Urschrift – Originale

Nr. 307/2026

GEMEINDE PERCHA
Autonome Provinz Bozen

COMUNE DI PERCA
Provincia Autonoma di Bolzano

Beschlussniederschrift des Gemeindeausschusses

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Sitzung vom – Seduta del **20.10.2026**

Uhr - ore **08:00**

GEGENSTAND

Bauamt - Abänderung des geltenden Bauleitplanes der Gemeinde Percha: Eintragung eines neuen Mischgebietes M2 in Unterwielenbach - Einleitung des Verfahrens.

Nach Erfüllung der im geltenden Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino - Südtirol über die Gemeindeordnung enthaltenen Formvorschriften wurden für heute die Mitglieder dieses Gemeindeausschusses im üblichen Sitzungssaal einberufen.

OGGETTO

Ufficio tecnico - Modifica del vigente piano urbanistico comunale del Comune di Perca: Inserimento di una nuova zona mista M2 a Vila Di Sotto - Avvio del procedimento.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige sull'Ordinamento dei Comuni, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti di questa Giunta Comunale.

Anwesend sind - Presenti sono	Abwesend entschuldigt Assente giustificato	Abwesend unentschuldigt Assente ingiustificato
Theodor GUGGENBERGER		
Markus SEYR		
Katharina NIEDERWOLFSGRUBER		
Barbara UNTERHOFER		
Artur AICHNER		

Seinen Beistand leistet leistet der beauftragte Gemeindesekretär, Herr

Assiste il Segretario comunale reggente, Signor

KASER Tobias

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt Herr

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti

GUGGENBERGER Theodor

in seiner Eigenschaft als **Bürgermeister** den Vorsitz, erklärt die Sitzung für eröffnet und es wird mit der Behandlung der eingangs erwähnten Beschlussvorlage begonnen.

nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e si passa alla trattazione della proposta di deliberazione suddetta.

Bauamt - Abänderung des geltenden Bauleitplanes der Gemeinde Percha: Eintragung eines neuen Mischgebietes M2 in Unterwielenbach - Einleitung des Verfahrens.

Vorausgeschickt, dass der digitalisierte Bauleitplan der Gemeinde Percha mit den Beschlüssen des Gemeinderates Nr. 30/04 vom 30.12.2004 und der Landesregierung Nr. 3075 vom 29.08.2005 genehmigt wurde.
Der Bauleitplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 7/2022 vom 23.03.2022 bestätigt;

Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 471 vom 12.06.2026 das Gemeindeentwicklungsprogramm der Gemeinde Percha genehmigt. Mit Veröffentlichung des obigen Beschlusses im Amtsblatt der Region Nr. 26 vom 25.06.2026 ist das Gemeindeentwicklungsprogramm in Kraft getreten;

Nach Einsichtnahme in das Ansuchen von Arch. Lukas Mayr vom 05.03.2026, Prot. Nr. 4362 im Auftrag von Sonja Hochgruber, mit dem folgende Abänderung des Bauleitplanes beantragt wird:

- Eintragung eines neuen Mischgebietes M2 in Unterwielenbach

Der Abänderungsvorschlag beinhaltet folgende Maßnahmen:
- Umwidmung von 1000 m² der Gp. 200/3, K.G. Percha, von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M2 im Sinne des Art. 19, Abs. 6 des L.G. Nr. 9/2018;
- Umwidmung von 84 m² der Gp. 200/3, K.G. Percha, von Landwirtschaftsgebiet in Private Grünfläche;
- Umwidmung von 38 m² der Gp. 200/1, K.G. Percha von Landwirtschaftsgebiet in Gemeindestraße;

- Umwidmung von 114 m² der Gp. 2085/1, K.G. Percha von Landwirtschaftsgebiet in Gemeindestraße;
- Eintragung in den Bauleitplan der Verpflichtung zur Erstellung eines Durchführungsplanes für das neue Mischgebiet M2;
- Ergänzung der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan mit den Bestimmungen zum Mischgebiet M2;

Grundlage der beantragten Planänderung bildet der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates Nr. 42/2025 vom 19.11.2025, welcher den Erwerb der Gp. 200/1, 201/2 und 201/3, K.G. Percha und die Ausweisung eines Mischgebietes M2 auf 1000 m² der Gp. 200/3, K.G. Percha vorsieht.

Die Umsetzung des obigen Ratsbeschlusses ist einerseits die zwischen der Gemeinde Percha und der Antragstellerin abgeschlossene Vereinbarung vom 04.12.2025, gemäß Art. 19, Abs. 6 des L.G.

