



URSCHRIFT - ORIGINALE

Nr. 31/26

**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES
GEMEINDERATES**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

GEGENSTAND:

**Änderung des Landschafts- und Bauleitplanes
der Gemeinde Innichen - Ausweisung eines
Mischgebietes im Norden von Innichen - Antrags-
steller: Gemeinde Innichen (Abgabe-ID: 9924)**

OGGETTO:

**Modifica del piano paesaggistico e urbanistico
del Comune di San Candido - previsione di una
zona mista - richiedente: Comune di San Candido
(ID della consegna: 9924)**

SITZUNG VOM

SEDUTA DEL

18.06.2026 - ore 20:00 Uhr

Nach Erfüllung der im geltenden Regionalgesetz über die Gemeindeordnung festgesetzten Formvorschriften wurden für heute im üblichen Sitzungssaal die Mitglieder dieses Gemeinderates 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 consiglio comunale.

Anwesend sind:

Sono presenti:

Rainer Klaus	Bürgermeister	Sindaco
Blanchetti Tiziano	Ratsmitglied	Consigliere
Covi Curti	Ratsmitglied	Consigliere
Dapoz Marco	Ratsmitglied	Consigliere
De Pauli Stefano	Ratsmitglied	Consigliere
Di Napoli Biagio	Ratsmitglied	Consigliere
Fuchs Peter	Ratsmitglied	Consigliere
Holzer Stefan	Ratsmitglied	Consigliere
Kraler Harald	Ratsmitglied	Consigliere
Krautgasser Stefan Georg	Ratsmitglied	Consigliere
Mühlmann Stephan	Ratsmitglied	Consigliere
Patzleiner Emanuel	Ratsmitglied	Consigliere
Rainer Evelyn	Ratsmitglied	Consigliere
Rienzner Rosa Maria	Ratsmitglied	Consigliere
Schöneegger Markus	Ratsmitglied	Consigliere
Wachtler Barbara	Ratsmitglied	Consigliere
Walder Christopher	Ratsmitglied	Consigliere
Weitlaner Michaela	Ratsmitglied	Consigliere

A.E. A.G.	A.U. A.I.	Fernzugang mod.remota
X		
X		
X		
X		

Seinen Beistand leistet der Gemeindesekretär, Herr

Assiste il Segretario Comunale, Signor

Happacher Dr. Michael

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt Herr

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor

Rainer Klaus

in seiner Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet. Der Gemeinderat behandelt obigen Gegenstand.

nella sua qualità di Sindaco ne assume la presidenza e dichiara aperta la seduta. Il consiglio comunale passa alla trattazione dell'oggetto suindicato.

DER GEMEINDERAT

NACH EINSICHTNAHME in den Beschluss des Gemeindevausschusses Nr. 87/26 vom 12.02.2026, mit welchem das Verfahren zur nachstehend angeführten Änderung des Landschafts- und Bauleitplanes der Gemeinde Innichen gemäß technischen Unterlagen, ausgearbeitet am 29.08.2025 und abgeändert am 23.12.2025 sowie am 21.01.2026 vom Büro Ingena GmbH mit Sitz in Bozen, Schlachthofstraße Nr. 57, eingeleitet worden ist:

- a) *Ausweisung eines Mischgebietes (M3) im Norden von Innichen - Hauptort mit einer Fläche von ca. 15.526 m²;*
- b) *Eintragung einer Gemeindestraße zur Erschließung der vorher genannten Wohnbauzone;*
- c) *Änderung der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan:
Nach Art. 18/ter werden folgende Artt. 18/quater und 18/quinqies eingefügt:*

Art. 18/quater Mischgebiet – M3

1. Diese Zone umfasst die Flächen, die vorwiegend zum Wohnen und für andere mit dem Wohnen vereinbare Zweckbestimmungen bestimmt sind.

2. Für diese Zone ist im Sinne von Artikel 57 des LG vom 10. Juli 2018, Nr. 9, ein Durchführungsplan zu erstellen.

3. Es gilt folgende Bauvorschrift:

a) höchstzulässiger Gebietsbauindex: 2,00 m³/m².

4. Bei Fehlen des Durchführungsplanes gelten weiters folgende Bauvorschriften:

a) höchstzulässiger Überbauungsindex: 35%

b) höchstzulässige mittlere Gebäudehöhe: 9,00 m

c) Mindestgrenzabstand: 5,00 m

d) Mindestgebäudeabstand: 10,00 m

e) Versiegelungsindex: 70%

f) Mindestgrünfläche: 30%

Diese Fläche ist für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Art. 39 des L.G. Nr. 9/2018 gebunden.

Für das Gebiet nordöstlich der Militärzone (Cantore-Kaserne) von Innichen sind die aus der Kompatibilitätsprüfung, ausgearbeitet von Dr. Ing. Silvia Simone im Januar 2026, hervorgehenden Maßnahmen im Durchfüh-

II CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la deliberazione della Giunta comunale n. 87/26 del 12.02.2026, con la quale è stato avviato il procedimento per la sotto riportata modifica del piano paesaggistico ed urbanistico del Comune di San Candido, secondo la documentazione tecnica, redatta il 29.04.2024 e modificata il 23.12.2025 nonché il 21.01.2026 dallo studio Ingena Srl, con sede a Bolzano, Via del Macello n. 57:

- a) *Previsione di una zona mista (M3) a nord di San Candido – capoluogo con una superficie di ca. 15.526 m² ;*
- b) *Previsione di una strada comunale a servizio della zona residenziale sopra citata;*
- c) *Modifica delle norme di attuazione del piano urbanistico:
Dopo l'art. 18/bis vengono aggiunti i seguenti artt. 18/quater e 18/quinqies:*

Art. 18/quater Zona mista - M3

1. Questa zona comprende le aree del territorio destinate prevalentemente alla residenza e alle destinazioni d'uso con essa compatibili.

2. Per questa zona deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi dell'articolo 57 della LP 10 luglio 2018, n. 9.

3. Vale il seguente indice:

a) indice massimo di edificabilità territoriale: 2,00 m³/m².

4. In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici:

a) indice massimo di copertura: 35%

b) altezza media massima degli edifici: 9,00 m

c) distanza minima dai confini: 5,00 m

d) distanza minima tra gli edifici: 10,00 m

e) indice di impermeabilità: 70%

f) area verde minima: 30%

Quest'area è vincolata alla realizzazione di abitazioni per residenti secondo l'art. 39 della L.P. n. 9/2018..

