

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 Wohnbauzone A1 und A2 (Historischer Ortskern) "Jenesien Dorf" - Baulos A1-02 und A1-01 - Bp. 52, 704, Gp. 223/2 K.G. Jenesien**

Oggetto: **Approvazione della bozza di una modifica al piano di attuazione e norme tecniche di attuazione della zona residenziale A1 e A2 (centro storico) "San Genesio Paese" - lotto A1-02 e A1-01 - p.ed. 52, 704 p.f. 223/2 C.C. San Genesio**

Prot. Nr.

SITZUNG VOM - SEDUTA DEL

Uhr - Ore

22.07.2026

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 Wohnbauzone A1 und A2 (Historischer Ortskern) "Jenesien Dorf" - Baulos A1-02 und A1-01 - Bp. 52, 704, Gp. 223/2 K.G. Jenesien

Vorausgeschickt, dass der Durchführungsplan für die Wohnbauzone A1 und A2 Historischer Ortskern „Jenesien Dorf“ mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 45 vom 01.12.2011 und mit Genehmigung der Landesraumordnungskommission Nr. 433131 vom 09.08.2012 genehmigt worden ist;

Nach Einsichtnahme in das Ansuchen vom 15.04.2026 Prot. Nr. 11955 um die Abänderung des Durchführungsplanes und der Durchführungsbestimmungen der Wohnbauzone A1 und A2 (Historischer Ortskern) "Jenesien Dorf" - Baulos A1-02 und A1-01 - Bp. 52, 704, Gp. 223/2 K.G. Jenesien gemäß Dokumente von Dr. Arch. Alexander Thöni;

FESTGESTELLT, dass die gegenständliche Abänderung an die mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 356 vom 11.09.2023 genehmigte Abänderung anknüpft;

FESTGESTELLT, dass der Antrag folgende Änderungen vorsieht:

Die Änderung des aktuellen Durchführungsplans von "Jenesien Dorf" in Jenesien (BZ) betrifft die Bauparzellen .52 und .704 sowie die Grundparzelle 223/2 der Katastralgemeinde Jenesien, die im Wohngebiet A1 „historischer Ortskern“ liegt und die Baulose A1-01 und A1-02 bildet.

Mit gegenständlicher Abänderung wird der Durchführungsplan an die nachträgliche Sanierung des auf Grundparzelle 223/2 des Bauloses A1-01 errichteten Lagerraumes als auch verschiedene bauliche Änderungen am Baulos A1-02 angepasst.

Für den bestehenden Lagerraum auf Grundparzelle 223/2, welcher im Durchführungsplan bereits aufscheint, allerdings im Kataster nicht eingetragen wurde, wird ein neues Baurecht mit der Bezeichnung 01.3 eingeführt. Die notwendige oberirdische Baumasse beträgt 7 m³ und wird vom Baulos A1-02 zur Verfügung gestellt. Anstatt der ursprünglichen 2.211 m³ können auf dem Baulos A1-02 nunmehr 2.204 m³ zusätzlich dem Kubaturbonus von 10 % errichtet werden.

Auf Grund der nachbarschaftlichen Beanstandungen werden die Grenzbereiche im Durchführungsplan klarer dargestellt.

Die rot gekennzeichneten Abstandslinien werden allesamt gelöscht, da sie zu mehr Verwirrung als Klarheit geführt haben. Ziel ist es, den Interpretationsspielraum für baurechtliche Fragen möglichst einzugrenzen.

Die Baukörper entlang der Grenze werden auf beiden Baulosen als oberirdische Baumasse ausgewiesen, es gelten allerdings die angegebenen Maximalkoten! Als neue Grenzlinie für das Baulos A1-02 greift die

Oggetto: Approvazione della bozza di una modifica al piano di attuazione e norme tecniche di attuazione della zona residenziale A1 e A2 (centro storico) "San Genesio Paese" - lotto A1-02 e A1-01 - p.ed. 52, 704 p.f. 223/2 C.C. San Genesio

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 01.12.2011 e con approvazione della commissione urbanistica provinciale n. 433131 del 09.08.2012 è stato approvato il piano di attuazione della zona residenziale A1 e A2 Centro Storico "San Genesio Paese" a San Genesio;

Vista la richiesta del 15.04.2026 prot. n. 11955 per la modifica al piano di attuazione e norme tecniche di attuazione della zona residenziale A1 e A2 (centro storico) "San Genesio Paese" - lotto A1-02 e A1-01 - p.ed. 52, 704 p.f. 223/2 C.C. San Genesio in base ai documenti di dott. arch. Alexander Thöni;

ACCERTATO che la presente modifica fa seguito alla modifica approvata con delibera della Giunta Comunale n. 356 del 11.09.2023;

ACCERTATO che la richiesta prevede le seguenti modifiche:

La modifica dell'attuale piano esecutivo di "Jenesien Dorf" a Jenesien (BZ) riguarda i lotti edificabili .52 e .704, nonché la parcella catastale 223/2 del comune catastale di Jenesien, situata nella zona residenziale A1 "centro storico" e che costituisce i lotti di costruzione A1-01 e A1-02.

