

GEMEINDE

SCHNALS



COMUNE DI

SENALES

Autonome Provinz Bozen - Südtirol

Provincia autonoma di Bolzano – Alto Adige

**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES
GEMEINDEAUSSCHUSSES**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE**

Nr. 201

SITZUNG VOM - SEDUTA DEL

22.04.2026

UHR - ORE

08:30

Nach Erfüllung der im geltenden Kodex der örtlichen Körperschaften enthaltenden Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeindefachausschusses einberufen.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente Codice degli enti locali, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti di questa Giunta comunale.

	E.A. A.G.	U.A. A.I.	F.Z. M.R.
Grüner Peter			
Gartner Karin Maria			
Kinsele Erika			
Rainer Otto			
Weithaler Oswald			

E.A. = Entschuldigt abwesend
U.A. = Unentschuldigt abwesend
F.Z. = Nimmt mittels Fernzugang teil

A.G. = Assente giustificato
A.I. = Assente ingiustificato
M.R. = Prende parte in modalità remota

Seinen Beistand leistet der Gemeindefachsekretär, Herr

Assiste il Segretario comunale, Signor

Dr. Wielander Klaus

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt Herr

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

Grüner Peter

in seiner Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet.

nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Der Ausschuss behandelt folgenden

La Giunta passa alla trattazione del seguente

G E G E N S T A N D

O G G E T T O

Raumordnung und Bauwesen – Einleitung des Verfahrens zur Abänderung des Durchführungsplanes (Einleitungsbeschluss) gemäß Art. 60 des Landesgesetzes Nr. 9/2018 für folgendes Baugebiet: Zone für touristische Einrichtungen Kurzras I (Tourismusentwicklungsgebiet - Beherbergung)

Edilizia ed Urbanistica – Avvio della procedura concernente la modifica del piano di attuazione (delibera di adozione) ai sensi dell'art. 60 della legge provinciale n. 9/2018 per la seguente zona edificabile: zona per impianti turistici Maso Corto I (zona di sviluppo turistico alloggiativo)

Der Bürgermeister Peter Grüner verlässt im Sinne des Art. 65 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018 Nr. 2, den Sitzungssaal. Die Obliegenheiten des Bürgermeisters werden vom Vizebürgermeister Oswald Weithaler übernommen.

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

Vorausgeschickt wird

Das Landesgesetz vom 10. Juli 2018, Nr. 9 „Raum und Landschaft“ (LGRL) und der Bauleitplan der Gemeinde Schnals, beschlossen mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 06/2003, genehmigt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 99/2004, wiederbestätigt mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 34/2013, harmonisiert mit Dekret des Landesrates Nr. 15798/2020 (NewPlan), mit erfolgten Änderungen, in geltender Fassung, schreibt für folgendes Baugebiet die Erstellung eines Durchführungsplanes vor:

- Zone für touristische Einrichtung Kurzras I (Tourismusentwicklungsgebiet – Beherbergung)

Der Durchführungsplan für das oben genannte Tourismusentwicklungsgebiet wurde genehmigt mit:

- Beschluss Gemeinderat Nr. 34/2011;
- genehmigt von der Landesraumordnungskommission in der Sitzung vom 26.01.2012;

Der Durchführungsplan für das oben genannte Tourismusentwicklungsgebiet wurde zuletzt abgeändert mit:

- Beschluss Gemeindeausschuss Nr. 113/2018;

Die allgemeinen Bestimmungen zur Raumplanung sind in den Art. 41 und 42 des LGRL enthalten.

Die Bestimmungen zur Durchführungsplanung sind in den Art. 57 und folgende des LGRL enthalten.

Die Bestimmungen zum Tourismusentwicklungsgebiet sind im Besonderen im Art. 29 und 34 des LGRL (Sondernutzungsgebiete) enthalten.

Der Entwurf zur Änderung des Durchführungsplanes wurde vorgelegt von:

- Athesia Hotel GmbH mit Sitz in Bozen, Lauben Nr. 41;

- Schnalstaler Gletscherbahnen AG mit Sitz in Schnals, Unser Frau/Kurzras Nr. 111;

- Leo KG der Giuntini Giuliana & Co mit Sitz in Schnals, Unser Frau/Kurzras Nr. 11;

Der Entwurf zur Änderung des Durchführungsplanes wurde ausgearbeitet von:

- Dr. Arch. Philipp Nösslinger aus Lana;

Der Entwurf zur Änderung des Durchführungsplanes betrifft die folgenden Parzellen:

- Gp. 520/4 K.G. Unserfrau (Baulos A1);

- Gp. 521 K.G. Unserfrau (Baulos A1);

- Bp. 95 K.G. Unserfrau (Baulos G);

- Bp. 288 K.G. Unserfrau (Baulos I);

- Gp. 401 K.G. Unserfrau (Baulos I);

- Gp. 1243 K.G. Unserfrau (Baulos I);

- Bp. 94 K.G. Unserfrau (Baulos J);

- Bp. 457 K.G. Unserfrau (Baulos J);

- Bp. 458 K.G. Unserfrau (Baulos J);

- Gp. 520/10 K.G. Unserfrau (Baulos J);

Il Sindaco Peter Grüner lascia la sala riunioni ai sensi dell'art. 65 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03/05/2018 n. 2. Svolge le funzioni di Sindaco il Vicesindaco Oswald Weithaler.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso

La legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 “Territorio e paesaggio” (LPTP) e il piano urbanistico del Comune di Senales, adottato con delibera del Consiglio comunale n. 06/2003, approvato con delibera della giunta provinciale n. 99/2004, riconfermato con delibera del consiglio comunale n. 34/2013, armonizzato con decreto assessorile n. 15798/2020 (NewPlan), con successive modifiche, in versione vigente, prescrive l'elaborazione di un piano di attuazione per la seguente zona edificabile:

- zona per impianti turistici Maso Corto I (zona di sviluppo turistico alloggiativo)

Il piano di attuazione per la suddetta zona di sviluppo turistico alloggiativo è stato approvato con:

- Delibera del consiglio comunale n. 34/2011;
- approvato dalla Commissione urbanistica provinciale nella seduta del 26/01/2012;

Il piano di attuazione per la suddetta zona di sviluppo turistico alloggiativo è stato modificato da ultimo con:

- Delibera della Giunta comunale n. 113/2018;

Le disposizioni generali sulla pianificazione del territorio sono contenute negli art. 41 e 42 della LPTP.

Le disposizioni relative alla pianificazione attuativa sono contenute negli art. 57 e successivi della LPTP.

Le disposizioni relative alla zona di sviluppo turistico alloggiativo sono contenute in modo particolare nell' art. 29 e 34 della LPTP (zone a destinazione particolare).

La proposta di modifica del piano di attuazione è stata presentata da:

- Athesia Hotel SRL con sede a Bolzano, via dei portici n. 41;

- Funivie Ghiacciai Val Senales SPA con sede a Senales, Madonna/Maso Corto n. 111;

- Leo SAS di Giuntini Giuliana & Co con sede a Senales, Madonna/Maso Corto n. 11;

La proposta di modifica del piano di attuazione è stata elaborata da:

- dott. arch. Philipp Nösslinger di Lana;

La proposta di modifica del piano di attuazione riguarda le seguenti particelle:

- p.f. 520/4 C.C. La Madonna (Lotto A1);

- p.f. 521 C.C. La Madonna (Lotto A1);

- p.ed. 95 C.C. La Madonna (Lotto G);

- p.ed. 288 C.C. La Madonna (Lotto I);

- p.f. 401 C.C. La Madonna (Lotto I);

- p.f. 1243 C.C. La Madonna (Lotto I);

- p.ed. 94 C.C. La Madonna (Lotto J);

- p.ed. 457 C.C. La Madonna (Lotto J);

- p.ed. 458 C.C. La Madonna (Lotto J);

- p.f. 520/10 C.C. La Madonna (Lotto J);

- Bp. 181 K.G. Unserfrau (Baulos H);
- Bp. 616 K.G. Unserfrau (Baulos H);
- Gp. 520/8 K.G. Unserfrau (Baulos H);

Beschreibung der Baugrundstücke:

Die Zone setzt sich aus mehreren Grund- und Bauparzellen zusammen. Der nördliche Teil wird vom bereits bestehenden Hotelkomplex aus den 80er Jahren und der südliche Teil aus den Gebäuden um den Kurzhof und dem Sporthotel gebildet.

Die Zonengrenze verläuft nur zum Teil entlang den Grundstücksgrenzen. Im Wesentlichen wird die Zone durch den Schnalserbach eingegrenzt.

Die Zonenfläche laut Tabelle mit Zuweisung der Baumassen betrug 2011 bzw. 2018 38.675 m². Mit einer Bauleitplanänderung 2016 und mit BLR. Nr. 491/2016 wurde die Zone um ca. 620 m² für Verkehrsflächen im Süden der Zone erweitert, ohne die zugewiesenen Baumassen zu erhöhen. Die mögliche Gesamtbaumasse der Zone beträgt somit unverändert 85.085 m³. Die zugewiesenen Baumassen sind in der Tabelle bzw. im Rechtsplan I ersichtlich.

Die folgenden Änderungen in den verschiedenen Baulosen des Durchführungsplanes werden vorgeschlagen (siehe auch Beschreibung im technischen Bericht):

Durch die neue Gesetzgebung bzw. durch das neue LGRL sowie das angepasste DLH. 24/2020 wurden die Berechnungsverfahren der einzelnen urbanistischen Parameter neu definiert. Hierfür ergeben sich für bestimmte Baulose Anpassungen an Bestand und eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten in gesetzlichem Rahmen.

Die Durchführungsbestimmungen der gesamten Zone werden an die neuen gesetzlichen Bestimmungen sowie an den Gefahrenzonenplan angepasst.

Baulos A1:

Die Baurechtsfläche des Bauloses A1 wird weiter nach Süden verlegt. Durch die Hangneigung von Nord nach Süd wird der vorgesehene Nullpunkt des neuen Projektes nach unten korrigiert.

Entsprechend wird die maximale Höhe des Bauloses auch angepasst. Um eine Vorgabe bei der Verbauung zu geben, werden innerhalb des Bauloses verschiedene maximale Gebäudehöhen definiert.