Per l'area a nord-est della zona militare (Caserma Cantore) di San Candido, le misure risultanti dalla verifica di compatibilità, elaborata dalla dott.ssa ing. Silvia Simone nel gennaio 2026, devono essere inserite

rungsplan aufzunehmen, konsequent umzusetzen und vor der Bebauung der Baulose vollständig fertigzustellen sowie ordnungsgemäß abzunehmen.

Gemäß Art. 24, Absatz 3-bis des L.G. 9/2018 ist für dieses Gebiet ein Bauvolumen von 19.054,32 m³ vor-gesehen, das dem ge-förderten Wohnbau und/oder preisgebundenen Wohnungen zugewiesen werden soll.

Art. 18/quinquies Mischgebiet – M4

1. Diese Zone umfasst die Flächen, die vor-wiegend zum Wohnen und für andere mit dem Wohnen vereinbare Zweckbestimmun-gen bestimmt sind.

2. Für diese Zone ist im Sinne von Artikel 57 des LG vom 10. Juli 2018, Nr. 9, ein Durch-führungsplan zu erstellen.

3. Es gilt folgende Bauvorschrift:

a) höchstzulässiger Gebietsbauindex: 1,72 m³/m².

4. Bei Fehlen des Durchführungsplanes gel-ten weiters folgende Bauvorschriften:

a) höchstzulässiger Überbauungsindex: 35%

b) höchstzulässige mittlere Gebäudehöhe: 8,00 m

c) Mindestgrenzabstand: 5,00 m

d) Mindestgebäudeabstand: 10,00 m

e) Versiegelungsindex: 70%

DARAUF HINGEWIESEN, dass der be-schlossene Entwurf der Planänderung mit den entsprechenden Unterlagen für die Dauer von 30 Tagen, vom 02.03.2026 bis 31.03.2026, an der Amtstafel der Gemein-de und im Südtiroler Bürgernetz veröffent-licht war. Während dieses Zeitraums konn-te jeder/jede Anmerkungen vorbringen;

DARAUF HINGEWIESEN, dass als zusätz-liche Informationsmaßnahme die Veröffent-lichung auf der Internetseite der Gemeinde erfolgte;

HERVORGEHOBEN, dass das Gutachten des regionalen Vertreters der Militärbehör-de im Sinne des Art. 22, Abs. 2 des D.P.R. vom 22.03.1974, Nr. 381, am 05.03.2026 beantragt wurde, aber noch nicht einge-langt ist und folglich im Sinne von Art. 2, Abs. 4 als erteilt gilt;

DARAUF HINGEWIESEN, dass der vorlie-gende Beschluss den Eigentümern/Eigen-tümerinnen der betroffenen Liegenschaften

nel piano di attuazione, eseguite in modo coerente e com-pletamente realizzate non-ché regolarmente collaudate prima dell'edifi-cazione dei lotti.

Ai sensi dell'art. 24, comma 3-bis, della L.P. 9/2018, per questa zona è prevista una quo-ta di volumetria pari a 19.054,32 m³, da des-tinare all'edilizia agevolata e/o ad abitazioni a prezzo calmierato.

Art. 18/quinquies Zona mista - M4

1. Questa zona comprende le aree del terri-torio destinate prevalentemente alla residen-za e alle destina^zioni d'uso con essa com-patibili.

2. Per questa zona deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi dell'articolo 57 della LP 10 luglio 2018, n. 9.

3. Vale il seguente indice:

a) indice massimo di edificabilità territoriale: 1,72 m³/m².

4. In assenza del piano di attuazione valgo-no inoltre i seguenti indici:

a) indice massimo di copertura: 35%

b) altezza media massima degli edifici: 8,00 m

c) distanza minima dai confini: 5,00 m

d) distanza minima tra gli edifici: 10,00 m

e) indice di impermeabilità: 70%

DATO ATTO che la proposta di modifica di piano adottata, corredata della relativa do-cumentazione, era pubblicata per la durata di 30 giorni, dal 02.03.2026 al 31.03.2026, all'albo del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige. Durante questo periodo chiunque può presentare osservazioni;

DATO ATTO che quale ulteriore misura di informazione è avvenuta la pubblicazione sul sito Internet del Comune;

RILEVATO che il parere del rappresentante regionale dell'autorità militare ai sensi dell'art. 22, co. 2 del D.P.R. 22.03.1974, n. 381, è stato richiesto in data 05.03.2026, ma non è ancora pervenuto e che, di con-seguenza, lo stesso si intende rilasciato ai sensi dell'art. 2, co. 4;

RILEVATO che della presente deliberazio-ne è stato dato avviso ai soggetti proprietari nei modi di cui all'art. 14 della L.P.

mit der Vorgangsweise mitgeteilt worden ist, die in Art. 14 des L.G. vom 22.10.1993, Nr. 17, in geltender Fassung, vorgesehen ist. Die Eigentümer/Eigentümerinnen konnten innerhalb von 30 Tagen ab Erhalt der Mitteilung ihre Anmerkungen vorbringen. Sie können auch einen Lokalausweis beantragen, dessen Ergebnis in einem von den Beteiligten zu unterzeichnenden Protokoll festzuhalten ist;

FESTGESTELLT, dass innerhalb der oben genannten Frist Anmerkungen eingelangt sind;

HERVORGEHOBEN, dass nach Ablauf der Frist laut Art. 53, Abs. 2 des L.G. Nr. 9/2018 die eingebrachten Anmerkungen unverzüglich der für Natur, Landschaft und Raumentwicklung zuständigen Landesabteilung übermittelt wurden;

NACH EINSICHTNAHME in die folgenden Fachgutachten:

- Strassendienst Pustertal vom 28.01.2026 und vom 06.03.2026;
- Amt für Wildbach- und Lawinenverbauung Ost vom 28.01.2025
- Amt für Landschafts- und Gemeindeplanung vom 12.05.2026;
- Amt für Gewässerschutz vom 15.04.2026.

