

Gemeinde Jenesien

Autonome Provinz Bozen - Südtirol



Comune di San Genesio Atesino

Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

Beschlussniederschrift des Gemeindeausschusses

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Gegenstand: **Genehmigung vom Entwurf einer Abänderung des Durchführungsplanes und der Durchführungsbestimmungen der Erweiterungszone C1 "Kreuzerwiese 1" in Flaas - B.p. 112, 140 K.G. Flaas**

Oggetto: **Approvazione della bozza di una modifica al piano di attuazione e norme di attuazione della zona di espansione C1 "Kreuzerwiese 1" a Valas - p.ed.112, 140 C.C. Valas**

Prot. Nr.

SITZUNG VOM - SEDUTA DEL

Uhr - Ore

28.07.2026

17:30

Nach Erfüllung der im geltenden Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol festgesetzten Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeindeausschusses einberufen.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige vennero per oggi convocati, nella solita sala delle riunioni, i componenti di questa Giunta Comunale.

Mitglieder - membri			A - P	A.E. - A.G.	A.U. - A.I.	nimmt mittels Fernzugang teil prende parte in modalità remota
Paul Romen	Bürgermeister	Sindaco	X			
Antonia Egger Mair	Gemeindereferentin	Assessore	X			
Andreas Egger	Gemeindereferent	Assessore	X			
Lorenz Taber	Gemeindereferent	Assessore	X			
Gerhard Hofer	Gemeindereferent	Assessore	X			

Ihren Beistand leistet die Gemeindesekretärin Margareth Runer.

Assiste la segretaria comunale Margareth Runer.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt Herr Paul Romen in seiner Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet. Der Gemeindeausschuss behandelt obigen Gegenstand.

Riconosciuta legale il numero degli intervenuti, il signor Paul Romen nella sua qualità di Sindaco ne assume la presidenza e dichiara aperta la seduta. La Giunta comunale passa alla trattazione dell'oggetto suindicato.

Gegenstand: Genehmigung vom Entwurf einer Abänderung des Durchführungsplanes und der Durchführungsbestimmungen der Erweiterungszone C1 "Kreuzerwiese 1" in Flaas - B.p. 112, 140 K.G. Flaas

Vorausgeschickt, dass der Durchführungsplan für die Erweiterungszone „Kreuzerwiese“ in Flaas mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 322 vom 29.10.1987 und mit Landesausschussbeschluss Nr. 258 vom 25.01.1988 genehmigt worden ist;

NACH EINSICHTNAHME in das Ansuchen vom 04.05.2026 um die Abänderung des Durchführungsplanes und der Durchführungsbestimmungen der Erweiterungszone C1 "Kreuzerwiese 1" in Flaas - B.p. 112, 140 K.G. Flaas gemäß Dokumente von Dr. Arch. Christoph Vinatzer;

FESTGESTELLT, dass der Antrag folgende Änderungen vorsieht:

Mit der vorliegenden Abänderung des Durchführungsplanes für die Wohnbauerweiterungszone C1 „Kreuzerwiese“ sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das bestehende Gebäude des ehemaligen Flaaser Wirtshauses, B.Pen. 112 und 140 der K.G. Flaas, im genannten Durchführungsplan auf Baulos C gelegen, durch Abbruch und Wiederaufbau im Rahmen der lt. DFP zulässigen oberirdischen Baumasse wiederzugewinnen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit der Anwendung des Energiebonus in den Durchführungsplan aufgenommen werden. Dieses Anreizsystem des Energiebonus fördert die Nutzung und Modernisierung bestehender Wohngebäude und trägt so zur Einsparung von wertvollem Baugrund bei, was auch im öffentlichen Interesse liegt.

Änderungen im Detail

1. Eintragung des Abbruchs des ehemaligen Flaaser Wirtshauses als Abbruch und Eintragung des bereits bestehenden Wohnhauses auf Baulos C in den Rechtsplan.

