



Urschrift

originale

Beschlussniederschrift des Gemeindeausschusses

Prot. Nr.

Nr. 277

Sitzung vom 09.09.2026

um 18:00 Uhr

Betrifft:

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

Verbale di deliberazione della Giunta comunale

n. di protocollo

N. 277

Seduta del 09.09.2026

ore 18:00

Oggetto:

**Modifica del piano di recupero della
zona residenziale "A1" di Nalles, centro
storico (p.ed. 90 in CC Nalles) -
provvedimento definitivo -
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		X	
Monica Hoffer			
Max Anton Ratschiller			

Ihren Beistand leistet die Gemeindesekretärin

Dr. Lucia Quaranta

Assiste il Segretario comunale

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.

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.

Beschluss des Gemeindevausschusses Nr. 277 vom 09.09.2026

Betrifft: Abänderung des Wiedergewinnungsplanes für die Wohnbauzone "A1" in Nals, historischer Ortskern (Bp. 90 in KG Nals) endgültige 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 Bebaustudie 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 Firstrichtung 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

Delibera della Giunta comunale n. 277 dd. 09.09.2026

Oggetto: Modifica del piano di recupero della zona residenziale "A1" di Nalles, centro storico (p.ed. 90 in CC Nalles) - provvedimento definitivo - 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 Co-

Wohnraum innerhalb der Siedlungsgrenzen geschaffen.

festgestellt, dass die Kommission für Raum und Landschaft in der Sitzung vom 05.02.2026 das Ansuchen überprüft und dazu einstimmig ein positives Gutachten mit einer Auflage abgegeben hat; weiters hat sie festgestellt, dass der gegenständliche Planentwurf laut Umweltvorbericht und laut Gutachten der Gemeindekommission für Raum und Landschaft keiner SUP unterliegt, da keinerlei negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind;

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

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 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;

nach Einsichtnahme in den Gemeindevorschussbeschluss Nr. 248 vom 05.08.2026, mit welchem der Entwurf zur Abänderung des Wiedergewinnungsplanes für die Wohnbauzone A1, historischer Ortskern, in Nals, welche die Bp. 90 betrifft, genehmigt wurde, und festgestellt, dass die Änderung des Wiedergewinnungsplanes für die Dauer von 30 Tagen, und zwar vom 07.08.2026 bis zum 05.09.2026 zur öffentlichen Einsichtnahme hinterlegt und im Bürgernetz des Landes bekannt gemacht wurde; **innerhalb dieses Zeitraumes wurden weder eine Stellungnahme noch ein Rekurs bei der Gemeinde eingebracht;**

festgestellt, dass nach Ablauf des Veröffentlichungsfrist des Wiedergewinnungsplanes der Gemeindevorschuss 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, ig.F) und hierfür dieser Beschluss gefasst wird;

erwogen, die Abänderung des Wiedergewinnungsplanes zu genehmigen;

nach Einsichtnahme in das positive Gutachten hinsichtlich der fachlichen Ordnungsmäßigkeit dieses Beschlusses (af6LGPzCqEXU2ztiGLGZQcSt9S-

mune.

constatato che la commissione comunale 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; inoltre la commissione ha accertato che l'attuale proposta di variazione del piano non è soggetta a VAS in quanto non sono previsti effetti negativi sull'ambiente;

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

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 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;

vista la delibera della Giunta comunale n. 248 del 05/08/2026, con la quale è stata approvata la bozza di modifica del piano di recupero della zona residenziale "A1", centro storico di Nalles, e constatato che la modifica del piano di recupero è stata depositata per essere esposta al pubblico per la durata di 30 giorni, precisamente dal 07/08/2026 al 05/09/2026, e pubblicata nella rete civica della Provincia, **entro tale termine non sono state presentate né osservazioni né ricorsi al Comune;**

constatato che dopo la scadenza del termine di pubblicazione del piano di recupero 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 questa delibera;

ritenuto di poter approvare la modifica del piano di recupero;

visto il parere positivo riguardante la regolarità tecnica di questa delibera (af6LGPzCqEXU2ztiGLGZQcSt9SbURDr0VghOoVMg3CU=);

bURDr0VghOoVMg3CU=);

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 für unverzüglich vollstreckbar zu erklären, um möglichst bald die entsprechenden Folgemaßnahmen treffen zu können;

beschließt 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 ausgearbeitete Änderung des Wiedergewinnungsplanes für die Wohnbauzone A1, historischer Ortskern, Eigentümer Bauherr Ramoser GmbH, 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 die vorliegende Abänderung des Wiedergewinnungsplanes laut Umweltvorbericht und laut Gutachten der Gemeindekommission für Raum und Landschaft nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) unterliegt, da keinerlei negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind;
4. zur Kenntnis zu nehmen, dass die Gemeinde diese endgültige Maßnahme auszugsweise im Bürgernetz des Landes veröffentlicht; der Plan tritt am Tage nach der Veröffentlichung der Maßnahme in Kraft (Art. 60 des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10.07.2018)
5. diesen Beschluss im Sinne des Art. 183, Abs. 4, des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino Südtirol für unverzüglich vollstreckbar zu erklären;
6. jeder Interessierte kann gegen diesen Beschluss im Sinne von Art. 183, Abs. 5 des Kodexes der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung von 10 Tagen beim Gemeindeausschuss Einspruch erheben. Innerhalb

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;

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

la Giunta comunale delibera

in base all'art. 53 del vigente codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige ad 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, richiedente Ramoser Srl, elaborata dall'arch. Florian Scartezzini di Bolzano;
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. di dare atto che la presente modifica del piano di recupero, secondo il rapporto ambientale preliminare e il parere della commissione comunale per il territorio e il paesaggio, non è soggetto alla valutazione ambientale strategica (VAS), in quanto non sono previsti effetti negativi sull'ambiente;
4. di prendere atto che il Comune pubblica questo provvedimento definitivo per estratto nella rete civica della Provincia; il piano entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione del provvedimento (art. 60 della legge provinciale 10/07/2018, n.9)
5. 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;
6. 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 ter-

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, Rekurs 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 Kenntnisnahme reduziert.

mine 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'affidamento 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