NACH EINSICHTNAHME in den Zwischenbescheid vom 13.04.2026 des Amtes für Landschafts- und Gemeindeplanung mit welchem eine Überarbeitung bzw. Ergänzung der technischen Unterlagen angefordert wurde;

FESTGESTELLT dass der Techniker am 22.04.2026 die überarbeiteten und ergänzten Unterlagen und die entsprechende Abgabe-ID übermittelt hat;

DARAUF HINGEWIESEN, dass die Landeskommision für Raum und Landschaft sich in der Sitzung Nr. 10 vom 23.04.2026 einstimmig für die vorgeschlagene Änderung ausgesprochen hat, unter Einhaltung der folgenden Auflagen:

- Eine detaillierte Vermessung ist zu beauftragen;

22.10.1993, n. 17, e successive modifiche. I soggetti proprietari potevano presentare osservazioni entro i 30 giorni successivi al ricevimento dell'avviso. Inoltre possono richiedere un sopralluogo, il cui esito va formalizzato in un verbale che i partecipanti devono sottoscrivere;

ACCERTATO che entro il termine suddetto sono pervenute osservazioni;

EVIDENZIATO che, scaduto il termine di cui all'art. 53, co. 2 della L.P. n. 9/2018, le osservazioni ricevute sono state trasmesse alla ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio;

VISTI i seguenti pareri specialistiche:

- Servizio strade Val Pusteria del 28.01.2026 e del 06.03.2026;
- Ufficio Sistemazione bacini montani est del 28.01.2026;
- Ufficio Pianificazione paesaggistica e comunale del 12.05.2026;
- Ufficio Tutela acque del 15.04.2026:

VISTO il preavviso del 13.04.2026 dell'Ufficio per la pianificazione paesaggistica e comunale, con il quale è stata richiesta la revisione ovvero integrazione della documentazione tecnica;

ACCERTATO che il tecnico, in data 22/04/2026, ha trasmesso la documentazione revisionata ed integrata nonché il relativo ID di deposito;

PRESO ATTO che la Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio, nella seduta n. 10 del 23/04/2026, si è espressa all'unanimità a favore della modifica proposta, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- È necessario incaricare un rilievo topografico dettagliato;

- Für das gesamte Areal muss ein Durchführungsplan durch einen Wettbewerb erstellt werden (Art. 57, Abs. 9 Gesetz 10. Juli 2015, 9), nachdem die Fläche mehr als 10.000 m² beträgt;
- Die Verbindung des Fußweges mit dem Dorfzentrum muss verbessert und definiert werden und die grafische Situation angepasst werden;
- Aus der Sicht der Landschaftsplanung ist der Projektierung für die Gestaltung der Grünstreifen entlang der Ufer der beiden Wasserläufe besondere Aufmerksamkeit zu widmen, um deren landschaftlichen und ökologischen Wert zu betonen. Daher gilt, die Gewässerschutzstreifen sind als Naturfläche (nicht künstlich) zu gestalten, d.h. sie werden mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen bepflanzt, damit sie die ökologische Funktion als Uferstreifen erfüllen können. Bei der Erstellung des Durchführungsplans ist diese Auflage zu berücksichtigen;
- Die Auflagen und die Vorschriften aller Fachgutachten sind einzuhalten.
- Zu den eingegangenen Anmerkungen muss die Gemeinde Stellung nehmen.
- Per l'intera area deve essere elaborato un piano di attuazione previo espletamento di un concorso (art. 57, co. 9 L.P. 10 luglio 2015, n. 9), trattandosi di una superficie superiore a 10.000 m²;
- Il collegamento del percorso pedonale con il centro del paese deve essere migliorato e definito, adeguando di conseguenza la rappresentazione grafica;
- Dal punto di vista della pianificazione paesaggistica, in fase di progettazione si dovrà prestare particolare attenzione alla sistemazione delle fasce verdi lungo le sponde dei due corsi d'acqua, al fine di sottolinearne il valore paesaggistico ed ecologico. Pertanto, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua dovranno essere configurate come aree naturali (non artificiali), ovvero piantumate con arbusti autoc-toni e latifoglie, affinché possano assolvere alla loro funzione ecologica di fasce ripariali. Di tale prescrizione si dovrà tenere conto in sede di elaborazione del piano di attuazione;
- Devono essere rispettate le prescrizioni e le disposizioni contenute in tutti i pareri tecnici;
- Il Comune deve prendere posizione in merito alle osservazioni pervenute.

DARAUF HINGEWIESEN weiters, dass innerhalb von 90 Tagen ab Erhalt der Stellungnahme der Landeskommission der Gemeinderat definitiv über den Änderungsvorschlag unter Erwägung der Stellungnahme und der eingegangenen Anmerkungen beschließt. Allfällige Abweichungen von der Stellungnahme der Landeskommission sind ausdrücklich zu begründen. Die Gemeinde übermittelt den Ratsbeschluss mit der erforderlichen Dokumentation unverzüglich der für Natur, Landschaft und Raumentwicklung zuständigen Landesabteilung;

NACH ANHÖREN der dieser Anmerkungen;

MIT VERWEIS auf den Bericht des Bürgermeisters, in welchem er auf die eingebrachten Anmerkungen antwortet;

FESTGESTELLT, dass die Antworten begründet sind,

DATO ATTO inoltre che entro il termine di 90 giorni dal ricevimento del parere della Commissione, il consiglio comunale adotta definitivamente la proposta di modifica, tenuto conto del parere della Commissione provinciale e delle osservazioni pervenute. In caso di dissenso rispetto al parere della Commissione provinciale, la delibera è espressamente motivata. Il Comune trasmette immediatamente la delibera consiliare e la documentazione necessaria alla ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio;

SENTITA la lettura di tali osservazioni;

RICHIAMATA la relazione del Sindaco, nella quale risponde alle osservazioni presentate;

ACCERTATO a maggioranza che le risposte sono motivate;

NACH DAFÜRHALTEN, deshalb die gegenständliche Änderung des Landschafts- und Bauleitplanes zu befürworten;

NACH EINSICHTNAHME in das L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9 „*Raum und Landschaft*“, und nachfolgende Änderungen und Ergänzungen;

NACH EINSICHTNAHME in die Rundschreiben der Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung;

NACH EINSICHTNAHME in die Satzung der Gemeinde Innichen, genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 08/06 vom 31.01.2006, veröffentlicht im Beiblatt Nr. 2 zum Amtsblatt vom 14.03.2006, Nr. 11/I-II, und nachfolgende Änderungen und Ergänzungen;

DARAUF HINGEWIESEN, dass zu gegenständlicher Beschlussvorlage die folgenden positiven Gutachten im Sinne der Artt. 185 und 187 des R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2 „Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol“ abgegeben wurden:

- für die fachliche Ordnungsmäßigkeit: vom Verantwortlichen des zuständigen Dienstes - elektronischer Fingerabdruck
- für die buchhalterische Ordnungsmäßigkeit: vom Verantwortlichen des Finanzdienstes - elektronischer Fingerabdruck

s0tUh9ZYGLIXY+PvOs6R56YdGha2iZXJqxinetsadRY=

nicht erforderlich – non necessario

NACH EINSICHTNAHME in das R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2 „Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol“;

b e s c h l i e ß t

mit Nr. 14 Ja-Stimmen, Nr. 0 Nein-Stimmen und Nr. 0 Stimmenthaltungen bei Nr. 14 Anwesenden und Abstimmenden, ausgedrückt durch Handerheben:

