

GEMEINDE ST. MARTIN
IN PASSEIER
Autonome Provinz Bozen | Südtirol

Beschlussniederschrift des
Gemeindeausschusses



COMUNE DI SAN MARTINO
IN PASSIRIA
Provincia Autonoma di Bolzano | Alto Adige

Verbale di deliberazione della
Giunta comunale

Sitzung vom - Seduta del:

27.07.2026

Uhr - Ore:

16:00

Ort: Sitzungssaal

Località: Sala riunioni

Anwesend sind:

Sono presenti:

			A. E. A. G.	A. U. A. I.	NIMMT MITTELS FERNZUGANG TEIL PRENDE PARTE IN MODALITÀ REMOTA
Bürgermeister	Dominik ALBER	Sindaco			
Vizebürgermeister	Erich Otto KOFLER	Vicesindaco			
Gemeindereferent	Lukas FAHRNER	Assessore			
Gemeindereferentin	Martina ILMER	Assessore			
Gemeindereferent	Vigil RAFFL	Assessore			

Beistand leistet Gemeindesekretär

Assiste il Segretario comunale

Dr. Gianmarco Bazzoni

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt

Constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la
legalità dell'adunanza

Dominik Alber

in der Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz.

nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza.

Der Gemeindeausschuss behandelt folgenden

La Giunta comunale delibera sul seguente

GEGENSTAND:	OGGETTO:
Technischer Dienst - Abänderung des Durchführungsplanes der Erweiterungszone / Wohnbauzone C1 „Hien“ - Genehmigung gemäß Art. 60, Abs. 7 des L.G. Raum und Landschaft Nr. 9 vom 10.07.2018	Ufficio tecnico - modifica al piano d'attuazione della zona d'espansione / zona residenziale C1 „Hien“ - approvazione ai sensi dell'art. 60, comma 7 della L.P. territorio e paesaggio n. 9 dd. 10/07/2018

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

Vorausgeschickt, dass der überarbeitete Durchführungsplan für die Wohnbauzone C1 - Erweiterungszone „Hien“ mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 38 vom 21.10.2008 genehmigt wurde.

Nach Einsichtnahme in das Ansuchen der Herren Marth Alfred, Marth Manfred, Haller Helmut, Glira Rodolfo und Ennemoser Arnold sowie der Frauen Verdorfer Helene, Fill Brigitte, Scherer Renate und Tschöll Edith (Eigentümer der Bp. 1261, 1262, 1263, 1264 und 1265) um die Abänderung des Durchführungsplanes der Wohnbauzone C1 - Erweiterungszone „Hien“, eingegangen am 26.01.2026.

Nach Einsichtnahme in die von Dr. Ing. Johann Ennemoser ausgearbeiteten technischen Unterlagen (technischer Bericht, Umweltvorbericht, Durchführungsbestimmungen – Bestand, Änderungen und Endstand, Rechtsplan – Bestand, Änderungen und Endstand im Maßstab 1:250, Schnitte, Fotodokumentation und Bebauungsvorschlag) betreffend folgende Abänderungen des Durchführungsplanes der Wohnbauzone C1 – Erweiterungszone „Hien“:

Diese Änderung sieht die Aufteilung der Baulose vor. Anhand der Bauparzellen können folgende Einheiten aufgeteilt werden:

A1 in A1.1 und A1.2

A3 in A3.1 und A3.2

B1 in B1.1 und B1.2

B2 in B2.1, B2.2, B2.3, B2.4 und B2.5

B3 in B3.1, B3.2 und B3.3

Für die Einheit B2.5 wird Art. 8 „Gelände- veränderung“ in die Durchführungsbestimmungen aufgenommen, um die Errichtung von Abstellplätzen zu ermöglichen.

Für den gesamten Rechtsplan wird der Art. 9 - Energiebonus - in den Durchführungsbestimmungen eingefügt.

Für den gesamten Rechtsplan wird der Art. 10 - Wintergärten - in den Durchführungsbestimmungen eingefügt.

