

**GEMEINDE DEUTSCHNOFEN**



**COMUNE DI NOVA PONENTE**

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES  
GEMEINDEAUSSCHUSSES**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA  
GIUNTA COMUNALE**

GEGENSTAND:

Einleitung des Verfahrens zur Abänderung des Durchführungsplanes der Zone für touristische Einrichtungen- Beherbergung "Hotel Cristal - Zirm" Baulos 1+2+9 (1. Maßnahme)

OGGETTO:

Avviamento del procedimento per la modifica del piano di attuazione della zona per impianti turistici alloggiativi "Hotel Cristal - Zirm" lotto 1+2+9 (1° provvedimento)

SITZUNG VOM

SEDUTA DEL

UHR - ORE

**18.05.2026**

**19:00**

Nach Erfüllung der im geltenden Regionalgesetz über die Gemeindeordnung enthaltenen Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeindefausschusses 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 questa Giunta comunale.

Anwesend sind:

Sono presenti:

Bernhard Daum  
Ursula Thaler  
Irmgard Brunner  
Horst Pichler  
Simone Pichler  
Dietmar Zelger

Bürgermeister - Sindaco  
Vizebürgermeisterin - Vicesindaca  
Gemeindereferentin - Assessora  
Gemeindereferent - Assessore  
Gemeindereferentin - Assessora  
Gemeindereferent - Assessore

Abwesend entschuld.	Assenti giustific.	Abwesend unentsch.	Assenti ingiustific.

Seinen Beistand leistet der Generalsekretär, Herr

Assiste il segretario generale, Signor

**Stefan Raffener**

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il signore

**Bernhard Daum**

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 Gemeindefausschuss behandelt obigen Gegenstand.

La Giunta Comunale passa alla trattazione dell'oggetto suindicato.

**Einleitung des Verfahrens zur Abänderung des Durchführungsplanes der Zone für touristische Einrichtungen- Beherbergung "Hotel Cristal - Zirm" Baulos 1+2+9 (1. Maßnahme)**

**Avviamento del procedimento per la modifica del piano di attuazione della zona per impianti turistici alloggiativi "Hotel Cristal - Zirm" lotto 1+2+9 (1° provvedimento)**

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

Vorausgeschickt, dass die Abänderung des Durchführungsplanes der Zone für touristische Einrichtungen T1 Obereggen mit Abänderung des Bauleitplanes mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 39 vom 07.06.2004 genehmigt wurde;

Vorausgeschickt, dass die Abänderung des Bauleitplanes – Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen Cristal – Zirm mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 3 vom 16.02.2015 genehmigt wurde;

Vorausgeschickt, dass die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Deutschnofen mit Dekret Nr. 23186 vom 02.12.2019 – Harmonisierung – genehmigt wurden;

Mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 82 vom 03.02.2020 wurde eine Änderung des Gemeindebauleitplanes genehmigt, durch welche eine zusätzliche Fläche von 2.027 m<sup>2</sup> in die Tourismuszona - Beherbergung „Cristal Zirm“ integriert wurde.

Nach Einsichtnahme und eingehender Prüfung der vorgelegten technischen und graphischen Planunterlagen, ausgearbeitet und unterschrieben von Arch. Philipp Nösslinger, Lana vom April 2026 und festgestellt, dass die Verwaltung nichts gegen die beantragte Änderung einzuwenden hat;

Nach Einsichtnahme in das positive Gutachten der Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft vom 05.05.2026 mit der Auflage, dass Flachdächer nur zulässig sind, wenn sie begrünt werden;

Vorausgeschickt, dass die Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft am 05.05.2026 festgestellt hat, dass die vorliegende Abänderung des Durchführungsplanes nicht der strategischen Umweltprüfung unterliegt;

Nach Einsichtnahme in die Gefahren- und Kompatibilitätsprüfung im Sinne der Art. 10 und 11 des DLH vom 05. August 2008, Nr. 42, ausgearbeitet von Geol. Maria-Luise Gögl, Brixen, vom 27.03.2019;