2. Änderung der oberirdischen Baurechtsgrenze auf Baulos C, wobei der Abstand zur benachbarten privaten Grünzone im selben Eigentum auf 1,50m reduziert wird. Zur G.P. 288/49 müssen hingegen 5,0m Abstand gehalten werden. Beibehalten bzw. auf 3,0m begrenzt wird der bestehende Abstand zur LS 99, wobei die bestehenden südwestlichen einstöckigen Gebäudeteile, die heute bis an den Gehweg reichen, ersatzlos gestrichen werden.

3. Eintragung einer unterirdischen Baurechtsgrenze auf Baulos C, die zur Landesstraße hin die oberirdisch vorgeschriebenen 3,0m aufnimmt. Nördlich wird zur zoneninternen Straße ein unterirdischer Mindestabstand von 1,0m vorgeschrieben. Im Bereich zwischen neuem Kellergeschoss und Straßenrand (Gehsteig) wird der notwendige Baugrubenverbau kenntlich gemacht, der in Absprache mit der Straßenverwaltung zu realisieren ist.

4. Ergänzung der Nutzungsschablone des Baulos C

Oggetto: Approvazione della bozza di una modifica al piano di attuazione e norme di attuazione della zona di espansione C1 "Kreuzerwiese 1" a Valas - p.ed.112, 140 C.C. Valas

Premesso che con deliberazione della Giunta Comunale n. 322 del 29.10.1987 e con deliberazione della Giunta Provinciale n. 258 del 25.01.1988 è stato approvato il piano di attuazione della zona di espansione "Kreuzerwiese" Valas;

VISTA la richiesta del 04.05.2026 per la modifica al piano di attuazione e norme di attuazione della zona di espansione C1 "Kreuzerwiese 1" a Valas - p.ed.112, 140 C.C. Valas in base ai documenti di Dr. Arch. Christoph Vinatzer;

ACCERTATO che la richiesta prevede le seguenti modifiche:

Con la presente modifica al piano di attuazione della zona residenziale C1 "Kreuzerwiese" si intende creare le condizioni per il recupero dell'edificio esistente dell'ex trattoria Flaas, p.ed. 112 e 140 del C.C. di Valas, ubicato sul lotto C del suddetto piano di attuazione, mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito della massa edilizia fuori terra ammessa ai sensi del PdA. Allo stesso tempo, la possibilità di applicare il bonus energetico deve essere inserita nel piano di attuazione. Il sistema di incentivi del bonus energetico promuove l'utilizzo e l'ammodernamento degli edifici residenziali esistenti, contribuendo così a risparmiare prezioso terreno edificabile, il che è anche nell'interesse pubblico.

Modifiche in dettaglio:

1. iscrizione della demolizione dell'ex trattoria Flaas come demolizione e iscrizione dell'edificio residenziale esistente sul lotto C nel piano normativo.

2. modifica del limite di massima edificazione fuori terra sul lotto C, in modo che la distanza dalla vicina zona verde privata della stessa proprietà sia ridotta a 1,50 m. Tuttavia, deve essere mantenuta una distanza di 5,0 metri dal G.P. 288/49. La distanza esistente dalla SP 99 viene mantenuta o limitata a 3,0 m, eliminando senza sostituirla le parti di edificio a un piano esistenti a sud-ovest, che attualmente si estendono fino al marciapiede.

3. iscrizione di un limite di edificazione sotterranea sul lotto C, che riprende i 3,0 metri prescritti in superficie verso la strada provinciale. A nord, all'interno della zona, è prevista una distanza minima interrata di 1,0 metri dalla strada. Nell'area compresa tra il nuovo seminterrato e il bordo della strada (marciapiede), viene segnata la necessaria puntellatura del pozzo di scavo, che deve essere realizzata in accordo con il gestore della strada.

4. integrazione dello schema di utilizzo del lotto C con un'altezza massima consentita del colmo sotto forma di indicazione dell'altezza assoluta (1370,60m rispetto

mit einer zulässigen Firsthöhe in Form der Angabe der absoluten Höhe (1370,60m bezogen auf die Bezugskote von 1361,28m, was der Firstkote des Bauungsvorschlags von +12,50m entspricht), einer höchstzulässigen überbauten Fläche (510m²), einer höchstzulässigen Versiegelung des Bodens (670m²) und der zusätzlichen Baumasse gemäß Energiebonus für Neubauten (10% der gemäß Planungsinstrument zulässigen Baumasse). Zudem werden die zulässige Dachneigung (25°) und die zulässige Anhebung der Traufe (+50cm in Bezug zum heutigen Bestand) definiert.