Für die Einheit B2.5 werden zusätzlich folgende Änderungen vorgesehen: Die Baurechtslinie wird für die Errichtung einer Treppe erweitert. Die maximal verbaubare Fläche wird auf 92 m² angehoben.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il piano d'attuazione rielaborato della zona residenziale C1 - zona d'espansione „Hien“ è stato approvato con delibera del Consiglio comunale n. 38 del 21/10/2008.

Vista la domanda dei Sigg. Marth Alfred, Marth Manfred, Haller Helmut, Glira Rodolfo e Ennemoser Arnold e delle Sigg.re Verdorfer Helene, Fill Brigitte, Scherer Renate e Tschöll Edith (proprietari delle pp.ee. 1261, 1262, 1263, 1264 e 1265) per la modifica del piano d'attuazione della zona residenziale C1 - zona d'espansione „Hien“, presentata il 26/01/2026.

Vista la documentazione tecnica elaborata dal Dott. Ing. Johann Ennemoser (relazione tecnica, rapporto ambientale preliminare, norme di attuazione – stato vigente, modifiche e stato finale, piano normativo – stato vigente, modifiche e stato finale in scala 1:250, sezioni, documentazione fotografica e proposta edificatoria), relativa alle seguenti modifiche del piano d'attuazione della zona residenziale C1 – zona d'espansione „Hien“:

La presente modifica prevede la suddivisione dei lotti edificabili. I lotti edificabili indicati nell'allegato possono essere suddivisi nelle seguenti unità:

A1 in A1.1 e A1.2

A3 in A3.1 e A3.2

B1 in B1.1 e B1.2

B2 in B2.1, B2.2, B2.3, B2.4 e B2.5

B3 in B3.1, B3.2 e B3.3.

Per il lotto B2.5 viene inserito nelle norme di attuazione l'art. 8 „Modifica del terreno“, al fine di consentire la realizzazione di posti auto.

Per l'intero piano normativo, l'art. 9 - bonus energetico - viene inserito nelle norme d'attuazione.

Per l'intero piano normativo, l'art. 10 - verande - viene inserito nelle norme d'attuazione.

Per il lotto B2.5 sono previste inoltre le seguenti modifiche: La linea di costruzione viene ampliata per consentire la realizzazione di una scala. La superficie massima edificabile viene portata a 92 m².

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 9,50 m für alle Baulose festgesetzt.

Die zulässige überbaute Fläche wird den Durchführungsbestimmungen des Bauleitplanes entsprechend auf 35% für alle Baulose festgesetzt, in denen noch keine Änderungen durchgeführt wurden.

Nach Einsichtnahme in die hydrogeologische Kompatibilitätsprüfung des Dr. Geol. David Wilhelm vom 16.03.2026 mit Vorschriften.

Nach Einsichtnahme in das positive Gutachten mit Auflagen des Amtes für Wildbach- und Lawinenverbauung West vom 02.04.2026.

Nach Einsicht in das *einstimmig* positive Gutachten der Gemeindekommission für Raum und Landschaft vom 09.04.2026.

Nach Abwägung der umweltrelevanten Einflussfaktoren, wurde festgestellt, dass die Maßnahmen im Sinne des L.G. Nr. 17 vom 13.10.2017 nicht den Verfahren der UVP bzw. SUP unterliegen.

Als zusätzliche Maßnahme zur Information und Beteiligung der Bevölkerung wurde die Einleitung des Verwaltungsverfahrens auf der Internetseite der Gemeinde angekündigt, gemäß Art. 60 Absatz 2 des Landesgesetzes Nr. 9/2018.

Nach Einsichtnahme in den eigenen Beschluss Nr. 214 vom 18.05.2026, welcher samt den technischen Unterlagen ab dem 01.06.2026 für 30 aufeinanderfolgende Tage an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht wurde.

Festgestellt, dass während der dreißigtägigen Veröffentlichungsfrist fristgerecht eine Stellungnahme zur veröffentlichten Abänderung des Durchführungsplanes eingebracht wurde, welche am 30.06.2026 unter Protokoll Nr. 0017279 bei der Gemeinde registriert wurde.