1. die nachstehend angeführte Änderung des Landschafts- und Bauleitplanes

RITENUTO pertanto di esprimersi a favore della modifica del piano paesaggistico ed urbanistico in oggetto;

VISTA la L.P. 10.07.2018, n. 9 „*Territorio e paesaggio*“, e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTE le circolari della Ripartizione Natura, paesaggi e sviluppo del territorio;

VISTO lo statuto del Comune di San Candido, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 08/06 del 31.01.2006, pubblicato nel supplemento n. 2 al B.U. del 14.03.2006, n. 11/I-II, e successive modificazioni ed integrazioni;

DATO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri favorevoli ai sensi degli artt. 185 e 187 della L.R. 03.05.2018, n. 2 “Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige”:

- per la regolarità tecnica: da parte del Responsabile del Servizio - impronta digitale
- per la regolarità contabile: da parte del Responsabile del Servizio Finanziario - impronta digitale

d e l i b e r a

con voti n. 14 favorevoli, n. 0 contrari e n. 0 astensioni su n. 14 presenti e votanti, espressi per alzata di mano:

1. di approvare la sotto riportata modifica del piano paesaggistico ed urbanistico

der Gemeinde Innichen gemäß technischen Unterlagen, ausgearbeitet am 29.08.2025 und abgeändert am 23.12.2025 sowie am 21.01.2026 vom Büro Ingena GmbH mit Sitz in Bozen, Schlachthofstraße Nr. 57, zu genehmigen:

- a) *Ausweisung eines Mischgebietes (M3) im Norden von Innichen - Hauptort mit einer Fläche von ca. 15.526 m²;*
- b) *Eintragung einer Gemeindestraße zur Erschließung der vorher genannten Wohnbauzone;*
- c) *Änderung der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan: Nach Art. 18/ter werden folgende Artt. 18/quater und 18/quinqies eingefügt:*

**Art. 18/quater
Mischgebiet – M3**

1. Diese Zone umfasst die Flächen, die vorwiegend zum Wohnen und für andere mit dem Wohnen vereinbare Zweckbestimmungen bestimmt sind.

2. Für diese Zone ist im Sinne von Artikel 57 des LG vom 10. Juli 2018, Nr. 9, ein Durchführungsplan zu erstellen.

3. Es gilt folgende Bauvorschrift:

a) höchstzulässiger Gebietsbauindex: 2,00 m³/m².

4. Bei Fehlen des Durchführungsplanes gelten weiters folgende Bauvorschriften:

a) höchstzulässiger Überbauungsindex: 35%

b) höchstzulässige mittlere Gebäudehöhe: 9,00 m

c) Mindestgrenzabstand: 5,00 m

d) Mindestgebäudeabstand: 10,00 m

e) Versiegelungsindex: 70%

f) Mindestgrünfläche: 30%

Diese Fläche ist für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Art. 39 des L.G. Nr. 9/2018 gebunden.

Für das Gebiet nordöstlich der Militärzone (Cantore-Kaserne) von Innichen sind die aus der Kompatibilitätsprüfung, ausgearbeitet von Dr. Ing. Silvia Simone im Januar 2026, hervorgehenden Maßnahmen im Durchfüh-

del Comune di San Candido, secondo la documentazione tecnica, redatta il 29.04.2024 e modificata il 23.12.2025 nonché il 21.01.2026 dallo studio Ingena Srl, con sede a Bolzano, Via del Macello n. 57:

- a) *Previsione di una zona mista (M3) a nord di San Candido – capoluogo con una superficie di ca. 15.526 m² ;*
- b) *Previsione di una strada comunale a servizio della zona residenziale sopra citata;*
- c) *Modifica delle norme di attuazione del piano urbanistico: Dopo l'art. 18/bis vengono aggiunti i seguenti artt. 18/quater e 18/quinqies:*

**Art. 18/quater
Zona mista - M3**

1. Questa zona comprende le aree del territorio destinate prevalentemente alla residenza e alle destina^zioni d'uso con essa compatibili.

2. Per questa zona deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi dell'articolo 57 della LP 10 luglio 2018, n. 9.

3. Vale il seguente indice:

a) indice massimo di edificabilità territoriale: 2,00 m³/m².

4. In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici:

a) indice massimo di copertura: 35%

b) altezza media massima degli edifici: 9,00 m

c) distanza minima dai confini: 5,00 m

d) distanza minima tra gli edifici: 10,00 m

e) indice di impermeabilità: 70%

f) area verde minima: 30%

Quest'area è vincolata alla realizzazione di abitazioni per residenti secondo l'art. 39 della L.P. n. 9/2018..

Per l'area a nord-est della zona militare (Caserma Cantore) di San Candido, le misure risultanti dalla verifica di compatibilità, elaborata dalla dott.ssa ing. Silvia Simone nel gennaio 2026, devono essere inserite nel piano di attuazione, eseguite in modo coerente e completamente realizzate nonché re-

rungsplan aufzunehmen, konsequent umzusetzen und vor der Bebauung der Baulose vollständig fertigzustellen sowie ordnungsgemäß abzunehmen. Gemäß Art. 24 Abs. 3-bis des L.G. 9/2018 ist für dieses Gebiet ein Anteil von 70,45% der verfügbaren Baumasse vorgesehen, der dem geförderten Wohnbau und/oder preisgebundenen Wohnungen zugewiesen wird. Der verbleibende Volumenanteil von 29,55% ist für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige gemäß L.G. Nr. 9/2018, Art. 39 vorbehalten

Art. 18/quinquies Mischgebiet – M4

1. Diese Zone umfasst die Flächen, die vorwiegend zum Wohnen und für andere mit dem Wohnen vereinbare Zweckbestimmungen bestimmt sind.
 2. Für diese Zone ist im Sinne von Artikel 57 des LG vom 10. Juli 2018, Nr. 9, ein Durchführungsplan zu erstellen.
 3. Es gilt folgende Bauvorschrift:
 - a) höchstzulässiger Gebietsbauindex: $1,66 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
 4. Bei Fehlen des Durchführungsplanes gelten weiters folgende Bauvorschriften:
 - a) höchstzulässiger Überbauungsindex: 35%
 - b) höchstzulässige mittlere Gebäudehöhe: 8,00 m
 - c) Mindestgrenzabstand: 5,00 m
 - d) Mindestgebäudeabstand: 10,00 m
 - e) Versiegelungsindex: 70%
- Diese Fläche ist für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Art. 39 des L.G. Nr. 9/2018 gebunden.