Bestand:

Nullkote: 2029m (nördlich vom Gebäude)
Geländekote vor Gebäude: 2022,90m
Max. Gebäudehöhe: 2048m (max. 25,1m)

Neuzustand:

Nullkote: 2019,55m (südlich vom Gebäude)
Max. Gebäudehöhe: 2044m (max. 24,45m)
Prinzipiell gilt ein oberirdischer Grenzabstand von 5m von der Straße im Osten und Süden, im Westen werden die 10m Gebäudeabstand zu den BP. 282 und 283 vorgesehen.

Es wird eine eigene Baurechtsfläche für die Anpassung des Geländes ersichtlich gemacht. Böschungen können ab der Grundstücksgrenze aus begonnen, Stützmauern in einem Abstand von 3,0m von der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Bebauungsvorschlag Baulos A1 (indikativ)

Im beiliegenden Bebauungsvorschlag für das Baulos A1 ist die Verbaubarkeit ersichtlich.

Baulos G:

- p.ed. 181 C.C. La Madonna (Lotto H);
- p.ed. 616 C.C. La Madonna (Lotto H);
- p.f. 520/8 C.C. La Madonna (Lotto H);

Descrizione dei lotti edificabili:

La zona è composta da diverse particelle fondiarie e edificabili. La parte nord è costituita dal complesso alberghiero già esistente risalente agli anni '80, mentre la parte sud comprende gli edifici attorno al "Kurzhof" e al "Sporthotel".

Il confine della zona coincide solo in parte con i confini particellari. In linea generale la zona è delimitata dal Rio Senales.

La superficie della zona secondo la tabella di assegnazione dei volumi edificabili era, nel 2011 e 2018, pari a 38.675 m². Con una modifica del PUC 2016 e DGP. n. 491/2016, la zona è stata ampliata di circa 620 m² per aree di traffico nella parte sud della zona, senza aumentare i volumi assegnati. Il volume edificabile complessivo della zona ammonta pertanto invariato a 85.085 m³. I volumi assegnati sono riportati nella tavola e nel Piano normativo I.

Le seguenti modifiche ai vari lotti del piano di attuazione vengono proposte (vedi anche la descrizione nella relazione tecnica):

A seguito della nuova normativa introdotta dalla nuova LPTP e della DPP. 24/2020 aggiornata, i metodi di calcolo dei singoli parametri urbanistici sono stati ridefiniti. Per questo motivo, per determinati lotti di intervento si rendono necessarie adeguate modifiche dello stato di fatto e delle eventuali possibilità di ampliamento, nel rispetto del quadro normativo vigente.

Le norme di attuazione dell'intera zona vengono adeguate alle nuove disposizioni legislative e al Piano delle zone di pericolo.

Lotto di intervento A1:

La superficie edificabile del lotto A1 viene spostata ulteriormente verso sud. A causa della pendenza del terreno da nord verso sud, il punto zero previsto per il nuovo progetto viene conseguentemente abbassato.

Di conseguenza, viene adattata anche l'altezza massima consentita per il lotto. Per fornire indicazioni chiare riguardo alla realizzazione edilizia, all'interno del lotto vengono definite diverse altezze massime degli edifici.

Stato attuale:

Quota zero: 2029m (lato nord dell'edificio)
Quota del terreno davanti all'edificio: 2022,90m
Altezza massima edificio: 2048 m (max.: 25,1m)

Stato di progetto:

Quota zero: 2019,55m (lato sud dell'edificio)
Altezza massima edificio: 2044m (max. 24,45m)
In linea generale si applicano le seguenti distanze:
5 m di distanza minima fuori terra dalla strada sul lato est e sud; 10 m di distanza minima tra edifici verso ovest, rispetto alle p.ed. 282 e 283.

Viene resa evidente una propria superficie di diritto edificatorio per l'adeguamento del terreno. Le scarpate possono iniziare dal confine della particella, mentre i muri di sostegno possono essere realizzati a una distanza di 3,0 m dal confine della proprietà.

Proposta di edificazione A1 (indicativo)

Nella proposta di edificazione per il lotto A1 è chiaramente riconoscibile la possibilità edificatoria.

Lotto di intervento G:

Die Grundfläche des Bauloses wird angepasst. Hierfür wurde der Teilungsplan Nr 1282/2026 vorbereitet, der die interne Grundstückssituation anpasst.

Baulos I+J:

Die Grundfläche des Bauloses wird angepasst. Hierfür wurde der Teilungsplan Nr 1282/2026 vorbereitet, der die interne Grundstückssituation anpasst.

Um eine noch mögliche Verbauung dieser Baulose zu gewährleisten, wird die Baurechtsgrenze im Nordwesten und Nordosten angepasst. Die Gebäudeabstände zu Baulos G werden mit 10m definiert. An der Straßenseite wird die Bebauungsgrenze mit 1,5 - 1,13m definiert. Zwischen den Baulosen I + J wird, bei einer geschlossenen Verbauung ein Zusammenbau ermöglicht. Die Indexe der maximal verbaubaren Fläche, Nullkote und maximale Gebäudehöhe wurden ebenfalls entsprechend angepasst.

Baulos H:

Für das Baulos H wird die maximale Gebäudehöhe von 2029 auf 2032 angepasst.

Ein entsprechender indikative Bebauungsvorschlag für die Erweiterung liegt dieser Änderung bei.