Festgehalten, dass in der Stellungnahme insbesondere befürchtet wird, die für alle Baulose festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m könne aufgrund der bestehenden Gebäudeabstände und Höhenverhältnisse zu Beeinträchtigungen der Privatsphäre, der Aussicht und der Wohnqualität führen.

Nach Einsichtnahme in die fachliche Gegenstellungnahme des von der Gemeinde beigezogenen externen Architekten vom 23.07.2026, welche am 24.07.2026

L'altezza dell'edificio ammissibile è definita con 9,50 m per tutti gli lotti edificabili.

La superficie edificabile consentita è stata fissata, in conformità alle disposizioni esecutive del piano regolatore, al 35% per tutti i lotti edificabili in cui non sono ancora state apportate modifiche.

Vista la verifica di compatibilità idrogeologica del Dott. Geol. David Wilhelm del 16/03/2026, contenente prescrizioni.

Visto il parere favorevole con prescrizioni dell'Ufficio Sistemazione bacini montani ovest del 02/04/2026.

Visto il parere favorevole *unanime* della Commissione comunale per il territorio ed il paesaggio del 09/04/2026.

Valutati i fattori di incidenza ambientale, è stato constatato che l'intervento non è soggetto a VIA o VAS ai sensi della legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17.

Come ulteriore misura di informazione e partecipazione della popolazione, l'avvio del procedimento amministrativo è stato annunciato sul sito internet del Comune, ai sensi dell'art. 60, comma 2, della legge provinciale n. 9/2018.

Vista la propria deliberazione n. 214 del 18/05/2026, pubblicata unitamente alla documentazione tecnica, a decorrere dal 01/06/2026, per 30 giorni consecutivi all'albo del Comune e sulla Rete civica dell'Alto Adige.

Rilevato che, durante il periodo di pubblicazione di trenta giorni, è pervenuta tempestivamente un'osservazione relativa alla modifica pubblicata, acquisita al protocollo comunale n. 0017279 del 30/06/2026.

Dato atto che nell'osservazione si evidenzia, in particolare, che l'altezza massima ammissibile di 9,50 m, prevista per tutti i lotti edificabili, potrebbe comportare, in considerazione delle distanze e delle differenze di altezza esistenti tra gli edifici, limitazioni della riservatezza, della vista e della qualità abitativa.

Vista la presa di posizione tecnica dell'architetto esterno incaricato dal Comune del 23/07/2026,

unter Protokoll Nr. 0018721 bei der Gemeinde registriert wurde.

Festgehalten, dass diese fachliche Gegenstellungnahme der Vervollständigung der Entscheidungsgrundlage dient und die eigenständige Abwägung und Entscheidung des Gemeindeausschusses nicht ersetzt.

Festgestellt, dass der externe Architekt die vorgebrachten Einwände aus fachlich-raumplanerischer Sicht geprüft und dargelegt hat, dass die mit der Planänderung verfolgte maßvolle Verdichtung sowie die bessere Nutzung bereits erschlossener Bauflächen den raumordnerischen Zielen der Gemeinde entsprechen.

Festgehalten, dass die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m insbesondere die bauliche Unterbringung zusätzlicher Baumasse im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen und der Inanspruchnahme des Energiebonus ermöglichen soll. Dadurch können bestehende Gebäude erhalten und zusätzlicher Wohnraum innerhalb der bereits erschlossenen Wohnbauzone geschaffen werden.

Festgestellt, dass eine maßvolle vertikale Erweiterung weniger zusätzliche Grundfläche beansprucht als eine horizontale Erweiterung und damit dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung entspricht.

Erwogen, dass die in der Stellungnahme geltend gemachten möglichen Beeinträchtigungen der Privatsphäre, der Aussicht und der Wohnqualität nachvollziehbar sind, im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden können und für sich allein nicht ausreichen, die mit der Änderung verfolgten öffentlichen Planungsziele zurückzustellen.