2. zu den eingebrachten Anmerkungen wie in der Anlage angeführt, Stellung zu beziehen;
3. den vorliegenden Beschluss, einschließlich der entsprechenden technischen Unterlagen, unverzüglich der Landesabteilung für Natur, Landschaft und Raumentwicklung zur Genehmigung durch die Landesregierung zu übermitteln;
4. darauf hinzuweisen, dass gegenständliche Maßnahme keine Ausgabenverpflichtung bedingt;

golarmente collaudate prima dell'edificazione dei lotti.

Ai sensi dell'art. 24, co. 3-bis, della L.P. 9/2018, per questa zona è prevista una quota pari al 70,45% della volumetria edificabile disponibile, da destinare all'edilizia agevolata e/o ad abitazioni a prezzo calmierato. La restante quota di volumetria del 29,55% sarà destinata ad abitazioni per residenti ai sensi dell'art. 39 della L.P. n. 9/2018.

Art. 18/quinquies Zona mista - M4

1. Questa zona comprende le aree del territorio destinate prevalentemente alla residenza e alle destina^zioni d'uso con essa compatibili.
 2. Per questa zona deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi dell'articolo 57 della LP 10 luglio 2018, n. 9.
 3. Vale il seguente indice:
 - a) indice massimo di edificabilità territoriale: $1,66 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
 4. In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici:
 - a) indice massimo di copertura: 35%
 - b) altezza media massima degli edifici: 8,00 m
 - c) distanza minima dai confini: 5,00 m
 - d) distanza minima tra gli edifici: 10,00 m
 - e) indice di impermeabilità: 70%
- Quest'area è vincolata alla realizzazione di abitazioni per residenti secondo l'art. 39 della L.P. n. 9/2018.

2. di prendere posizione in merito alle osservazioni presentate, come indicato nell'allegato;
3. di trasmettere la presente delibera, corredata della relativa documentazione tecnica, immediatamente alla ripartizione provinciale in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio per l'approvazione da parte della giunta provinciale;
4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;

5. das Original dieses Dokuments in den digitalen Archiven der Gemeinde Innichen im Sinne des Art. 22 des GvD vom 07.03.2005, Nr. 82 i.g.F. aufzubewahren.

Rechtsmittel: Gegen diesen Beschluss kann während seiner Veröffentlichung beim Gemeindeausschuss Einwand erhoben und innerhalb von 60 Tagen beim Regionalen Verwaltungsgericht Trentino-Südtirol – Autonome Sektion für die Provinz Bozen Rekurs eingebracht werden.

5. di conservare l'originale del presente documento negli archivi informatici del Comune di San Candido ai sensi dell'art 22 del D.Lgs. del 07/03/2005, n. 82 i.v..

Mezzi d'impugnazione: Contro la presente deliberazione può essere presentata opposizione presso la Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione e ricorso al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa Trentino-Alto Adige – Sezione Autonoma per la Provincia di Bolzano entro 60 giorni.

Stellungnahme

zu den Anmerkungen gegen das mit Beschluss des Gemeindevausschusses Nr. 87/26 vom 12.02.2026 eingeleitete Verfahren zur Änderung des Landschafts- und Bauleitplanes der Gemeinde Innichen - Ausweisung eines Mischgebietes im Norden von Innichen - Antragsteller: Gemeinde Innichen (Abgabe-ID: 9604)

1. Planungsgrundlagen – Flächenermittlung und Vermessung

Es liegt eine Vermessung von Geom. Ulrich Aichner vor, der eine Interpretation von einzelnen von der Bauleitplanänderung betroffenen Eigentumsgrenzen durchgeführt hatte. Die Lage solcher, genauer festgelegten, Grenzen wurde in der zu genehmigende Fassung der Bauleitplanänderung, die auch schon der Landeskommission R+L vorgelegt worden ist, übernommen.

Darüber hinaus wird sowohl für die ordnungsgemäße Ausschreibung des Wettbewerbs zur Erstellung des Durchführungsplanes der gegenständlichen Mischzone als auch für die anschließende bauliche Umsetzung eine detaillierte und aktuelle Vermessung des gesamten betroffenen Areals in Auftrag gegeben. Ein lückenloser Bestandsplan stellt dabei eine unverzichtbare Grundlage dar, um Höhenverhältnisse, Grundstücksgrenzen, Grenzabstände, bestehende Infrastrukturnetze sowie die genaue Geländemorphologie vollständig und rechtssicher abzubilden.

2. Zur behaupteten Nichtbeachtung von Art. 24 Abs. 3-ter LG Nr. 9/2018

Hinsichtlich der Eigentumsfläche des Wohnbauinstituts ist der Hinweis der Einspruchführenden insofern nachvollziehbar, als diese Fläche bei Anwendung von Art. 24 Abs. 3-ter LG Nr. 9/2018 zur Gänze dem geförderten Wohnbau vorbehalten sein muss. Dieser Aspekt ist in den technischen Unterlagen bereits entsprechend bereinigt worden.

In diesem Zusammenhang wurde Kapitel 3 des technischen Berichtes sowie die dort enthaltenen Berechnungen entsprechend angepasst, sodass die Übereinstimmung mit Art. 24 Abs. 3-ter LG Nr. 9/2018 vollständig gegeben ist.

3. Zur behaupteten unklaren Abgrenzung der Mischzonen M3 und den daraus abgeleiteten Nachteilen

Der Einwand, wonach die Trennung der beiden Mischzonen M3 sachlich nicht gerechtfertigt sei, wird aus fachlicher Sicht nicht geteilt. Die beiden Zonen können nicht zu einer einzigen Bauzone zusammengefasst werden, da sie durch eine rote Gefahrenzone voneinander getrennt sind. Die Ausweisung einer einheitlichen Bauzone über einen Bereich hinweg, der von einer roten Gefahrenzone durchschnitten wird, ist planungsrechtlich nicht zulässig. Der diesbezügliche Vorschlag der Einspruchführenden kann daher nicht übernommen werden.

