen mit den entsprechenden Unterlagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz 30 Tage lang veröffentlicht wird, innerhalb dieser Frist können die Betroffenen bei der Gemeinde ihre Anmerkungen zum Planentwurf einbringen; (Art. 60, Abs. 2 des L.G. Nr. 9 vom 10.07.2018, i.g.F);
4. festzuhalten, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft festgestellt hat, dass der gegenständliche Planentwurf keiner SUP unterliegt, da keinerlei negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind;
5. weiters festzuhalten, dass nach Ablauf der genannten Veröffentlichungsfrist der Gemeindeausschuss über den Plan und die eingegangenen Stellungnahmen und Rekurse entscheidet (Art. 60, Abs. 3 und 7 des L.G. Nr. 9 vom 10.07.2018, i.g.F) und hierfür ein weiterer Beschluss gefasst wird;
6. diesen Beschluss im Sinne des Art. 183, Abs. 4, des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino Südtirol für unverzüglich vollstreckbar zu erklären;
7. Jeder Interessierte kann gegen diesen Beschluss im Sinne von Art. 183, Abs. 5 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung von 10 Tagen beim Gemeindeausschuss Einspruch erheben. Innerhalb von 60 Tagen ab dem Tage, an dem die Frist für die Veröffentlichung dieses Beschlusses abgelaufen ist (Art. 41, Absatz 2, Verwaltungsprozessordnung), kann beim Regionalen Verwaltungsgericht, Sektion Bozen, Re-

delibera

in base all'art. 53 del vigente codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige in unanimità di voti espressi in forma di legge

1. di approvare la modifica del piano di recupero della zona residenziale "A1", centro storico di Nalles, elaborata dall'arch. Florian Scartezzini di Bolzano e presentata il 20/01/2026, prot. di entrata n. 695 ed il 10.03.2026, Prot. n. 5021, riguardante la p.ed. 90;
2. di dare atto che la seguente documentazione tecnica forma parte essenziale ed integrativa della presente deliberazione:
 - relazione tecnica;
 - relazione preliminare ambientale
 - estratto piano normativo
 - modifica piano di recupero
 - norme di attuazione
 - documentazione fotografica
 - calcoli del volume;
3. accertato che la proposta del piano adottata dalla Giunta comunale o dal commissario straordinario, corredata della relativa documentazione, viene pubblicata per la durata di 30 giorni all'albo del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige; entro lo stesso termine i soggetti interessati possono presentare al Comune le loro osservazioni sulla proposta del piano; (art. 60, comma 2 della l.p. n. 9 del 10.07.2018, nel testo vigente);
4. accertato che la commissione comunale per il territorio ed il paesaggio ha accertato che l'attuale proposta di variazione del piano non è soggetta a VAS, in quanto non sono previsti impatti ambientali negativi;
5. accertato che dopo la scadenza del termine di pubblicazione del piano di attuazione la Giunta comunale decide sul piano e sulle osservazioni e ricorsi presentati (art. 60, comma 3 e 7 della L.P. n. 9 del 10.07.2018, nel testo vigente) e per questa ragione è necessaria un' ulteriore delibera;
6. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 183, 4° comma, del vigente codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige;
7. Ogni cittadino può, entro il periodo di pubblicazione di 10 giorni, presentare alla Giunta Comunale opposizione avverso questa deliberazione ai sensi dell'art. 183 comma 5 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige . Entro 60 giorni dal giorno in cui sia scaduto il termine della pubblicazione della delibera (art. 41, comma 2 del Codice del Processo Amministrativo) può essere presentato ricorso al Tribunale di Giustizia Amministrativa, sezione di Bolzano. Se la deliberazione interessa l'affida-

kurs eingebracht werden. Betrifft der Beschluss die Vergabe von öffentlichen Aufträgen ist die Rekursfrist, gemäß Art. 120, Abs. 5, GvD 104 vom 02.07.2010, auf 30 Tagen ab Kenntnissnahme reduziert.

mento di lavori pubblici il termine di ricorso, ai sensi dell'art. 120, comma 5, D.Lgs 104 del 02.07.2010, è ridotto a 30 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Gelesen, genehmigt und gefertigt.

Bürgermeister - Sindaco:
Eduard Gasser

Letto, confermato e sottoscritto.

Die Gemeindesekretärin - Il Segretario comunale:
Dr. Lucia Quaranta

digital signiertes Dokument - documento firmato tramite firma digitale