Es wird eine eigene Baurechtsfläche für die Anpassung des Geländes ersichtlich gemacht. Böschungen können ab der Grundstücksgrenze aus begonnen, Stützmauern in einem Abstand von 3,0m von der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Der Entwurf zur Änderung des Durchführungsplanes enthält die folgenden Unterlagen:

- 01 Technischer Bericht
- 02 Rechtsplan I Bestand
- 03 Rechtsplan I Änderung
- 04 Rechtsplan I Endstand
- 05.02 Durchführungsbestimmungen Bestand
- 05.03 Durchführungsbestimmungen Änderung
- 05.04 Durchführungsbestimmungen Endstand
- 07 Fotodokumentation
- 08 Liste Eigentümer der betroffenen Parzellen
- 09 3D-Visualisierung Baulos A1 + H
- 10 Gefahrenprüfung
- 11 Umweltvorbericht
- 17 Bebauungsvorschlag Baulos A1 + H
- 17.01 Infrastrukturplan
- 17.02 Bebauungsvorschlag Bestand
- 17.03 Bebauungsvorschlag Änderung
- 17.04 Bebauungsvorschlag Endstand

Der Art. 4 Abs. 1 des LGRL bestimmt: „Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft ist das Organ zur Unterstützung der Gemeinden bei der Prüfung von Plänen und Projekten zur urbanistischen und landschaftlichen Umwandlung des Gemeindegebiets.“

Der Art. 60 Abs. 1 des LGRL bestimmt: „Der Entwurf des Durchführungsplanes wird vom Gemeindeausschuss nach Anhören der Gemeindekommission für Raum und Landschaft beschlossen.“

Der Entwurf zur Änderung des Durchführungsplanes wurde von der Gemeindekommission für Raum und Landschaft wie folgt überprüft (mehrheitlich):

- Sitzung vom 13.04.2026;
- Stellungnahme: positiv mit den nachstehenden Auflagen:

1) Die Kommission legt großen Wert auf einen Konsens mit den umliegenden Gebäuden, der Einbindung ins Gelände und Landschaft, den Materialitäten und so weiter. Dies muss auf Projektebene berücksichtigt werden und in Absprache zwischen den einzelnen Projekten muss eine gute landschaftliche Einbindung erfolgen;

La superficie del lotto G viene adeguata. A tal fine è stato predisposto un piano di frazionamento n° 1282/2026, che modifica la situazione fondiaria interna.

Lotto di intervento I+J:

La superficie dei lotti I e J viene adeguata. A tal fine è stato predisposto un piano di frazionamento n° 1282/2026, che modifica la situazione fondiaria interna.

Per garantire una potenziale edificabilità residua di questi lotti, il confine edificabile viene adattato nelle zone nord-occidentale e nord-orientale. Le distanze tra edifici verso il lotto G vengono fissate a 10 m. Sul lato stradale, il limite di edificazione viene definito tra 1,50 m e 1,13 m.

Tra i lotti I e J è consentita una costruzione congiunta (edificazione in aderenza) in caso di realizzazione di un complesso edilizio continuo. Anche gli indici relativi alla superficie massima edificabile, alla quota zero e all'altezza massima degli edifici sono stati adeguati di conseguenza.

Lotto di intervento H:

Per il lotto H l'altezza massima dell'edificio viene adeguata da 2029 a 2032. Una proposta edificatoria indicativa corrispondente per l'ampliamento è allegata alla presente modifica.

Viene resa evidente una propria superficie di diritto edificatorio per l'adeguamento del terreno. Le scarpate possono iniziare dal confine della particella, mentre i muri di sostegno possono essere realizzati a una distanza di 3,0 m dal confine della proprietà.

La proposta di modifica del piano di attuazione contiene la seguente documentazione:

- 01 Relazione tecnica
- 02 Piano normativo I stato di fatto
- 03 Piano normativo I modifica
- 04 Piano normativo I stato finale
- 05.02 Norme di attuazione stato attuale
- 05.03 Norme di attuazione stato modifica
- 05.04 Norme di attuazione stato finale
- 07 Fotodocumentazione
- 08 Elenco dei proprietari dei terreni interessati
- 09 Visualizzazione 3D lotto A1 + H
- 10 Verifica di pericolo
- 11 Relazione ambientale preliminare
- 17 Proposta edilizia lotto A1 + H
- 17.01 Pianta delle infrastrutture
- 17.02 Proposta stato di fatto
- 17.03 Proposta stato modifica
- 17.04 Proposta stato finale

L'art. 4 comma 1 della LPTP determina: “La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio è l'organo di supporto ai Comuni nella valutazione dei piani e progetti per interventi di trasformazione urbanistica e paesaggistica del territorio comunale.”

L'art. 60 comma 1 della LPTP determina: “La proposta del piano di attuazione è adottata dalla Giunta comunale, sentita la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio.”