Auch der Hinweis auf die Verpflichtung zur Durchführung eines Planungswettbewerbs führt zu keiner anderen Beurteilung. Der Art. 57, Punkt 9, des L. G. Nr. 9/2018 bestimmt, dass „Der Auftrag zur Erstellung eines neuen Durchführungsplanes für Mischgebiete mit einer Fläche von mehr als 10.000 m² oder für Gewerbegebiete mit einer Fläche von mehr als 20.000 m² wird durch einen Wettbewerb vergeben. Für Gebiete, in denen bereits mehr als 50 Prozent der Baumasse verbaut sind, kann vom Wettbewerb abgesehen werden. Für Gewerbegebiete, welche für die Ansiedlung eines einzigen Unternehmens bestimmt sind, kann vom Wettbewerb abgesehen werden“. Im Zuge dieser Bestimmung wird ein Wettbewerb für die Erstellung eines Durchführungsplanes ausgelobt, da die maßgebliche Gesamtfläche der betroffenen Mischzonen 10.000 m² überschreitet. Unabhängig davon wäre bereits aufgrund der Größe der westlichen M3-Zone die Durchführung eines Wettbewerbs sachlich gerechtfertigt. Im Übrigen stellt die Durchführung eines Wettbewerbs bei einer städtebaulich sensiblen und räumlich bedeutenden Entwicklungsfläche keinen Nachteil dar, sondern ist im Interesse der Gemeinde zu bewerten, da dadurch die Qualität der Planung und die Wahrung des öffentlichen Interesses verbessert werden.

Soweit in der Stellungnahme sinngemäß eingewandt wird, dass die zwischenliegenden Flächen effizienter genutzt oder anders gewidmet werden könnten, ist darauf hinzuweisen, dass das geltende Planungsrecht die erforderliche Erschließung dennoch ermöglicht. Art. 31 der Durchführungsbestimmungen des geltenden Bauleitplanes eröffnet der Gemeinde in Abweichung von allgemeinen Bauvorschriften die Möglichkeit, bei betrieblicher Notwendigkeit entsprechende Maßnahmen zuzulassen. Ebenso lässt Art. 26 der vereinheitlichten Bestimmungen gemäß DLH Nr. 24/2020 nicht nur eine ausschließliche, sondern eine vorwiegende Nutzung als öffentliche Grünfläche zu. Damit bleiben Erschließungsanlagen wie Straßen und infrastrukturelle Maßnahmen grundsätzlich umsetzbar.

Auch der Einwand betreffend die öffentliche Grünfläche ist fachlich nicht stichhaltig. Öffentliches Grün stellt eine gesetzlich erforderliche Mindestausstattung dar, welche im Bauleitplan nachzuweisen ist. Gerade im vorliegenden Fall ist die Ausweisung in unmittelbarer Nähe des ökologisch wertvollen und gesetzlich geschützten Uferbereichs eines Fließgewässers städtebaulich und landschaftsplanerisch sachgerecht. Die damit verbundenen infrastrukturellen Kosten können im gesetzlich zulässigen Rahmen auf die Bauwerber umgelegt werden. Darüber hinaus wurde die insgesamt realisierbare Baumasse bereits bei der Ermittlung des Bauindex der beiden M3-Zonen abgewogen. Der Vorschlag der Einspruchführenden, anstelle der gewählten Lösung eine zusammenhängende Bauzone vorzusehen, ist daher weder rechtlich noch fachlich tragfähig.

4. Zur angeblich unverständlichen Grundlage des Bauindexes der Mischzone M4

Der Bauindex des Mischgebietes M4 wurde in den technischen Unterlagen der Bauleitplanänderung aufgrund der geprüften Zonengrenzen (siehe Punkt 1) und der genehmigten Kubatur in der Zone präzisiert und angepasst.

5. Zur Nachvollziehbarkeit einzelner Flächenumwidmungen

Der Einwand ist teilweise berechtigt und entsprechende Korrekturen wurden im technischen Bericht der Bauleitplanänderung vorgenommen, ohne dass dies die Grundstruktur der gegenständlichen Bauleitplanänderung in Frage stellt. Die im Bericht enthaltenen Angaben zu Teilflächen der Parzellen .763 und .652 sind z.B. gestrichen worden, da diese in den grafischen Unterlagen nicht dargestellt waren. Ebenso wurde die graphische Darstellung der Zonenabgrenzung im Bereich der Grenze zwischen der Grundparzelle 700/4 und der Bauparzelle 984 korrigiert, da die GP 700/4 korrekterweise ausschließlich dem landwirtschaftlichen Grün zuzuordnen war und nicht, wie im geltenden Bauleitplan unpräzise dargestellt, zum Teil dem Mischgebiet M4 zugeordnet war.

6. Zur akustischen Klassifizierung der Wohnbauzone

Der Einwand, wonach eine differenzierte Zuordnung zwischen akustischer Klasse II und III vorzunehmen wäre, wird aus fachlicher Sicht nicht geteilt. Die Beibehaltung der akustischen Klasse III für die betreffende Zone ist sachgerecht, da dadurch die Umsetzung wirksamer Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Wohnbauzone besser abgesichert wird. Gleichzeitig steht diese Einstufung im Einklang mit der bestehenden akustischen Zonierung des Gemeindegebiets und gewährleistet eine kohärente Fortführung der geltenden Planungssystematik. Die von den Eigentümern vorgeschlagene Herabstufung wesentlicher Teilflächen auf Klasse II würde dem Vorsorgeprinzip im Hinblick auf die tatsächlichen und potenziellen Immissions-situationen weniger Rechnung tragen. Der diesbezügliche Einwand ist daher nicht zu übernehmen.

7. Zur urbanistischen Kontinuität der Zonenabgrenzung

Auch der Einwand betreffend die Grundparzellen 705/1 und 699 ist fachlich nicht überzeugend. Bei diesen Flächen handelt es sich um Gewässerflächen, weshalb eine Umwidmung in die gegenständliche Bauzonenlogik weder sachgerecht noch zweckmäßig ist. Die Beibehaltung der bisherigen Widmung ist daher aus städtebaulicher und funktionaler Sicht folgerichtig.

Eine Einbeziehung dieser Flächen allein zur Herstellung einer vermeintlich „homogenen“ Abgrenzung würde dem tatsächlichen Charakter und der Funktion dieser Grundstücke nicht en-

tsprechen. Der von den Einspruchführenden behauptete Mangel einer urbanistischen Kontinuität liegt daher nicht vor.

8. Zur Aufteilung in Grundstücke A und B

Die in den Unterlagen dargestellte Aufteilung in Baulos A und Baulos B ist derzeit als planerischer Lösungsansatz bzw. als konzeptionelle Strukturierung zu verstehen. Sie entfaltet in der vorliegenden Form aufgrund der Beschreibung des Durchführungsprogrammes ihre eigenständige rechtsverbindliche Wirkung.