5. Eintragung einer Baurechtsfläche auf Baulos C, auf der Geländeänderungen unter Wahrung der Rechte Dritter zulässig sind.

6. Indikative Eintragung der privaten Grünfläche und der anschließend geplanten Parkplätze mit auch öffentlicher Nutzung südlich von Baulos C auf G.P. 288/27 der K.G. Flaas.

Die Durchführungsbestimmungen zum Durchführungsplan werden neu formuliert und an die geltende Gesetzeslage angepasst.

FESTGESTELLT, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft in der Sitzung vom 21.05.2026 die Abänderungen behandelt und positives Gutachten mit Auflagen zum gegenständlichen Ansuchen abgegeben hat;

Darauf hingewiesen, dass die Erstellung von Durchführungsplänen und deren Änderungen der Gemeinde obliegt;

Festgestellt, dass der Abänderung aufgrund der dargelegten Begründungen zugestimmt werden kann zumal im öffentlichen Interesse, da es aus raumplanerischen Überlegungen nachvollziehbar und sinnvoll erscheint und die effiziente Nutzung des öffentlichen und privaten Raumes gewährleistet wird;

NACH eingehender Diskussion über den Abänderungsvorschlag;

Nach Dafürhalten, sich das Ansuchen vollinhaltlich zu eigen zu machen, einschließlich der vorgelegten Planunterlagen;

NACH EINSICHTNAHME in das Landesgesetz vom 10.07.2018, Nr. 9 „Raum und Landschaft“;

NACH ÜBEREINKUNFT, diesen Beschluss für sofort vollziehbar zu erklären, damit die Unterlagen unverzüglich veröffentlicht werden können;

NACH EINSICHTNAHME in das fachliche Gutachten C3o4J1GtGojf8bkhxPjj59nmMYH9Uwql6AJ0JDjfQgY= vom 24.07.2026;

NACH EINSICHTNAHME in das buchhalterische Gutachten 0id5HTeHbul4RSSoBXJSepK+p+JLMMm0t40AZ0Wlyaq= vom 28.07.2026;

NACH EINSICHTNAHME in den Kodex der örtlichen

alla quota di riferimento di 1361,28 m, che corrisponde al livello del colmo del tetto della proposta di edificazione di +12,50 m), una superficie massima edificabile consentita (510 m²), una impermeabilizzazione massima consentita del suolo (670 m²) e il volume edificabile aggiuntivo in base al bonus energetico per le nuove costruzioni (10% del volume edificabile consentito dallo strumento di pianificazione). Inoltre, vengono definiti la pendenza consentita del tetto (25°) e l'innalzamento consentito della grondaia (+50cm rispetto allo stato attuale).

5. Iscrizione di aree edificabili per trasformazioni della linea del terreno, ovviamente con riserva dei diritti di terzi.

6. Iscrizione indicativa dell'area verde privata e dei parcheggi ad uso anche pubblico successivamente previsti a sud del lotto C sulla p.f. 288/27 del C.C. di Valas.

Le norme di attuazione del piano di attuazione saranno riformulate e adattate all'attuale situazione normativa.

CONSTATATO che nella seduta del 21.05.2026 la commissione comunale per il territorio e paesaggio ha trattato le modifiche e ha espresso parere favorevole con prescrizioni sulla presente richiesta;

Riferito che la predisposizione di piani di attuazione e delle rispettive modifiche spetta al Comune;

Considerato che in base alle motivazioni esposte la modifica può essere accolta siccome in interesse pubblico, in quanto appare comprensibile e sensato dal punto di vista della pianificazione territoriale e viene garantito l'uso e l'allestimento efficiente e di qualità degli spazi pubblici e privati;

DOPO ampia discussione alla presente proposta di modifica;

Ritenuto opportuno farsi interamente propria la domanda, compresa la documentazione di progetto presentata.