La proposta di modifica del piano di attuazione è stata esaminata dalla Commissione comunale per il territorio e il paesaggio come segue (decisione a maggioranza):

- seduta di data 13/04/2026;
- parere: positivo con le sottomenzionate condizioni:

1) La Commissione ritiene molto importante il consenso con gli edifici circostanti, l'integrazione nel territorio e nel paesaggio, la scelta dei materiali eccetera. Ciò deve essere tenuto in considerazione a livello di progetto e, attraverso il coordinamento tra i singoli progetti, deve essere garantita una buona integrazione paesaggistica;

2) Die Kommission legt fest, dass aufgrund der für Kurzras prägenden Projekte ein Gutachten des Landesbeirates für Baukultur und Landschaft für die Folgeprojekte (Einreichprojekte) einzuholen ist;

3) Die Kompatibilitätsprüfung betreffend die Änderung des Durchführungsplanes muss nachgereicht werden. Die Einleitung der Änderung des Durchführungsplanes kann erst nach Übermittlung des Dokumentes erfolgen;

4) Da der Durchführungsplan nur Dinge regeln kann, welche sich innerhalb der Zone befinden, wird folgender Passus im Art. 9 der Durchführungsbestimmungen (im Dokument 05.03 DFB Änderung und 05.04 DFB Endstand) gestrichen: „Zu errichtenden Parkplätze können auf Zubehörsflächen außerhalb der Zone errichtet werden“;

5) Der Artikel 16 - Berechnungen der Baumasse in den Durchführungsbestimmungen (im Dokument 05.03 DFB Änderung und 05.04 DFB Endstand) wird gestrichen, weil diese Materie bereits mit einschlägigen Rechtsnormen geregelt ist;

Die Dokumente wurden laut Auflagen der Gemeindekommission für Raum und Landschaft vom beauftragten Techniker angepasst. Ebenso wurde die fehlende Prüfung der hydrogeologischen Gefahr und Kompatibilität nachgereicht;

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft als zuständige Behörde für die Verfahren zur Feststellung der SUP-Pflicht und für die Verfahren der strategischen Umweltprüfung (SUP) nimmt Einsichtnahme in den Umweltvorbericht des Herrn Stefan Gasser - Umwelt&GIS - Landschaftsplanung und Geoinformation – und stellte im Rahmen der oben genannten Sitzung fest:

- Es handelt sich hier um ein bereits bestehendes Baugebiet (Tourismusentwicklungsgebiet - Beherbergung) in Kurzras, ohne neuen Flächenzuwachs;

- Im Vordergrund stehen die Anpassung der Durchführungsbestimmungen, die punktuelle Überarbeitung einzelner baulosbezogener Festlegungen sowie die Berücksichtigung der Lawinengefahrezonen. Die touristische Zweckbestimmung der Zone und die insgesamt zulässige Baumasse bleiben unverändert;

- Es sind keine besonderen Schutzgebiete und keine Natura-2000 Gebiete betroffen;

Im Sinne des Landesgesetzes Nr. 17/2017 „Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte“ wird festgestellt, dass durch den vorliegenden Planentwurf keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, zumal es sich hierbei nur um eine Abänderung eines bereits bestehenden Durchführungsplanes handelt. Laut Aussage des beauftragten Projektanten, Herrn Arch. Philipp Nösslinger, wird das zukünftige Projekt weniger als 12.500 m³ urbanistisches Volumen beinhalten und folglich nicht UVP-pflichtig. Der vorliegende Planentwurf ist daher im Sinne des Umweltvorberichtes nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) und auch nicht dem Verfahren zur Feststellung der SUP-Pflicht (Screening SUP) zu unterziehen.

2) La Commissione stabilisce che, a causa dei progetti caratterizzanti per Maso Corto, deve essere ottenuto un parere del Comitato provinciale per la cultura edilizia e il paesaggio per i progetti seguenti (progetto preliminare);

3) Deve essere presentata la verifica di compatibilità riguardante la modifica del piano d'attuazione. L'invio della procedura di modifica del piano d'attuazione può avvenire solo dopo la trasmissione del documento;

4) Siccome il piano d'attuazione può disciplinare solo cose all'interno della zona, viene cancellato il seguente passo nell'art. 9 delle norme di attuazione (nel documento 05.03 Nda modifica e 05.04 Nda stato finale): “I parcheggi da realizzare possono essere costruiti su superfici accessorie al di fuori della zona”;

5) L'art. 16 – Calcolo della cubatura nelle norme di attuazione (nel documento 05.03 Nda modifica e 05.04 Nda stato finale) viene cancellato, siccome questa materia è già disciplinata dalle norme giuridiche vigenti;

I documenti sono stati adeguati dal tecnico incaricato, in conformità con le disposizioni della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio. Inoltre è stata presentata la verifica della pericolosità e della compatibilità idrogeologica mancante;

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio in quanto autorità competente per le procedure per la verifica di assoggettabilità alla VAS e delle procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS) prende visione della relazione ambientale preliminare del sig. Stefan Gasser – Umwelt&GIS – Pianificazione paesaggistica e geoinformazione – e ha accertato nella suddetta seduta:

- Si tratta di una zona edificabile già esistente (zona di sviluppo turistico - alloggiativo) a Maso Corto, senza alcun ampliamento della superficie;

- L'intervento consiste principalmente nell'adeguamento delle norme di attuazione, nella revisione puntuale di alcune prescrizioni relative ai lotti e nel recepimento delle zone di pericolo da valanga. La destinazione turistica della zona e la volumetria complessiva ammessa rimangono invariate;

- Non sono coinvolti aree protette e aree protette Natura 2000;

Ai sensi della legge provinciale n. 17/2017 “Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti” viene accertato che la presente proposta di piano non produce nessun significativo impatto negativo sull'ambiente, tanto più che si tratta solo di una modifica di un piano di attuazione già esistente. Secondo la dichiarazione del progettista, l'architetto Philipp Nösslinger, il futuro progetto avrà un volume urbanistico inferiore a 12.500 mq e quindi non sarà soggetto alla valutazione d'impatto ambientale. Ai sensi della relazione ambientale preliminare la presente proposta di piano non è da sottoporre alla valutazione ambientale strategica (VAS), né alla procedura per la verifica di assoggettabilità alla VAS (Screening VAS).