Tatsache ist, dass das Wohngebiet in zwei getrennte Bauphasen realisiert wird u. zw. die erste Phase betrifft das südliche Baulos (A) und umfasst die Erschließungsmaßnahmen der Primärinfrastruktur sowie den Bau der ersten Gebäude, einschließlich der Herstellung der Zufahrtsstraße. Die zweite Phase betrifft das nördliche Grundstück (B), das anschließend in Kontinuität mit dem südlichen Teil entwickelt wird, wodurch die gesamte Siedlungsstruktur vervollständigt wird. Voraussetzung für die Bebauung des Bauloses B ist die Zuweisung von mindestens 80 % der Wohnungen des Bauloses A an die interessierten Personen. Diese Voraussetzung soll gewährleisten, dass in der ersten Phase ein angemessenes Maß an Ausnutzung erreicht wird und die Fortführung des Vorhabens damit städtebaulich und wirtschaftlich tragfähig bleibt. Diese Bestimmung wurde im Durchführungsprogramm zur gegenständlichen Mischzone aufgenommen.

Die konkrete, parzellenscharfe und funktionale Ausgestaltung bleibt dem nachfolgenden Durchführungsplan vorbehalten. Gerade auf dieser Planungsebene können die tatsächlichen Gegebenheiten, die Anforderungen des geförderten und freien Wohnbaus sowie die konkrete Erschließung sachgerecht und flexibel geregelt werden. Der Einwand, wonach die derzeitige Darstellung schwer umsetzbar sei, vermag daher die gegenständliche Bauleitplanänderung nicht zu entkräften, da die Detailregelung bewusst der nachgelagerten Ebene des Durchführungsplanes vorbehalten bleibt.

Presa di posizione

sulle osservazioni del 07/11/2024 e 09/12/2024 avverso il procedimento avviato con deliberazione della giunta comunale n. 87/26 del 12.02.2026 di modifica del piano paesaggistico e del piano urbanistico del Comune di San Candido - previsione di una zona mista - richiedente: Comune di San Candido (ID della consegna: 9604)

1. Presupposti di pianificazione – determinazione delle superfici e rilievo topografico

È stato predisposto un rilievo del geom. Ulrich Aichner, che ha effettuato un'interpretazione di alcuni confini di proprietà interessati dalla modifica dello strumento urbanistico. La posizione di tali confini, così come definita con maggiore precisione, è stata recepita nella versione della variante urbanistica sottoposta ad approvazione e già presentata alla Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio.

Inoltre, sia ai fini della corretta predisposizione del concorso per la redazione del piano di attuazione relativo alla zona mista in oggetto, sia per la successiva realizzazione degli interventi edilizi, verrà incaricato un rilievo dettagliato e aggiornato dell'intera area interessata. Un piano dello stato di fatto completo e privo di lacune costituisce infatti una base indispensabile per rappresentare in modo esaustivo e giuridicamente certo le quote altimetriche, i confini catastali e di proprietà, le distanze dai confini, le infrastrutture esistenti nonché la precisa morfologia del terreno.

2. In merito alla presunta inosservanza dell'art. 24, comma 3-ter della L.P. n. 9/2018

Per quanto riguarda la superficie di proprietà dell'Istituto per l'Edilizia Sociale, l'osservazione dei ricorrenti risulta condivisibile nella misura in cui tale superficie, ai sensi dell'art. 24, comma 3-ter, della L.P. n. 9/2018, deve essere destinata integralmente all'edilizia abitativa agevolata. Tale aspetto è già stato opportunamente corretto nella documentazione tecnica.

A tal fine, il capitolo 3 della relazione tecnica e i relativi calcoli sono stati adeguati, garantendo così la piena conformità della variante urbanistica alle disposizioni dell'art. 24, comma 3-ter, della L.P. n. 9/2018.

3. In merito alla presunta delimitazione poco chiara delle zone miste M3 e ai pregiudizi che ne deriverebbero

L'osservazione secondo cui la suddivisione delle due zone miste M3 non sarebbe giustificata sotto il profilo tecnico non può essere condivisa. Le due zone non possono essere accorpate in un'unica zona edificabile, in quanto sono separate da una zona di pericolo rossa. La previsione di un'unica zona edificabile che attraversi un'area interessata da una zona di pericolo rossa non è ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente. Pertanto, la proposta formulata dagli oppositori non può essere accolta.

Anche il richiamo all'obbligo di indire un concorso di progettazione non conduce a una diversa valutazione. L'art. 57, comma 9, della L.P. n. 9/2018 stabilisce che l'incarico per la redazione di un nuovo piano di attuazione relativo a zone miste con una superficie superiore a 10.000 m² oppure a zone produttive con una superficie superiore a 20.000 m² deve essere affidato mediante concorso. Per le aree nelle quali oltre il 50 per cento della volumetria risulti già edificata, il concorso può essere omesso. Analogamente, per le zone produttive destinate all'insediamento di una sola impresa è possibile prescindere dal concorso.

Nel caso di specie verrà pertanto indetto un concorso per la redazione del piano di attuazione, poiché la superficie complessiva rilevante delle zone miste interessate supera i 10.000 m². A prescindere da tale circostanza, la realizzazione di un concorso risulta comunque giustificata già in ragione delle dimensioni della zona M3 occidentale. Peraltro, l'espletamento di un concorso in un'area di sviluppo urbanisticamente sensibile e territorialmente rilevante non costituisce uno svantaggio, bensì un elemento di interesse per il Comune, in quanto contri-

buisce ad accrescere la qualità della pianificazione e a garantire una più efficace tutela dell'interesse pubblico.

Per quanto concerne l'osservazione secondo cui le superfici intermedie potrebbero essere utilizzate in modo più efficiente o assoggettate a una diversa destinazione urbanistica, si evidenzia che la normativa vigente consente comunque la necessaria urbanizzazione dell'area. L'art. 31 delle norme di attuazione del vigente piano urbanistico comunale attribuisce infatti al Comune la facoltà di autorizzare, in deroga alle disposizioni edilizie generali, gli interventi necessari per comprovate esigenze funzionali. Inoltre, l'art. 26 delle disposizioni unificate di cui al D.P.P. n. 24/2020 prevede non solo una destinazione esclusiva, ma anche una destinazione prevalente a verde pubblico. Ne consegue che opere di urbanizzazione quali strade e infrastrutture rimangono in linea di principio realizzabili.