Ufficio tecnico - Modifica del vigente piano urbanistico comunale del Comune di Perca: Inserimento di una nuova zona mista M2 a Vila Di Sotto - Avvio del procedimento.

Premesso che il piano urbanistico comunale in forma digitale è stato approvato con le delibere del Consiglio Comunale n. 30/04 del 30/12/2004 e della Giunta Provinciale n. 3075 del 29/08/2005.

Il piano urbanistico è stato confermato con delibera del Consiglio Comunale n. 7/2022 del 23/03/2022;

Con delibera n. 471 del 12/06/2026, la Giunta Provinciale ha approvato il Programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio del Comune di Perca. Il Programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio è entrato in vigore con pubblicazione della suddetta delibera nel Bollettino ufficiale della Regione n. 26 del 25/06/2026;

Vista la domanda dell'Arch. Lukas Mayr, presentata il 05/03/2026 sotto prot. n. 4362, con la quale viene richiesta la seguente modifica al piano urbanistico;

- Inserimento di una nuova zona mista M2 a Vila Di Sotto

La proposta di modifica comprende i seguenti provvedimenti:
- Trasformazione di una superficie di 1000 m² della p.f. 200/3, C.C. Perca, da zona di verde agricolo a zona mista M2 ai sensi dell'art. 19, comma 6 della L.P. n. 9/2018;
- Trasformazione di una superficie di 84 m² della p.f. 200/3, C.C. Perca, da zona di verde agricolo a zona di verde privato;
- Trasformazione di una superficie di 38 m² della p.f. 200/1, C.C. Perca da zona di verde agricolo a strada comunale;
- Trasformazione di una superficie di 114 m² della p.f. 2085/1, C.C. Perca da zona di verde agricola a strada comunale;
- Inserimento nel piano urbanistico dell'obbligo di redigere un piano di attuazione per la nuova zona mista M2;
- Integrazione delle norme di attuazione al piano urbanistico con le disposizioni relative alla zona mista M2;

La base della modifica richiesta è costituita dalla presa di posizione secondo delibera consiliare n. 42/2025 del 19/11/2025, la quale prevede l'acquisto delle p.f. 200/1, 201/2 e 201/3, C.C. Perca e l'individuazione di un zona mista M2 su 1000 m² della p.f. 200/3, C.C. Perca.

L'attuazione della suddetta delibera consiliare è costituita da un lato dalla convenzione stipulata tra il Comune di Perca e la richiedente in data 04/12/2025, ai sensi dell'art. 19, comma 6 della

Nr. 9/2018, welche mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 358/2025 vom 02.12.2025 genehmigt wurde. Diese Vereinbarung sieht die Umwidmung von 1000 m² der Gp. 200/3, K.G. Percha von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet vor, wobei die neue Baumasse auf der vorgenannten Fläche der Realisierung von Wohnungen für Ansässige im Sinne des Art. 39 des L.G. Nr. 9/2018 vorbehalten ist. Die Eigentümerin verpflichtet sich 30% des gesamten Schätzpreises laut Schätzgutachten des Ing. Christian Kaswalder vom 10.03.2025 innerhalb von 30 Tagen ab Veröffentlichung des Gemeinderatsbeschlusses über die Genehmigung der obengenannten Bauleitplanänderung an die Gemeinde Percha zu entrichten.

L.P. n. 9/2018, approvata con delibera della Giunta Comunale n. 358/2025 del 02/12/2025. La presente convenzione prevede la trasformazione di 1000 m² della p.f. 200/3, C.C. Perca, da zona di verde agricolo in zona mista; la nuova volumetria realizzabile su tale superficie è destinata alle abitazioni riservate ai residenti ai sensi dell'art. 39 della L.P. n. 9/2018. La proprietaria si impegna a versare al Comune di Perca il 30% del valore di stima complessivo, determinato secondo la perizia di stima dell'Ing. Christian Kaswalder del 10/03/2025, entro 30 giorni dalla pubblicazione della delibera consiliare della suddetta modifica al piano urbanistico.