Festgehalten, dass die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe keine Genehmigung eines konkreten Bauvorhabens vorwegnimmt. Ein späteres Bauprojekt ist in einem eigenen Verfahren auf die Einhaltung der einschlägigen bau- und abstandsrechtlichen Bestimmungen zu prüfen, wobei die Rechte Dritter unberührt bleiben.

Nach Abwägung der vorgebrachten privaten Interessen und der dargestellten öffentlichen Planungsziele für zweckmäßig erachtet, den in der Stellungnahme erhobenen Einwänden nicht stattzugeben und die Abänderung des Durchführungsplanes endgültig zu genehmigen.

acquisita al protocollo comunale n. 0018721 del 24/07/2026.

Dato atto che tale presa di posizione tecnica è finalizzata al completamento del quadro istruttorio e non sostituisce l'autonoma ponderazione e decisione della Giunta comunale.

Rilevato che l'architetto esterno ha esaminato le osservazioni sotto il profilo tecnico e pianificatorio e ha evidenziato che la densificazione moderata perseguita con la modifica, nonché il migliore utilizzo delle aree edificabili già urbanizzate, sono conformi agli obiettivi di pianificazione territoriale del Comune.

Dato atto che la determinazione dell'altezza massima ammissibile in 9,50 m è finalizzata, in particolare, a consentire la collocazione della volumetria aggiuntiva connessa agli interventi di risanamento energetico e all'utilizzo del bonus energetico. In tal modo è possibile conservare gli edifici esistenti e creare ulteriore spazio abitativo all'interno della zona residenziale già urbanizzata.

Rilevato che un moderato ampliamento verticale comporta un minore consumo di superficie rispetto a un ampliamento orizzontale ed è pertanto coerente con l'obiettivo di uno sviluppo insediativo attento al contenimento del consumo di suolo.

Considerato che le possibili limitazioni della riservatezza, della vista e della qualità abitativa rappresentate nell'osservazione sono comprensibili, ma non possono essere completamente escluse nell'ambito di un processo di densificazione interna e non sono, da sole, sufficienti a far venir meno gli obiettivi pubblici di pianificazione perseguiti con la modifica.

Dato atto che la determinazione dell'altezza massima ammissibile non anticipa l'approvazione di uno specifico progetto edilizio. Un eventuale futuro intervento dovrà essere esaminato nell'ambito di un autonomo procedimento, con riferimento al rispetto delle disposizioni edilizie e delle distanze, fatti salvi i diritti dei terzi.

Ritenuto, a seguito della ponderazione degli interessi privati rappresentati e degli obiettivi pubblici di pianificazione sopra esposti, di non accogliere l'osservazione pervenuta e di approvare definitivamente la modifica del piano d'attuazione.

Festgehalten, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft die gegenständliche Abänderung am 09.04.2026 einstimmig positiv begutachtet hat und die endgültige Genehmigung daher gemäß Art. 60 Absatz 7 des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10.07.2018 in die Zuständigkeit des Gemeindevausschusses fällt.

Dies vorausgeschickt und gestützt auf das Landesgesetz vom 10.07.2018, Nr. 9, „Raum und Landschaft“, in geltender Fassung, insbesondere auf die Art. 57 und 60.

Nach Einsicht in die positiven Gutachten gemäß Art. 185 und 187 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2:

- fachliches Gutachten mit dem elektronischen Fingerabdruck:
R/r8wAEhb3Q0geWDPbLXWq2sQAWbFHmrqFK8OeKs5Z4=;
- das buchhalterische Gutachten ist nicht erforderlich: keine Ausgabenverpflichtung.

Nach Einsicht in die geltende Gemeindevsatzung.

Nach Einsicht in die geltenden Regionalgesetze über die Gemeindeordnung in der Region Trentino – Südtirol.