Anche l'osservazione relativa all'area destinata a verde pubblico non risulta fondata sotto il profilo tecnico. Il verde pubblico costituisce infatti una dotazione minima obbligatoria prevista dalla normativa urbanistica e deve essere adeguatamente dimostrata nel piano urbanistico. Nel caso in esame, la sua localizzazione in prossimità di un'area ripariale di elevato valore ecologico e tutelata dalla legge risulta pienamente giustificata sia sotto il profilo urbanistico sia sotto quello paesaggistico.

I costi infrastrutturali connessi possono essere posti a carico dei richiedenti gli interventi edilizi nei limiti consentiti dalla normativa vigente. Inoltre, la volumetria complessivamente realizzabile è già stata considerata e ponderata nella determinazione dell'indice edificatorio delle due zone M3. La proposta degli oppositori di prevedere, in luogo della soluzione adottata, un'unica zona edificabile continua non trova pertanto alcun fondamento né sotto il profilo giuridico né sotto quello tecnico.

4. In merito all'asserita incomprensibilità del calcolo dell'indice di edificabilità della zona mista M4

L'indice edificatorio della zona mista M4 è stato precisato e adeguato nella documentazione tecnica della variante urbanistica sulla base dei confini di zona verificati (cfr. punto 1) e della volumetria autorizzata all'interno della zona stessa.

Le relative verifiche tecniche hanno consentito di aggiornare i parametri urbanistici e di determinare l'indice edificatorio sulla base di dati corretti e verificati, garantendo così la coerenza e la conformità della variante agli strumenti pianificatori vigenti.

5. In merito alla tracciabilità di singole riclassificazioni delle superfici

L'osservazione è parzialmente fondata e le relative correzioni sono state recepite nella relazione tecnica della variante urbanistica, senza tuttavia mettere in discussione l'impostazione generale e la struttura della variante stessa.

In particolare, sono state eliminate dalla relazione le indicazioni riferite a porzioni delle particelle edificiali .763 e .652, poiché tali superfici non risultavano rappresentate negli elaborati grafici. Analogamente, è stata corretta la rappresentazione grafica della delimitazione delle zone nell'area di confine tra la particella fondiaria 700/4 e la particella edificiale 984. La particella fondiaria 700/4 doveva infatti essere correttamente attribuita integralmente alla zona agricola verde, mentre nel vigente piano urbanistico comunale era stata rappresentata in modo impreciso come parzialmente inclusa nella zona mista M4.

Le correzioni apportate hanno pertanto carattere meramente ricognitivo e di chiarimento cartografico e documentale e non comportano modifiche sostanziali agli obiettivi pianificatori né ai contenuti essenziali della variante urbanistica.

6. In merito alla classificazione acustica della zona residenziale

L'osservazione secondo cui sarebbe opportuno prevedere una differenziazione tra la classe acustica II e la classe acustica III non è condivisa sotto il profilo tecnico.

Il mantenimento della classe acustica III per la zona interessata risulta infatti appropriato, in quanto consente di garantire in modo più efficace l'attuazione delle necessarie misure di protezione dal rumore all'interno della zona residenziale. Tale classificazione è inoltre coerente con la zonizzazione acustica vigente del territorio comunale e assicura una continuità omogenea dell'attuale impostazione pianificatoria.

La proposta avanzata dai proprietari di riclassificare ampie porzioni dell'area nella classe II risulterebbe meno aderente al principio di precauzione in relazione alle situazioni emissive e immissive effettive e potenziali. Per tale motivo, l'osservazione non può essere accolta.

7. In merito alla continuità urbanistica della delimitazione delle zone

Anche l'osservazione relativa alle particelle fondiarie 705/1 e 699 non risulta convincente sotto il profilo tecnico. Si tratta infatti di superfici occupate da corsi d'acqua, per le quali un'inclusione nella logica urbanistica delle zone edificabili oggetto della presente variante non sarebbe né appropriata né funzionale. Il mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica risulta pertanto coerente sia sotto il profilo urbanistico sia sotto quello funzionale.

L'inclusione di tali superfici al solo fine di conseguire una presunta delimitazione "omogenea" non rispecchierebbe l'effettiva natura e funzione dei relativi immobili. Ne consegue che la lamentata mancanza di continuità urbanistica, sostenuta dagli oppositori, non sussiste.

8. In merito alla suddivisione nei lotti A e B

La suddivisione in lotto A e lotto B rappresentata nella documentazione deve attualmente essere intesa come una soluzione pianificatoria di massima e come una strutturazione concettuale dell'intervento. Nella formulazione attuale essa acquista efficacia giuridica autonoma in virtù delle disposizioni contenute nel programma di attuazione.

È previsto che la zona residenziale venga realizzata in due fasi distinte. La prima fase riguarda il lotto meridionale (A) e comprende la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché la costruzione dei primi edifici, inclusa la realizzazione della strada di accesso. La seconda fase riguarda il lotto settentrionale (B), che verrà successivamente sviluppato in continuità con il comparto meridionale, completando così l'intero assetto insediativo.

La realizzazione del lotto B è subordinata all'assegnazione di almeno l'80% degli alloggi previsti nel lotto A ai soggetti interessati. Tale requisito è volto a garantire che nella prima fase venga raggiunto un adeguato livello di utilizzo dell'area, assicurando in tal modo la sostenibilità urbanistica ed economica del successivo completamento dell'intervento. Questa disposizione è stata espressamente inserita nel programma di attuazione relativo alla zona mista in oggetto.

La definizione concreta delle particelle, nonché la configurazione funzionale e distributiva di dettaglio, resta demandata al successivo piano di attuazione. È proprio a tale livello pianificatorio che potranno essere disciplinati in modo appropriato e flessibile gli effettivi vincoli territoriali, le esigenze dell'edilizia abitativa agevolata e di quella libera, nonché le modalità di urbanizzazione e di accesso all'area.

L'osservazione secondo cui l'attuale rappresentazione sarebbe difficilmente realizzabile non è pertanto idonea a mettere in discussione la presente variante urbanistica, poiché la regolamentazione di dettaglio è volutamente riservata alla successiva fase del piano di attuazione.

Gelesen, genehmigt und gefertigt:

Der Bürgermeister/Il Sindaco

Rainer Klaus

digital signiertes Dokument - documento firmato tramite firma digitale

Letto, confermato e sottoscritto:

Der Sekretär/Il Segretario

Happacher Dr. Michael

digital signiertes Dokument - documento firmato tramite firma digitale