Con la presente modifica il piano di attuazione viene adeguato alla successiva legittimazione del magazzino costruito sul lotto catastale 223/2 del lotto edificabile A1-01, nonché a diverse modifiche edilizie al lotto edificabile A1-02.

Per il magazzino esistente sul lotto 223/2, che figura già nel piano normativo ma non è stato ancora registrato nel catasto, viene introdotto un nuovo diritto di costruzione con la denominazione 01.3. La cubatura fuori terra necessaria è di 7 m³ e viene messa a disposizione dal lotto A1-02. Anziché 2.211 m³ sul lotto A1-02 è ora possibile costruire 2.204 m³, oltre al bonus di volumetria del 10%.

A seguito delle contestazioni dei vicini, le aree di confine vengono rappresentate in modo più chiaro nel piano normativo.

Le linee di distanza contrassegnate in rosso vengono tutte cancellate, poiché hanno creato più confusione che chiarezza. L'obiettivo è limitare il più possibile il margine di interpretazione per le questioni relative al diritto edilizio.

I corpi edilizi lungo il confine sono indicati come volume fuori terra su entrambi i lotti, ma si applicano le quote massime specificate!

Come nuova linea di confine per il lotto A1-02 vale il confine secondo il nuovo piano divisorio, che riproduce in modo comprensibile l'andamento effettivo del

Grenze laut neuem Teilungsplan, der den tatsächlichen Verlauf der erneuerten Grenzmauer nachvollziehbar wiedergibt.

Auch die Maße des Gehsteiges Richtung Gemeindestraße werden mittels neuem Teilungsplan geregelt und im Durchführungsplan aktualisiert. Der Gehsteig wurde erneuert und auf das Straßenniveau abgesenkt.

Im nordöstlichen Bereich des Bauloses A1-02 wurden die Baurechte erweitert, Richtung Baulos A1-01 wurden die Baurechtsgrenzen verringert bzw. bestimmte Bereiche vollkommen gelöscht.

In den Durchführungsbestimmungen wird die Aufstellung von Außengeräten von Heizanlagen (Wärmepumpen) für die gesamte Zone bestimmt.

Die Farb- und Materialgebung des Neubaus auf Baulos A1-02 wird laut Anhang B neu geregelt.

Alle anderen Bestimmungen des aktuellen Umsetzungsplans und des städtischen Bebauungsplans bleiben in Kraft und werden nicht geändert.

- Ergänzung Durchführungsbestimmungen der Wohnbauzone

Für alle Baulose wird folgende spezifische Durchführungsbestimmung eingefügt:

ART. 14: TECHNISCHE ANLAGEN

Der Einbau technischer Anlagen zum Betrieb von Wärmepumpen auf der Hofraumfläche außerhalb der Baugrenze der einzelnen Baulose ist erlaubt.

Der Mindestabstand zu den Eigentumsgrenzen laut Zivilgesetzbuch muss eingehalten werden.

Maßnahmen zu einer guten Integration der Geräte z.B. mittels Sichtschutz müssen ergriffen werden, ohne dadurch etwaige Schallemissionen zu verschlechtern.

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;

FESTGEHALTEN, dass die Abänderung des Wiedergewinnungsplanes unter anderem auf eine Erneuerung des in die Jahre gekommenen Baubestandes, auf eine Verbesserung der Energieeffizienz sowie die effiziente Nutzung des Bauvolumens mit Schaffung zusätzlichen Wohnraumes ohne weiteren Flächenverbrauch abzielt, weshalb sie dazu beiträgt, die unter Art. 2, Buchst. b), i) und m), L.G. 9/2018 genannten Zielsetzungen zu erreichen;

FESTGEHALTEN, dass mit der Abänderung weiters eine Bestimmung für die Errichtung der Außengeräte von Wärmepumpen aufgenommen werden, um den zwischenzeitlich vermehrten Einsatz dieser unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz vorteilhaften Anlagen für die gesamte Wohnbauzone einheitlich zu regeln;

muro di confine rinnovato.

Anche le dimensioni del marciapiede in direzione della strada comunale sono regolate dal nuovo piano di suddivisione e aggiornate nel piano normativo. Il marciapiede è stato rinnovato e abbassato al livello della strada.

Nella zona nord-orientale del lotto A1-02 i diritti di costruzione sono stati ampliati, mentre in direzione del lotto A1-01 i confini dei diritti di costruzione sono stati ridotti o, in alcune aree, completamente eliminati.

Nelle norme di attuazione viene stabilita l'installazione di apparecchiature esterne degli impianti di riscaldamento (pompe di calore) per l'intera zona.

I colori e i materiali del nuovo edificio sul lotto A1-02 sono ridefiniti secondo l'allegato B.

Tutte le altre disposizioni dell'attuale piano di attuazione e del piano regolatore comunale rimangono in vigore e non vengono modificate.