Nach Einsichtnahme in den Artikel 6 Absatz 2 des L.G. vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 und in den dem Änderungsvorschlag beigelegten Umweltvorbericht vom 21.04.2026 mit der Schlussfolgerung, dass gegenständliche Änderung des Durchführungsplanes der Gemeinde nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) im Sinne des L.G. vom 13.10.2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) unterworfen ist, da durch diese Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind;

Nach Übereinkunft, gegenständlichen Beschluss im Sinne des Art. 183, Abs. 4 des Kodex der örtlichen

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che la modifica del piano di attuazione della zona per attrezzature turistiche T1 a Obereggen con modifica del piano urbanistico comunale è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 07.06.2004;

Premesso che la modifica del piano urbanistico - ampliamento della zona per impianti turistici alloggiativi Cristal – Zirm è stato approvato con delibera del Consiglio comunale n. 3 del 16.02.2015;

Premesso che le norme di attuazione al piano urbanistico comunale del Comune di Nova Ponente sono state approvate con decreto n. 23186 del 02.12.2019 – armonizzazione;

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 82 del 03.02.2020, è stata approvata una modifica al PUC che ha comportato l'integrazione di un'ulteriore superficie di 2.027 m<sup>2</sup> all'interno della zona turistica per impianti alloggiativi "Cristal Zirm".

Visti ed attentamente esaminati i documenti tecnici e grafici presentati, elaborati e firmati dall'Arch. Philipp Nösslinger, Lana in data aprile 2026 e constatato che nulla osta all'approvazione della modifica richiesta da parte dell'amministrazione deliberante;

Visto il parere positivo della commissione comunale per il territorio e il paesaggio nella seduta del 05.05.2026 con la prescrizione, che sono consentite coperture piane solo se con copertura inverdita;

Premesso che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio il 05.05.2026 ha verificato che questa modifica del piano di attuazione non è sottoposta alla valutazione ambientale strategica;

Visto la verifica del pericolo e della compatibilità ai sensi degli art. 10 e 11 del DPP del 05 agosto 2008, n. 42, elaborata dalla Geol. Maria-Luise Gögl, Bressanone, in data 27.03.2019;

Visto l'articolo 6 comma 2 della L.P. di data 13.10.2017, n. 17 e la relazione ambientale preliminare allegata alla proposta di modifica di data 21.04.2026 con la conclusione che la modifica al piano di attuazione in oggetto non è soggetta alla valutazione ambientale strategica (VAS) come definito dalla L.P. del 13.10.2017, n. 17 (valutazione ambientale per piani, programmi e progetti), in quanto non si prevedono impatti ambientali significativi all'ambiente;

Convenuto di dichiarare la presente delibera immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 183,

Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol R.G. Nr. 2/2018 für unverzüglich vollziehbar zu erklären, damit die geplanten Änderungen baldmöglichst durchgeführt werden können;

Nach Einsichtnahme in das positive fachliche Gutachten mit dem elektronischen Fingerabdruck blwYQPVORRZKlpQ76qXtrRzmExizJuSZ6gWMTNE0dE4= vom 18.05.2026;

Hervorgehoben, dass kein buchhalterisches Gutachten notwendig ist;

Nach Einsichtnahme in das einheitliche Strategiedokument zum Haushaltsvoranschlag der Gemeinde für die Jahre 2026 - 2028;

Nach Einsichtnahme in den Haushaltsvoranschlag sowie in das Programm für öffentliche Arbeiten für die Jahre 2026 - 2028;

Nach Einsichtnahme in den Arbeitsplan 2026 - 2028;

Nach Einsichtnahme in den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit Regionalgesetz vom 3. Mai 2018, Nr. 2;

comma 4 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige L.R. n. 2/2018, affinché le modifiche previste possano essere realizzate al più presto possibile;