Fasst einstimmig in gesetzlicher Form den

BESCHLUSS

1. den in der während der Veröffentlichungsfrist eingegangenen und am 30.06.2026 unter Protokoll Nr. 0017279 registrierten Stellungnahme erhobenen Einwänden aus den in den Prämissen angeführten Gründen nicht stattzugeben;
2. die in den Prämissen angeführten Abänderungen des Durchführungsplanes für die Wohnbauzone C1 – Erweiterungszone „Hien“ gemäß den beiliegenden technischen Unterlagen, ausgearbeitet von Dr. Ing. Johann Ennemoser, mit den Vorschriften der hydrogeologischen Kompatibilitätsprüfung des Dr. Geol. David Wilhelm vom 16.03.2026 sowie den Auflagen des Amtes für Wildbach- und Lawinenverbauung West gemäß Gutachten vom 02.04.2026 endgültig zu genehmigen;

Dato atto che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio ha espresso in data 09/04/2026 parere favorevole unanime sulla presente modifica e che la relativa approvazione definitiva compete pertanto alla Giunta comunale ai sensi dell'art. 60, comma 7, della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9.

Ciò premesso e vista la legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, “Territorio e paesaggio”, nel testo vigente, e in particolare gli artt. 57 e 60.

Visti i pareri favorevoli ai sensi degli artt. 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03.05.2018, n. 2:

- parere tecnico con l'impronta digitale:
R/r8wAEhb3Q0geWDPbLXWq2sQAWbFHmrqFK8OeKs5Z4=;
- il parere contabile non è necessario: nessun impegno di spesa.

Visto lo statuto comunale vigente.

Viste le vigenti Leggi Regionali sull'Ordinamento dei Comuni nella Regione Trentino – Alto Adige.

Ad unanimità di voti espressi in forma legale

DELIBERA

1. di non accogliere, per le motivazioni esposte nelle premesse, l'osservazione pervenuta durante il periodo di pubblicazione e acquisita al protocollo comunale n. 0017279 del 30/06/2026;
2. di approvare definitivamente le modifiche al piano d'attuazione della zona residenziale C1 – zona d'espansione “Hien” indicate nelle premesse, conformemente alla documentazione tecnica allegata, elaborata dal Dott. Ing. Johann Ennemoser, con le prescrizioni della verifica di compatibilità idrogeologica del Dott. Geol. David Wilhelm del 16/03/2026 e con le prescrizioni contenute nel parere dell'Ufficio Sistemazione bacini montani ovest del 02/04/2026;

3. diesen Genehmigungsbeschluss gemäß Art. 60 Absatz 5 samt den entsprechenden technischen Unterlagen im Südtiroler Bürgernetz zu veröffentlichen und festzuhalten, dass die Abänderung am Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft tritt;
4. festzuhalten, dass diese Beschlussmaßnahme keine Ausgaben zu Lasten der Gemeinde mit sich bringt.
3. di pubblicare la presente deliberazione di approvazione, ai sensi dell'art. 60, comma 5, unitamente alla relativa documentazione tecnica, sulla Rete civica dell'Alto Adige e di dare atto che la modifica entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione;
4. di dare atto che la presente deliberazione non comporta alcuna spesa a carico del Comune.

Gelesen, genehmigt und gefertigt

Letto, approvato e sottoscritto

DER VORSITZENDE - IL PRESIDENTE

DER SEKRETÄR - IL SEGRETARIO

Dominik Alber

Dr. Gianmarco Bazzoni

digital signiertes Dokument - documento firmato tramite firma digitale

Gegen diesen Beschluss kann während des Zeitraumes der Veröffentlichung Einspruch beim Gemeindevausschuss erhoben werden. Innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit können Betroffene Rekurs beim Regionalen Verwaltungsgericht - Autonome Sektion Bozen - einbringen. Im Bereich der öffentlichen Auftragsvergabe beträgt die Rekursfrist 30 Tage (Art. 120 gesetzesvertretendes Dekret Nr. 104/2010).

Contro la presente deliberazione ogni cittadino può presentare opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione della stessa. Entro 60 giorni dalla data di esecutività di questa deliberazione ogni interessato può presentare ricorso al Tribunale di giustizia amministrativa - Sezione autonoma di Bolzano. Nel settore affidamenti pubblici il termine di ricorso è di 30 giorni (art. 120 Decreto legislativo 104/2010).