- Integrazione alle norme tecniche di attuazioni

Per tutti i lotti è inserita la seguente norma specifica di attuazione:

ART.14: IMPIANTI TECNICI

È consentita l'installazione di impianti tecnici per il funzionamento di pompe di calore nell'area del cortile al di fuori del limite di costruzione dei singoli lotti edificabili. La distanza minima verso il confine di proprietà secondo il Codice Civile è da rispettare.

È necessario adottare misure volte a garantire una buona integrazione degli apparecchi, ad esempio mediante schermature visive, senza che ciò comporti un peggioramento delle eventuali emissioni acustiche

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;

RILEVATO che la modifica del piano di recupero mira a rinnovare il patrimonio edilizio in via di invecchiamento, a migliorare l'efficienza energetica nonché l'efficiente utilizzo del volume residenziale a creare ulteriore spazio abitativo senza ulteriore consumo di suolo, pertanto contribuisce al raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2, lettere b), i) e m), L.P. 9/2018;

RILEVATO che con la presente modifica viene inoltre introdotta una disciplina relativa all'installazione delle unità esterne delle pompe di calore, al fine di regolamentare in modo uniforme, per l'intera zona residenziale, l'impiego sempre più diffuso di tali impianti, vantaggiosi sotto il profilo dell'efficienza energetica;

FESTGEHALTEN, dass somit ein öffentliches Interesse an der Abänderung des Durchführungsplanes besteht, da es aus raumplanerischen Überlegungen nachvollziehbar und sinnvoll erscheint und die effiziente Nutzung des öffentlichen und privaten Raumes gewährleistet wird sowie die Rahmenbedingungen für die Umsetzung eines nachhaltigen und umweltschonenden Heizsystems geschaffen werden;

IN ERWÄGUNG, dass die vorgesehenen Änderungen insgesamt dazu dienen, den Wiedergewinnungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, seine Vorgaben rechtssicher zu präzisieren, den technischen Entwicklungen im Bereich der Heizanlagen Rechnung zu tragen und die planungsrechtlichen Festlegungen an die geänderten Grenzverhältnisse anzupassen, sodass im Allgemeininteresse die Umsetzung der eingangs genannten Zielsetzungen gewährleistet bleibt;

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

Nach Erläuterung desselben und nach ausführlicher Diskussion;

Festgestellt, dass der Abänderung aufgrund der dargelegten Begründungen zugestimmt werden kann;

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 4M9XAJyOxNTGPhQqfblEcFFrqg3D0R5dGzxRByCFSZY= vom 22.07.2026;

NACH EINSICHTNAHME in das buchhalterische Gutachten 9dq5nAICqQr+6vXayuK/rn0jATm1D9TVJyh33Tv-cxqo= vom 22.07.2026;

NACH EINSICHTNAHME in den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2);

RILEVATO, che sussiste pertanto un interesse pubblico alla modifica del piano di attuazione, in quanto appare comprensibile e opportuno sotto il profilo della pianificazione territoriale e viene garantito l'uso e l'allestimento efficiente e di qualità degli spazi pubblici e privati nonché crea i presupposti per la realizzazione di un sistema di riscaldamento sostenibile e a basso impatto ambientale.

CONSIDERATO che le modifiche previste sono complessivamente volte ad adeguare il piano di recupero alla situazione di fatto, a precisarne le prescrizioni in modo da garantire la certezza del diritto, a tener conto degli sviluppi tecnici nel settore degli impianti di riscaldamento nonché ad adeguare le disposizioni urbanistiche ai mutati confini, assicurando così, nell'interesse pubblico, il perseguimento degli obiettivi sopra richiamati;

Ritenuto opportuno farsi interamente propria la domanda, compresa la documentazione aggiornata presentata;

In seguito all'illustrazione dello stesso e dopo ampia discussione;

Considerato che in base alle motivazioni esposte la modifica può essere accolta;

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 4M9XAJyOxNTGPhQqfblEcFFrqg3D0R5dGzxRByCFSZY= del 22.07.2026;

VISTO il parere contabile 9dq5nAICqQr+6vXayuK/rn0jATm1D9TVJyh33Tv-cxqo= del 22.07.2026;

VISTO il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. del 03.05.2018, n. 2);

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 Wohnbauzone A1 und A2 (Historischer Ortskern) "Jenesien Dorf" - Baulos A1-02 und A1-01 - Bp. 52, 704, Gp. 223/2 K.G. Jenesien im Sinne des Ansuchens vom 15.04.2026, wie aus den Dokumenten des Herrn Dr. Arch. Alexander Thöni ersichtlich ist sowie in den Prämissen des

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 tecniche di attuazione della zona residenziale A1 e A2 (centro storico) "San Genesio Paese" - lotto A1-02 e A1-01 - p.ed. 52, 704 p.f. 223/2 C.C. San Genesio in base alla richiesta del 15.04.2026, come risulta dai documenti elaborati dal sig. dott. arch. Alexander Thöni nonché come precisato dettagliatamente

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 Gemeindevausschuss 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.

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)