Im Sinne von Art. 55 des LGRL und im Sinne des Dekrets des Landeshauptmanns Nr. 23/2019 „Gefahrenzonenpläne“ wird festgestellt, dass sich die vom vorliegenden Verfahren und vom vorliegenden Planentwurf betroffenen Flächen gemäß Gefahrenzonenplan der Gemeinde, genehmigt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 705/2024, in einer Zone mit hydrogeologischer Gefahr befinden. Die Schutzmaßnahmen laut Kompatibilitätsprüfung zur Abwendung von Naturgefahren müssen gemäß Unterlagen (Dr. Matthias Platzer vom 14.04.2026) eingehalten werden. Bei geplanten Bauarbeiten ist für das jeweilige Projekt eine Kompatibilitätsprüfung vorzulegen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind durchzuführen.

Der Art. 60 Abs. 7 des LGRL bestimmt: „Für Änderungen zum Durchführungsplan wird dasselbe Verfahren wie für die Genehmigung angewandt. Auch in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohner/Einwohnerinnen kann der Gemeindeausschuss die Änderungen des Durchführungsplans genehmigen, sofern die Gemeindekommission für Raum und Landschaft diesen einstimmig gutgeheißen hat.“

Festgestellt, dass für die Ausarbeitung des Bauprojektes jedenfalls die Vorgaben der Verordnung zum Bauwesen, genehmigt mit D.LH. Nr. 24/2020, zu beachten sind.

Nach eingehender Diskussion und nach Einsichtnahme in den Entwurf zur Änderung des Durchführungsplanes wird festgehalten:

Der Gemeindeausschuss nimmt das nicht bindende Gutachten der Gemeindekommission Raum und Landschaft zur Kenntnis, wobei aus nachfolgenden Gründen von der Auflage, Punkt 2) der Stellungnahme abgesehen wird:

- *Das zum Durchführungsplan erarbeitete Bauprojekt wurde in der Sitzung der Gemeindekommission Landschaft/Sektion Bauwesen, am 21.04.2026 zusammen mit den umliegenden Bauvorhaben derselben Unternehmensgruppe unter Einbeziehung und im fachlichen Austausch der beauftragten Architekten und Planer vorgestellt.*
- *Folglich wurde der Kommission schon bereits vorab die Möglichkeit geboten, etwaige Bedenken vorzubringen und fachliche Überlegungen einfließen zu lassen.*
- *Zudem obliegt es der Gemeindekommission Landschaft/Sektion Bauwesen, welche ausschließlich aus anerkannten Fachleuten zusammengesetzt ist, im Zuge der Genehmigung des Bauprojektes weitere Anmerkungen und Vorschläge vorzubringen.*
- *Das Gutachten des Landesbeirates für Baukultur ist für die Gemeinde bzw. für die Gemeindekommission Landschaft/Sektion Bauwesen nicht bindend und die Einberufung des Landesbeirates, welcher nicht regelmäßig tagt, würde die Einhaltung der äußerst knappen Fristvorgaben des DLH 25/2022, verunmöglichen.*
- *Dies auch deshalb, da für die Erstellung des Gutachtens des Landesbeirates für Baukultur keine zeitliche Vorgabe zwingend vorgesehen ist.*

Die restlichen oben genannten Auflagen der Gemeindekommission für Raum und Landschaft vom 13.04.2026 macht sich der Gemeindeausschuss zu eigen und befürwortet die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Durchführungsplanes;

Dies alles vorausgeschickt, erachtet es der Gemeindeausschuss für angebracht, der Änderung stattzugeben, zumal dadurch das Gesamtkonzept des Durchführungsplanes jedenfalls nicht nachteilig beeinflusst wird und die Änderung urbanistisch absolut vertretbar erscheint.

Ai sensi dell'art. 55 della LPTP ed ai sensi del decreto del Presidente della Provincia n. 23/2019 "Piani delle zone di pericolo" viene accertato che le aree interessate dal presente procedimento e dalla presente proposta di piano si trovano in una zona che presenta un pericolo idrogeologico, questo secondo il piano delle zone di pericolo del Comune, approvato con delibera della Giunta provinciale n. 705/2024. Le misure di protezione secondo la verifica di compatibilità per la prevenzione dei pericoli naturali devono essere rispettate secondo la documentazione (dott. Matthias Platzer del 14/04/2026). In caso di lavori previsti, è necessario presentare una verifica di compatibilità per il rispettivo progetto. Le misure previste devono essere attuate.

L'art. 60 comma 7 della LPTP determina: "Le modifiche al piano di attuazione sono soggette allo stesso procedimento previsto per la sua approvazione. Anche nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, la Giunta comunale può approvare le modifiche al piano di attuazione, a condizione che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio abbia dato il suo benestare al suddetto piano all'unanimità."