Zum zweiten bildet der Kaufvorvertrag vom 04.12.2025 zwischen der Gemeinde Percha und der Antragstellerin, welcher mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 359/2025 vom 02.12.2025 genehmigt wurde, die weitere Grundlage der beantragten Planänderung. Dieser Vertrag sieht vor, dass die Gemeinde Percha für die weitere Dorfentwicklung die Gp. 200/1, 201/2, 201/3, K.G. Percha, welche sich im Eigentum von Frau Sonja Hochgruber befinden, erwirbt. Die vorgenannten Parzellen grenzen unmittelbar an bestehenden Gemeindeflächen an und befinden sich in einem strategisch günstigen Bereich im Ortsgebiet;

In secondo luogo, il contratto preliminare di compravendita tra il Comune di Perca e la richiedente, approvato con delibera della Giunta Comunale n. 359/2025 del 02/12/2025, costituisce un ulteriore fondamento della richiesta modifica al piano urbanistico. Tale contratto prevede che il Comune di Perca acquisisca, ai fini di un ulteriore sviluppo dell'abitato, le p.f. 200/1, 201/2, 201/3, C.C. Perca, di proprietà della Sig.ra Sonja Hochgruber. Le suddette particella confinano direttamente con aree comunali esistenti e sono situate in una posizione strategica favorevole all'interno dell'abitato;

Nach Einsichtnahme in die einseitige Verpflichtungserklärung im Sinne des Art. 39, Abs. 3 des L.G. Nr. 9/2018 vom 14.10.2026, registriert in Bozen am 15.10.2026, mit welcher sich Frau Sonja Hochgruber als Eigentümerin verpflichtet für sämtliche Wohnungen, welche auf der Gp. 200/3, K.G. Percha, vorgesehen sind, auf unbeschränkte Zeit die obige Bindung zu übernehmen;

Vista l'atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 39, comma 3 della L.P. n. 9/2018 del 14/10/2026, registrato a Bolzano il 15/10/2026, con la quale la Sig.ra Sonja Hochgruber, in qualità di proprietaria, si impegna ad assumere a tempo indeterminato il suddetto vincolo per tutte le abitazioni previste sulla p.f. 200/3, C.C. Perca;

Der oben angeführte Abänderungsvorschlag betrifft Maßnahmen innerhalb des Siedlungsgebietes. Deshalb wird das Genehmigungsverfahren laut Art. 54, Abs. 1. des L.G. Nr. 9/2018, angewandt;

La proposta di modifica di cui sopra riguarda interventi che si trovano nell'area insediabile. Quindi viene applicato il procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 54, comma 1 della L.P. n. 9/2018;

Nach Einsichtnahme in das einstimmige positive Gutachten mit Auflagen der Gemeindekommission für Raum und Landschaft vom 07.04.2026;

Visto il parere favorevole unanime con prescrizioni della Commissione comunale per il territorio ed il paesaggio del 07/04/2026;

Nach Einsichtnahme in die neuen Unterlagen betreffend die obigen Abänderung, eingereicht am 25.08.2026 von Arch. Lukas Mayr;

Vista la nuova documentazione relativa alla suddetta modificai, presentata il 25/08/2026 dall'Arch. Lukas Mayr;

Festgestellt, dass die Bedingungen erfüllt bzw. die Unterlagen gemäß Bedingungen der obigen Kommission abgeändert und ergänzt worden sind, sowie von Gemeindetechniker Geom. Ulrich Aichner überprüft und positiv begutachtet worden sind;

Accertato che le condizioni imposte sono state soddisfatte rispettivamente la documentazione è stata modificata ed integrata secondo le condizioni della suddetta commissione, nonché verificata e valutata positivamente dal tecnico comunale Geom. Ulrich Aichner;

Nach Einsichtnahme in die Art. 54 und 60 des Landesraumordnungsgesetzes, L.G. Nr. 9 vom 10.07.2018 i.g.F.;

Visti gli art. 54 e 60 della legge urbanistica provinciale, L.P. n. 9 del 10/07/2018 nel testo vigente;

Festgestellt, dass die Bevölkerung mittels Kundmachung auf der Homepage der Gemeinde über den

Constatato che la popolazione è stata informata della proposta di modifica presentata tramite avvi-

eingereichten Änderungsvorschlag informiert wurde, gemäß den Bestimmungen des Art. 60, Abs. 2 des L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9 in geltender Fassung;

so sul sito ufficiale del Comune in base alle direttive dell'art. 60, comma 2 della L.P. 10/07/2018, n. 9, nel testo vigente;

Nach Einsichtnahme in das Gutachten der Gemeindekommission für Raum und Landschaft vom 18.06.2026 zu dieser Abänderung am Bauleitplan, welche, nach Überprüfung der Umweltberichtes von Arch. Lukas Mayr, der Auffassung ist, dass diese Abänderung am Landschaftsplan nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) zu unterziehen ist, im Sinne der Kriterien des L.G. Nr. 17/2017;

Visto il parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio del 18/06/2026 relativa a questa modifica al piano urbanistico, che, dopo aver esaminato la relazione ambientale dell'Arch. Lukas Mayr, è dell'opinione che questa modifica al piano paesaggistico non è soggetto alla valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dei criteri della L.P. n. 17/2017;