VISTO la legge provinciale del 10.07.2018, n. 9 “Territorio e paesaggio”;

CONVENUTO di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile, affinché si possa provvedere alla pubblicazione immediata della documentazione;

VISTO il parere tecnico C3o4J1GtGojf8bkhxPjj59nmMYH9Uwql6AJ0JDjfQgY= del 24.07.2026;

VISTO il parere contabile 0id5HTeHbul4RSSoBXJSepK+p+JLMMm0t40AZ0Wlyaq= del 28.07.2026;

VISTO il Codice degli enti locali della Regione autonoma

b e s c h l i e ß t
DER GEMEINDEAUSSCHUSS

einstimmig in gesetzlicher Form:

1. den Entwurf der Abänderung des Durchführungsplanes und der Durchführungsbestimmungen der Erweiterungszone C1 "Kreuzerwiese 1" in Flaas - B.p. 112, 140 K.G. Flaas im Sinne des Ansuchens vom 04.05.2026 wie aus den Dokumenten des Dr. Arch. Christoph Vinatzer ersichtlich sowie in den Prämissen des gegenständlichen Beschlusses ausführlich angeführt, zu genehmigen und das entsprechende Verfahren einzuleiten;
2. es wird festgehalten, dass im Sinne des Art. 60 des L.G. Nr. 9/2018 der genehmigte Planentwurf zusammen mit den entsprechenden Unterlagen an der digitalen Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz 30 Tage lang veröffentlicht wird. Innerhalb dieser Frist können die Betroffenen bei der Gemeinde ihre Anmerkungen zum Planentwurf einbringen;
3. diesen Beschluss im Sinne des Art. 183, Absatz 4 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2) für unverzüglich vollziehbar zu erklären;
4. festzuhalten, dass jeder Bürger gegen den vorliegenden Beschluss während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung gemäß Art. 183, Abs. 5 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2) Einspruch beim Gemeindeausschuss erheben und innerhalb von 60 Tagen ab dem Tag, ab dem die Frist für die Veröffentlichung dieses Beschlusses abgelaufen ist, beim Regionalen Verwaltungsgerecht für Trentino-Südtirol, Autonome Sektion Bozen, Rekurs einreichen kann. 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.

LA GIUNTA COMUNALE
d e l i b e r a

ad unanimità di voti favorevoli legalmente espressi:

1. di approvare la seguente proposta di modifica al piano di attuazione e norme di attuazione della zona di espansione C1 "Kreuzerwiese 1" a Valas - p.ed.112, 140 C.C. Valas in base alla richiesta del 04.05.2026 come risulta dai documenti elaborati dal Dr. Arch. Christoph Vinatzer nonché come precisato dettagliatamente nelle premesse della presente deliberazione e di avviare il corrispondente procedimento;
2. di dare atto che ai sensi dell'art. 60 della L.P. n. 9/2018 la proposta del piano adottata, corredata della relativa documentazione, viene pubblicata per la durata di 30 giorni all'albo digitale del Comune e sulla Rete Civica dell'AltoAdige. Entro lo stesso termine i soggetti interessati possono presentare al Comune le loro osservazioni sulla proposta del piano;
3. dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. del 03.05.2018, n. 2);
4. di dare atto che ogni cittadino, ai sensi dell'art. 183, comma 5 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. del 03.05.2018, n. 2) può presentare opposizione contro la presente deliberazione alla Giunta comunale entro il periodo della sua pubblicazione, e presentare ricorso al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa per la Regione Trentino-Alto Adige, Sezione autonoma di Bolzano, entro 60 giorni dal giorno, in cui sia scaduto il termine della pubblicazione di questa deliberazione. Se la deliberazione interessa l'affidamento di lavori pubblici il termine di ricorso, ai sensi dell'art. 120, c. 5, D.Lgs 104 del 02.07.2010, è ridotto a 30 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Gelesen, genehmigt und gefertigt.

Letto, confermato e sottoscritto.

Der Vorsitzende / Il Presidente
Paul Romen

(digital unterschrieben – firmato digitalmente)

Die Gemeindesekretärin / La Segretaria Comunale
Margareth Runer

(digital unterschrieben – firmato digitalmente)

(digital signiertes Dokument – documento firmato tramite firma digitale)