Accertato che per l'elaborazione del progetto edilizio sono da osservare in ogni caso le prescrizioni del Regolamento in materia edilizia, approvato con D.P.P. n. 24/2020.

Dopo approfondita discussione e vista la proposta di modifica del piano di attuazione viene constatato quanto segue:

La Giunta comunale prende nota del parere non vincolante della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, decidendo tuttavia di non dare seguito alla richiesta di cui al punto 2) del parere per i seguenti motivi:

- *Il progetto edilizio elaborato in base al piano d'attuazione è stato presentato nella seduta della Commissione comunale per il paesaggio/Sezione Edilizia, tenutasi il 21 aprile 2026, insieme ai progetti edilizi circostanti dello stesso gruppo aziendale, con il coinvolgimento e il confronto tecnico degli architetti e dei progettisti incaricati.*
- *Di conseguenza, alla Commissione era già stata data in anticipo la possibilità di sollevare eventuali dubbi e di apportare considerazioni tecniche.*
- *Inoltre spetta alla Commissione comunale per il paesaggio/sezione edilizia, composta esclusivamente da esperti riconosciuti, formulare ulteriori osservazioni e proposte nel corso della procedura di approvazione del progetto edilizio.*
- *Il parere del Comitato provinciale per la cultura edilizia e il paesaggio non è vincolante per il Comune né per la Commissione comunale per il paesaggio/Sezione edilizia, e la convocazione del Comitato provinciale, che non si riunisce regolarmente, renderebbe impossibile rispettare i termini estremamente stretti previsti dal DPP 25/2022.*
- *Ciò anche perché non è previsto alcun termine tassativo per la redazione della perizia del CComitato provinciale per la cultura edilizia e il paesaggio.*

La Giunta comunale fa proprie le restanti sopra menzionati condizioni della Commissione comunale per il territorio e paesaggio del 13.04.2026 e sostiene l'avvio del procedimento di modifica del piano di attuazione;

Tutto ciò premesso, la Giunta comunale ritiene adatto di accogliere la modifica, in quanto il concetto globale del piano di attuazione non viene influenzato in senso negativo e la modifica appare assolutamente sostenibile dal punto di vista urbanistico.

Der Art. 60 Abs. 2 des LGRL bestimmt: „Der genehmigte Planentwurf wird zusammen mit den entsprechenden Unterlagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz 30 Tage lang veröffentlicht. Innerhalb dieser Frist können die Betroffenen bei der Gemeinde ihre Anmerkungen zum Planentwurf einbringen. Die Gemeinden sehen weitere Maßnahmen zur Information und Beteiligung der Bevölkerung vor.“

Als weitere Maßnahmen zur Information und Beteiligung der Bevölkerung wird die Veröffentlichung des Entwurfes zur Änderung des Durchführungsplanes auch auf der Internetseite der Gemeinde bekanntgegeben.

Der vorliegende Beschluss wird im Sinne des Art. 183, Abs. 4 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol R.G. Nr. 2/2018 für unverzüglich vollziehbar erklärt, um die Folgemaßnahmen so schnell wie möglich umsetzen zu können;

nach eingehender Diskussion und Beratung den Punkt zur Abstimmung gebracht;

nach Einsichtnahme in die zustimmenden Gutachten zur Beschlussvorlage, im Sinne des Art. 185 und Art. 187 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018 Nr. 2, hinsichtlich der

- a) administrativen Ordnungsmäßigkeit (XhVZYKzX4uLrGZGEzyPUAkrL0s6ZdHym0kwcL33Xvo =) und
- b) buchhalterischen Ordnungsmäßigkeit ();

in Kenntnis der geltenden, gesetzlichen Bestimmungen des Kodexes der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018, Nr. 02, i.g.F.;

nach Einsichtnahme in die geltende Gemeindegatzung;

fasst einstimmig in gesetzlicher Form den

BESCHLUSS

1. das Verfahren zur Abänderung des Durchführungsplanes für die Zone für touristische Einrichtung Kurzras I (Tourismusentwicklungsgebiet – Beherbergung), wie in den Prämissen beschrieben, auf Antrag der Athesia Hotel GmbH mit Sitz in Bozen, der Schnalstaler Gletscherbahnen AG mit Sitz in Schnals und der Leo KG der Giuntini Giuliana & Co mit Sitz in Schnals und laut der technischen Dokumentation, erstellt und angepasst von Dr. Arch. Philipp Nösslinger aus Lana, einzuleiten (Einleitungsbeschluss gemäß Art. 60 des Landesgesetzes Nr. 9/2018).

2. Es wird darauf hingewiesen:

- Im Sinne von Art. 60 Abs. 2 des LGRL wird der vorliegende Beschluss samt Unterlagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz 30 Tage lang veröffentlicht;
- Innerhalb dieser Frist können die Betroffenen bei der Gemeinde ihre Anmerkungen zum Entwurf zur Änderung des Durchführungsplanes einbringen;
- Als weitere Maßnahmen zur Information und Beteiligung der Bevölkerung wird die Veröffentlichung des Entwurfes zur Änderung des Durchführungsplanes auch auf der Internetseite der Gemeinde bekanntgegeben;

L'art. 60 comma 2 della LPTP determina: "La proposta del piano adottata, corredata della relativa documentazione, viene pubblicata per la durata di 30 giorni all'albo del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige. Entro lo stesso termine i soggetti interessati possono presentare al Comune le loro osservazioni sulla proposta del piano. I Comuni prevedono ulteriori misure di informazione e partecipazione della popolazione."