Visto il parere tecnico positivo con impronta digitale blwYQPVORRZKlpQ76qXtrRzmExizJuSZ6gWMTNE0dE4= del 18.05.2026;

Rilevato che non serve alcun parere contabile;

Visto il DUP (documento unico di programmazione) relativo al bilancio di previsione del Comune per gli esercizi 2026 - 2028;

Visto il bilancio di previsione 2026 - 2028 ed il relativo programma generale per le opere pubbliche;

Visto il piano operativo 2026 - 2028;

Visto il Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con Legge Regionale del 3 maggio 2018, n. 2;

b e s c h l i e ß t

d e l i b e r a

einstimmig in gesetzlicher Form

a voti unanimi espressi in forma legale

1. das Verfahren zur Abänderung des Durchführungsplanes der Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung „Hotel Cristal – Zirm“ Baulos 1+2+9, ausgearbeitet von Arch. Philipp Nösslinger, Lana vom April 2026 im Sinne des Art. 60, Abs. 7 des L.G. Nr. 9 vom 10.07.2018 i.g.F., wie folgt einzuleiten:

Die vorliegende Abänderung des Durchführungsplanes wird erstellt, um den bestehenden Durchführungsplan an die genannte Änderung des Bauleitplanes anzupassen.

Der derzeit gültige Durchführungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 28.602 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in acht Baulose. Der neue Durchführungsplan bezieht sich auf eine Gesamtfläche von 30.629 m<sup>2</sup>.

Die Baulose 1 und 2 werden zusammengelegt und mit dem neuen Baulos Nr. 9 ergänzt, welches eine Fläche von 2.027 m<sup>2</sup> umfasst.

Die Gesamtfläche des neuen, zusammengeführten Bauloses „1+2+9“ beträgt 5.852 m<sup>2</sup>.

Auf dem Gelände des neuen Bauloses Nr. 9 befindet sich derzeit ein Tennisplatz.

Die Abänderung bringt keine Änderungen der Baulose Nr. 3 bis Nr. 8 mit sich, welche somit unverändert bleiben.

Die vorliegende Änderung wird in Übereinstimmung mit Artikel 57 des Landesgesetzes Nr. 9/2018 und in Übereinstimmung der geltenden Rechtsordnung in Bezug auf die Durchführungsplanung ausgearbeitet.

Es werden keine Änderungen der Bauindizes

1. di avviare la procedura concernente la modifica del piano di attuazione della zona per impianti turistici alloggiativi “Hotel Cristal – Zirm” lotto 1+2+9, elaborata dall’Arch. Philipp Nösslinger, Lana in data aprile 2026 ai sensi dell’art. 60, comma 7 della L.P. n. 9 del 10.07.2018 con successive modifiche ed integrazioni, come segue:

La presente variante al piano di attuazione (PA) viene predisposta per adeguare il piano di attuazione in vigore alla suddetta modifica del PUC.

L’attuale piano di attuazione interessa complessivamente una superficie di 28.602 m<sup>2</sup>, articolata in otto lotti. Il nuovo piano attuativo fa riferimento a una superficie di 30.629 m<sup>2</sup>.

I lotti 1 e 2 vengono accorpati e a questi viene aggiunto il nuovo lotto 9 con la nuova superficie dell’ultimo di 2.027 m<sup>2</sup>.

La superficie complessiva del nuovo lotto “1+2+9” è pari a 5.852 m<sup>2</sup>.

Nel terreno esistente del nuovo lotto aggiunto 9 vi è oggi un campo da tennis.

La variante non comporta modifiche per i lotti dal n. 3 al n. 8, che restano invariati rispetto alla configurazione approvata.

La modifica è redatta in conformità a quanto disposto dall’art. 57 della Legge Provinciale n. 9/2018, nel rispetto della normativa vigente in materia di pianificazione attuativa.

Non vengono modificati gli indici di edificabilità e non viene modificata la destinazione

oder der Zweckbestimmung der Parzellen vorgenommen.