Nach Einsichtnahme in das positive Gutachten des Straßendienstes Pustertal mit Auflagen vom 17.09.2026;

Visto il parere positivo del Servizio strade Val Pusteria con prescrizioni del 17/09/2026;

Laut Zertifizierung der erfolgten Abgabe (Abgabe ID Nr. 7543) wurden die graphischen und normativen Unterlagen zur Änderung im offiziellen Portal für den Geodatenaustausch der Pläne (Newplan) hochgeladen;

Secondo la certificazione di avvenuta consegna (ID della consegna n. 7543), la documentazione grafica e normativa per la modifica è stata caricata sul portale ufficiale per l'intercambio dei geodati dei piani (Newplan);

Nach Einsichtnahme in die einzelnen Planunterlagen und nach Verlesung der entsprechenden Berichte mit anschließender ausführlicher Diskussion;

Viste le diverse piante e sentite le relative relazioni illustrative seguite da un´ampia discussione;

Die gegenständliche Abänderung des Bauleitplanes entspricht den urbanistischen, landschaftlichen und wirtschaftlichen Zielsetzungen der Gemeinde aus dem öffentlichen Interesse. Mit dieser Maßnahme werden die wesentlichen Merkmale des Bauleitplanes beibehalten und Änderungen für eine geordnete Raumentwicklung vorgesehen;

La modifica del piano urbanistico in oggetto corrisponde agli obiettivi urbanistici, paesaggistici ed economici del comune ed è di interesse pubblico. Queste misure mantengono le caratteristiche essenziali del piano urbanistico e prevedono modifiche per uno sviluppo territoriale ordinato;

Nach Einsichtnahme in die folgenden Gutachten im Sinne des Art. 185 und 187 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2;

Visto i seguenti pareri ai sensi degli artt. 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03/05/2018, n. 2;

- fachliches Gutachten, erteilt vom Verantwortlichen des Dienstes, Alexander Lüfter, mit dem elektronischen Fingerabdruck:
POSITIV
g6dP4RO7r1BeqdxsLYGacBoiS-RC5WqqeG7UoWRIgwok=

- parere tecnico, espresso dal responsabile del servizio, Alexander Lüfter, con l'impronta digitale:

POSITIVO
g6dP4RO7r1BeqdxsLYGacBoiSRC5WqqeG7Uo-WRIgwok=

- buchhalterisches Gutachten, erteilt vom Verantwortlichen des Dienstes, Ilse Rainer, mit dem elektronischen Fingerabdruck:
NICHT ERFORDERLICH

- parere contabile, espresso dal responsabile del servizio, Ilse Rainer, con l'impronta digitale:
NON NECESSARIO

Nach Einsichtnahme in den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2;

Visto il Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03/05/2018, n. 2;

Nach Einsichtnahme in die geltende Satzung der Gemeinde Percha;

Visto lo statuto comunale vigente del Comune di Perca;

Nach Einsichtnahme in den geltenden Haushaltsvoranschlag sowie in das Einheitliche Strategiedokument (ESD);

Dies alles vorausgeschickt;

b e s c h l i eß t

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

einstimmig in gesetzlicher Form:

1. das Verfahren zur Genehmigung der angeführten Abänderung des Gemeindebauleitplanes wird eingeleitet;

2. folgende Abänderung am Bauleitplan der Gemeinde Percha betreffend die Eintragung eines neuen Mischgebietes M2 in Unterwielenbach, gemäß Unterlagen vorgelegt laut nachfolgender Pos. 3, ausgearbeitet von Arch. Lukas Mayr zu genehmigen,
   unter Einhaltung der Auflagen des positiven Gutachtens des Straßendienstes Pustertal vom 17.09.2026;

3. folgende Unterlagen bilden, auch wenn nicht materiell beigelegt, wesentlichen Bestandteil gegenständlichen Beschlusses und werden genehmigt:
   Dokumentation bestehend aus: Technischer Bericht, Liste der betroffenen Parzellen, Durchführungsbestimmungen, Mappenauszug aktuell 1:2000, Mappenauszug mit neuer Zone 1:2000, Bauleitplan Bestand 1:2000, Bauleitplan Endstand 1:2000, Bauleitplan Endstand mit Teilungsplan 1:2000, Fotodokumentation, Umweltbericht, Landschaftsplan 1:2000, Landschaftsplan Legende, Akustische Klassifizierung, öffentlicher Verkehr Bericht, öffentlicher Verkehr Grafik 1:5000, Erklärung bzgl. Landschaftsgüter von herausragender landschaftlicher Bedeutung, Infrastrukturenplan 1:1000, vorgelegt mit Pec-Mail vom 25.08.2026;

