

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

Oggetto: **Approvazione definitiva 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

02.09.2026

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.

A.E. = Abwesend entschuldigt - A.U. = Abwesend unentschuldigt

A.G. = Assente giustificato - A.I. = Assente ingiustificato

Gegenstand: Endgültige Genehmigung 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;

FESTGESTELLT, dass mit eigenem Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 348 vom 28.07.2026 der Entwurf der Abänderung des Durchführungsplanes und der Durchführungsbestimmungen der Erweiterungszone C1 "Kreuzerwiese 1" in Flaas - B.p. 112, 140 K.G. Flaas wie folgt eingeleitet wurde:

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 mit einer zulässigen Firsthöhe in Form der Angabe der absoluten Höhe (1370,60m bezogen auf die Bezugskote von 1361,28m, was der Firstkote des Be-

Oggetto: Approvazione definitiva 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;

ACCERTATO che con la propria deliberazione della Giunta comunale n. 348 del 28.07.2026 è stata inviata la 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 come segue:

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 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

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 innerhalb der Veröffentlichungs- bzw. Hinterlegungsfrist von 30 Tagen **keine** Stellungnahmen in dieser Gemeinde eingegangen sind und nun der Gemeindevausschuss im Sinne von Absatz 3 und 7 von Art. 60 des geltenden Landesgesetzes Nr. 9/2018 endgültig über den Plan entscheiden muss;

NACH eingehender Diskussion über den Abänderungsvorschlag;

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

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

NACH EINSICHTNAHME in das fachliche Gutachten lyNKCQbIKjg0AJbjeHlvO4BWOEKyQbcrLfybYtZAKXM= vom 31.08.2026;

NACH EINSICHTNAHME in das buchhalterische Gutachten JtfUiKtW/iWtoVuam9vuiFP56pJYP+o5Z2hb1D-qS2Z0= vom 01.09.2026;

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

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

einstimmig in gesetzlicher Form:

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.

ACCERTATO che nel termine di pubblicazione ed di deposito di 30 giorni **non** sono pervenute a questo Comune osservazioni e di seguito a questo l'Amministrazione comunale deve decidere sul piano in via definitiva, ai sensi del comma 3 e 7 dell'articolo 60 della vigente Legge provinciale n. 9/2018;

DOPO ampia discussione alla presente proposta di modifica;

VISTA la legge provinciale 10.07.2018, n. 9 “territorio e paesaggio”, vigente;

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

VISTO il parere tecnico lyNKCQbIKjg0AJbjeHlvO4BWOEKyQbcrLfybYtZAKXM= del 31.08.2026;

VISTO il parere contabile JtfUiKtW/iWtoVuam9vuiFP56pJYP+o5Z2hb1DqS2Z0= del 01.09.2026;

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

LA GIUNTA COMUNALE **d e l i b e r a**

ad unanimità di voti favorevoli legalmente espressi:

1. die gegenständliche Abänderung des Durchführungsplanes und der Durchführungsbestimmungen der Erweiterungszone C1 "Kreuzerwiese 1" in Flaas - B.p. 112, 140 K.G. Flaas wie in den Prämissen näher beschrieben, endgültig zu genehmigen;
 2. die Unterlagen von Dr. Arch. Christoph Vinatzer bilden wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses;
 3. die endgültige Maßnahme im Sinne des Artikels 60 des Landesgesetzes Nr. 9/2018 „Raum und Landschaft“ auszugsweise im Bürgernetz des Landes zu veröffentlichen; der Plan tritt am Tage nach der Veröffentlichung der Maßnahme in Kraft;
 4. 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;
 5. 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 Gemeindevorstand erheben und innerhalb von 60 Tagen ab dem Tag, ab dem die Frist für die Veröffentlichung dieses Beschlusses abgelaufen ist, beim Regionalen Verwaltungsgericht 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.
1. di approvare in via definitiva 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 come precisato in premessa;
 2. la documentazione elaborata da Dr. Arch. Christoph Vinatzer forma parte integrante della presente delibera;
 3. di pubblicare il provvedimento definitivo per estratto nella rete civica della Provincia ai sensi dell'articolo 60 della Legge provinciale n. 9/2018 "territorio e paesaggio"; il piano entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione del provvedimento;
 4. di 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);
 5. 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)