Im Rechtsplan werden die Höhen und Bezugsquoten der zukünftigen Baukörper festgelegt.

Es werden die unter- und oberirdischen Baurechtsgrenzen sowie die Abstände zu Grundstücksgrenzen, Gebäuden und zur Gemeindestraße definiert.

Weiters werden die Abstände zu den sich außerhalb der Zone befindlichen Gebäuden definiert und das mögliche zukünftige Geländeprofil innerhalb des Bauloses bestimmt. Der Rechtsplan besitzt verbindlichen Charakter, während alle weiteren Pläne lediglich informativen Charakter haben.

Die Durchführungsbestimmungen bleiben unverändert, mit Ausnahme von Artikel 8, in den die Möglichkeit zum Bau von Flachdächern aufgenommen wird, sofern diese, gemäß Auflage der Gemeindekommission für Raum und Landschaft, begrünt sind.

Das höchstzulässige Gesamtbauvolumen des neuen Bauloses „1+2+9“ beträgt 16.535 m<sup>3</sup>.

2. gleichzeitig die nachfolgend angeführten technischen Unterlagen zu genehmigen:
  - 01 Technischer Bericht
  - 02 Bestand
  - 03 Änderung
  - 04 Endstand
  - 05 Durchführungsbestimmungen
  - 07 Fotodokumentation
  - Umweltvorbericht
  - 09 Vorprojekt
  - Gefahrenprüfung und Kompatibilitätsprüfung
3. den genehmigten Planentwurf zusammen mit den entsprechenden Unterlagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz 30 Tage lang zu veröffentlichen. Innerhalb dieser Frist können die Betroffenen bei der Gemeinde ihre Anmerkungen zum Planentwurf einbringen.
4. dieser Beschluss wird im Sinne des Art. 183 des Kodexes der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. vom 3. Mai 2018, Nr. 2) in getrennter Abstimmung mit Stimmeneinheitlichkeit für unverzüglich vollziehbar erklärt;
5. 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 Gemeindevorstand 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, 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 Tage ab Kenntnisnahme reduziert.

urbanistica dei lotti.

Vengono precisati, mediante il piano normativo, le altezze e le quote di riferimento dei futuri fabbricati.

Vengono inseriti limiti di edificazione sotterranei e sopra terra. Vengono definite le distanze dai confini, dai fabbricati e dalla strada comunale.

Vengono definite le distanze dai fabbricati esterni alla zona e viene definito il possibile futuro andamento del terreno interno al lotto.

Il piano dei diritti mantiene carattere legislativo. Tutti gli altri piani hanno solo carattere informativo e non legislativo.

Le norme attuative rimangono invariate, fatta eccezione l'articolo 8. in cui viene inserita la possibilità di costruire tetti piani a condizione che, come previsto dalla commissione comunale per il territorio e il paesaggio, sono inverdite.

Il volume edificabile complessivo ammissibile sul nuovo lotto "1+2+9" è pari a 16.535 m<sup>3</sup>.

2. di approvare contemporaneamente i seguenti documenti tecnici:
  - 01 Relazione tecnica
  - 02 stato di fatto
  - 03 modifica
  - 04 stato finale
  - 05 norme di attuazione
  - 07 documentazione fotografica
  - relazione ambientale preliminare
  - 09 proposta progettuale
  - Verifica del pericolo e della compatibilità
3. di pubblicare per la durata di 30 giorni la proposta del piano adottata, corredata della relativa documentazione 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.
4. la presente delibera ad unanimità di voti in una votazione separata viene dichiarata quale immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 183 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. del 3 maggio 2018, n. 2);
5. 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'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.

DER VORSITZENDE - IL PRESIDENTE  
**Bernhard Daum**

---

Letto, confermato e sottoscritto.

DER GENERALSEKRETÄR - IL SEGRETARIO GENERALE  
**Stefan Raffeiner**

---

---

*digital signiertes Dokument – documento firmato tramite firma digitale*