4. diesen Beschluss und die dazugehörigen Unterlagen im Sinne der Art. 54 und 60, Absatz 2 des L.G. Nr. 9 vom 10.07.2018 für 30 Tage auf der digitalen Amtstafel zu veröffentlichen und in der Gemeinde zu hinterlegen; während dieser Zeit kann jeder Einsicht nehmen und Einwände oder Vorschläge einbringen;

5. zu beurkunden, dass der Gemeinde aus dem gegenständlichen Beschluss keine direkte Ausgabe erwächst, welche finanzieller Abdeckung bedarf;

Visto il vigente bilancio di previsione ed il documento unico di programmazione (DUP);

Tutto ciò premesso;

LA GIUNTA COMUNALE

d e l i b e r a

ad unanimità di voti espressi nella forma di legge:

1. viene avviato il procedimento per l'approvazione della citata modifica del piano urbanistico;

2. viene approvata la seguente modifica al piano urbanistico del Comune di Perca relativa all'inserimento di una nuova zona mista M2 a Vila Di Sotto, in base alla documentazione presentata secondo la seguente pos. 3, elaborata dall'Arch. Lukas Mayr,
   nel rispetto delle prescrizioni del parere positivo del Servizio strade Val Pusteria del 17/09/2026;

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

   Documentazione composta da: relazione tecnica, elenco delle particelle interessate, norme di attuazione, estratto mappa attuale 1:2000, estratto mappa attuale con la nuova zona 1:2000, piano urbanistico esistente 1:2000, piano urbanistico definitivo 1:2000, piano urbanistico definitivo con piano di ripartizione 1:2000, documentazione fotografica, relazione ambientale, piano paesaggistico 1:2000, piano paesaggistico legenda, classificazione acustica, trasporto pubblico relazione, trasporto pubblico grafica 1:5000, dichiarazione relativa ai beni paesaggistici di particolare valore paesaggistico, piano infrastrutturale, presentata con pec-mail del 25/08/2026;

4. di pubblicare questa delibera con la relativa documentazione ai sensi degli art. 54 e 60, comma 2 della L.P. del 10/07/2018, n. 9, sull'albo pretorio e di depositarli presso il comune per la durata di 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prendere visione e di presentare osservazioni o proposte;

5. di dare atto che dalla presente delibera non derivano oneri diretti a carico del comune, i quali abbisognino di copertura finanziaria;

6. gegenständlichen Beschluss mit eigener Abstimmung im Sinne des Art. 183 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2, für unverzüglich vollziehbar zu erklären.

6. di dichiarare, con votazione separata, la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03/05/2018, n. 2.

Gelesen, genehmigt und gefertigt.

Letto, confermato e sottoscritto.

Der Vorsitzende - Il Presidente

- GUGGENBERGER Theodor -

(digital signiert / firmato digitalmente)

Der beauftragte Gemeindesekretär – Il segretario comunale reggente

- KASER Tobias -

(digital signiert / firmato digitalmente)

COMUNE DI PERCA (Prov. di Bolzano) - GEMEINDE PERCHA (Prov. Bozen) -

---

Jeder Bürger kann gegen diesen Beschluss im Sinne des Art. 183 Absatz 5 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2., während der Veröffentlichungsfrist beim Gemeindeausschuss Beschwerde einlegen, vorbehaltlich der Möglichkeit, innerhalb von sechzig Tagen ab Vollziehbarkeit dieses Beschlusses beim Regionalen Verwaltungsgericht, Autonome Sektion Bozen, im Sinne des Gesetzes vom 06.12.1971, Nr. 1034, einen Rekurs einzubringen.
Betrifft der Beschluss die Vergabe von öffentlichen Aufträgen, ist die Rekursfrist, gemäß Art. 119 GvD 104 vom 02.07.2010, auf 30 Tage ab Kenntnisnahme reduziert.

Ogni cittadino, ai sensi dell'art. 183 comma 5 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03/05/2018, n. 2, può presentare opposizione contro la presente deliberazione alla giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, con riserva di presentare ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, Sezione autonoma di Bolzano, entro sessanta giorni dall'esecutività della delibera, di cui alla Legge 06/12/1971, n. 1034.
Se la deliberazione interessa l'affidamento di lavori pubblici il termine di ricorso, ai sensi dell'art. 119 D.Lgs 104 del 02/07/2010, è ridotto a 30 giorni dalla conoscenza dell'atto.

D3 Akt / atto: 3794