Come ulteriori misure di informazione e partecipazione della popolazione viene dato avviso della pubblicazione della proposta di modifica del piano di attuazione anche sul sito internet del Comune.

La presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige L.R. n. 2/2018, al fine di garantire un'esecuzione celere dei provvedimenti consecutivi;

dopo approfondita discussione e consultazione si procede alla votazione;

visti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 185 e dell'art. 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03/05/2018 n. 2, in ordine

- a) alla regolarità tecnico-amministrativa (XhVZYKzX4uLrGZGEzyPUAkrL0s6ZdHym0kwcL33Xvo =) e
- b) alla regolarità contabile ();

in conoscenza delle vigenti disposizioni di legge del Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvate con la L.R. del 03/05/2018, n. 02, in vigore;

visto lo statuto comunale in vigore;

ad unanimità di voti espressi nella forma di legge

DELIBERA

1. di avviare la procedura concernente la modifica al piano di attuazione per la zona per impianti turistici Maso Corto I (zona di sviluppo turistico alloggiativo), come descritto nelle premesse, su domanda della ditta Athesia Hotel SRL con sede a Bolzano, della Funivie Ghiacciai Val Senales SPA con sede a Senales e della Leo SAS di Giuntini Giuliana & Co con sede a Senales secondo la documentazione tecnica, elaborata e adeguata dal dott. arch. Philipp Nösslinger di Lana (delibera di adozione ai sensi dell'art. 60 della legge provinciale n. 9/2018).

2. Viene dato avviso:

- Ai sensi dell'art. 60 comma 2 della LPTP la presente delibera assieme alla documentazione viene pubblicata per la durata di 30 giorni all'albo del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige;
- Entro lo stesso termine i soggetti interessati possono presentare al Comune le loro osservazioni sulla proposta di modifica del piano di attuazione;
- Come ulteriori misure di informazione e partecipazione della popolazione viene dato avviso della pubblicazione della proposta di modifica del piano di attuazione anche sul sito internet del Comune;

- festzuhalten, dass ab Ablauf des Hinterlegungszeitraumes des Planes, der Gemeinderat über den Plan und die eventuell eingegangenen Stellungnahmen entscheidet, da die Gemeindekommission für Raum und Landschaft diesen nicht einstimmig gutgeheißen hat (Art. 60 Abs. 7) und somit vom Gemeinderat genehmigt werden muss;

3. Gegenständlicher Beschluss bringt keine Ausgabe mit sich.

4. vorliegenden Beschluss wird in Anbetracht der Dringlichkeit von der Mehrheit der Mitglieder des Gemeindeausschusses für unverzüglich vollziehbar erklärt. In diesem Fall wird die Veröffentlichung, bei sonstigem Verfall, innerhalb von 5 Tagen ab Erlass vorgenommen. (Art. 183, Absatz 4, Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. Nr. 2/2018).

- di dare atto che dopo la scadenza del termine di deposito del piano, il Consiglio comunale decide sul piano e sulle eventuali osservazioni presentate, in quanto la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio non ha approvato lo stesso all'unanimità (art. 60 comma 7) e quindi deve essere approvato dal Consiglio comunale;

3. La presente deliberazione non comporta alcuna spesa.

4. considerata l'urgenza, la maggioranza dei componenti della Giunta comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile. In tal caso, la pubblicazione deve avvenire, appena di decadenza, entro 5 giorni dal adozione. (Art. 183, comma 4, Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. n. 2/2018).

Gegen diesen Beschluss kann während des Zeitraums der Veröffentlichung Einspruch beim Gemeindeausschuss erhoben werden. Innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit dieses Beschlusses können Betroffene Rekurs beim Regionalen Verwaltungsgericht - Sektion Bozen einbringen. Im Bereich der öffentlichen Auftragsvergabe und Enteignung beträgt die Rekursfrist 30 Tage ab Kenntnisnahme (Artt. 119 und 120 des GvD 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 di lavori pubblici ed espropri il termine di ricorso è ridotto a 30 giorni dalla conoscenza dell'atto (artt. 119 e 120, D.Lgs 104/2010).

Gelesen, genehmigt und gefertigt.

Letto, confermato e sottoscritto.

*DER VORSITZENDE – IL PRESIDENTE
Weithaler Oswald*

*DER SEKRETÄR – IL SEGRETARIO
Dr. Wielander Klaus*

VERÖFFENTLICHUNGSVERMERK

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Dieser Beschluss wurde am **22.04.2026** für 10 aufeinanderfolgende Tage an der digitalen Amtstafel der Gemeinde Schnals veröffentlicht.

La presente deliberazione il giorno **22.04.2026** è stata pubblicata per 10 giorni consecutivi all'albo pretorio digitale del Comune di Senales:

VOLLSTRECKBARKEITSVERMERK

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Gemäß Art. 183 des R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2 wird dieser Beschluss am **22.04.2026** vollstreckbar.

Ai sensi dell'art. 183 del L.R. 03.05.2018, n. 2 la presente deliberazione diviene esecutiva il giorno **22.04.2026**.

Digital signiertes Dokument – documento firmato digitalmente