



Beschlussniederschrift des Gemeinderates

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Sitzung vom - Seduta del 10.09.2026

Nr. 44

Uhr - ore 20:00

Betrifft:

Durchführungsplan - Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung - "Sandhof" auf G.p. 935/1, G.p. 931/17, G.p. 937/1 in der K.G. St. Walburg, Gemeinde Ulten – endgültige Maßnahme und definitive Genehmigung gemäß Art. 60 des L.G. Nr. 9/2018 - unverzüglich vollstreckbar

Nach Erfüllung der im geltenden Regionalgesetz „Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol“ enthaltenen Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeinderates einberufen.

Anwesend sind:

	A.e. - a.g.	A.u. - a.i.
Berger Florian		
Bertagnolli Paul Martin		
Gruber Egon		
Gruber Nikolaus		
Haller Nadine		
Innerhofer Caroline		
Karnutsch Monika		
Mairhofer Cornelia		

Seinen Beistand leistet die Gemeindesekretärin, Frau

Oggetto:

Piano di attuazione - Zona per impianti turistici - alloggiativi - "Sandhof" - sulle p.f. 935/1, p.f. 931/17, p.f. 937/1 nel C.C. di Santa Valburga, Comune di Ultimo – provvedimento conclusivo e autorizzazione definitiva ai sensi dell'art. 60 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 - immediatamente eseguibile

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge Regionale „Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige“, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti di questo Consiglio Comunale.

Presenti sono:

	A.e. - a.g.	A.u. - a.i.
Oberthaler Christian		
Pichler Christian		
Schwarz Hildegard		
Schwarz Oswald		
Schwarz Stefan		
Staffler Aaron		
Staffler Roland		

Assiste la Segretaria Comunale, Sig.ra

Dr. Daniela Nairz

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt Herr

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

Stefan Schwarz

in seiner Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz, und erklärt die Sitzung für eröffnet. Der Gemeinderat schreitet zur Behandlung des obigen Gegenstandes.

nella sua qualità di Sindaco ne assume la presidenza e dichiara aperto la seduta. Il Consiglio Comunale passa alla trattazione dell'oggetto suindicato.

Beschluss des Gemeinderates Nr. 44 vom 10.09.2026

Betrifft: **Durchführungsplan - Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung - "Sandhof" auf G.p. 935/1, G.p. 931/17, G.p. 937/1 in der K.G. St. Walburg, Gemeinde Ulten – endgültige Maßnahme und definitive Genehmigung gemäß Art. 60 des L.G. Nr. 9/2018 - unverzüglich vollstreckbar**

DER GEMEINDERAT

Dr. Arch. Evelyn Unterpertinger hat am 26.03.2026 im Auftrag der Sandhof G.m.b.H. den Durchführungsplan für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung - "Sandhof" auf G.p. 935/1, G.p. 931/17, G.p. 937/1 in der K.G. St. Walburg, ausgearbeitet.

Mit Gemeindeausschussbeschluss Nr. 196 vom 26.05.2026 wurde der Entwurf des Durchführungsplanes - Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung - "Sandhof" genehmigt.

Der vorhin zitierte Gemeindeausschussbeschluss wurde ab dem 01.06.2026 für 30 aufeinanderfolgende Tage im Bürgernetz der Autonomen Provinz Bozen und an der Amtstafel der Gemeinde veröffentlicht.

Festgestellt, dass mit Prot. Nr. 0012929 und Prot. Datum 30.06.2026 eine Anmerkung zum Entwurf des Durchführungsplanes bei der Gemeinde Ulten eingegangen ist.

Zur eingegangenen Anmerkung hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 35 vom 23.07.2026 wie folgt Stellung genommen:

zu Anmerkung 1 „die Koten und Höhen auf den ursprünglichen Geländeverlauf (gewachsenes Gelände) zu beziehen und Aufschüttungen über den Bestand zu vermeiden“

Die maximalen Gebäudehöhen werden im Rechtsplan als absolute Höhenkote (Meeresspiegel) angegeben. Geländeänderungen sind innerhalb der oberirdischen Baurechtsgrenze zulässig.

zu Anmerkung 2 „Geländeänderungen an der Grenze im Plan darzustellen und der Höhe nach zu begrenzen“

Es wird die Auflage erteilt, dass im 5,00 m breiten Grenzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen (begrenzt auf den Bereich der B.p. 483, 1097, 1068, 995, 1063 und 1088 K.G. St. Walburg) jegliche Geländeänderungen zu vermeiden sind. Das bestehende Gelände ist in diesem Bereich unverändert zu erhalten.

zu Anmerkung 3 „die Gebäudehöhe auf 10,5 m,

Delibera del Consiglio comunale n. 44 dd. 10.09.2026

Oggetto: **Piano di attuazione - Zona per impianti turistici - alloggiativi - "Sandhof" - sulle p.f. 935/1, p.f. 931/17, p.f. 937/1 nel C.C. di Santa Valburga, Comune di Ultimo – provvedimento conclusivo e autorizzazione definitiva ai sensi dell'art. 60 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 - immediatamente eseguibile**

II CONSIGLIO COMUNALE

La dott.ssa Arch. Evelyn Unterpertinger ha elaborato su incarico della Sandhof s.r.l. in data 26/03/2026 il piano di attuazione per la Zona per impianti turistici - alloggiativi - "Sandhof" - sulle pp.ff 935/1, 931/17 e 937/1, tutte nel C.C. di Santa Valburga.

Con deliberazione della giunta comunale n. 196 del 26/05/2026 è stata approvata la proposta del piano di attuazione - Zona per impianti turistici - alloggiativi - "Sandhof".

La sopra citata deliberazione della giunta comunale è stata pubblicata sulla rete civica della Provincia Autonoma di Bolzano e all'albo pretorio comunale per 30 giorni consecutivi a partire dal giorno 01/06/2026.

Constato che con n. prot. 0012929, data prot. 30/06/2026 è pervenuta un'osservazione sulla proposta del piano di attuazione al Comune di Ultimo.

In merito all'osservazione ricevuta, il Consiglio comunale con delibera n. 35 del 23/07/2026 ha risposto come di seguito:

In merito all'osservazione n. 1: „riferire le quote e le altezze all'andamento originario del terreno (terreno naturale) ed evitare riporti di terreno rispetto allo stato esistente“

Le altezze massime degli edifici sono indicate nel piano normativo mediante quote assolute sul livello del mare. Le modifiche del terreno sono consentite entro il limite dell'area edificabile.

In merito all'osservazione n. 2: „rappresentare in planimetria le modifiche del terreno lungo il confine e limitarne l'altezza“

Viene prescritta la seguente condizione: nella fascia di rispetto larga 5,00 m lungo i confini delle particelle (limitata all'area delle p.ed. 483, 1097, 1068, 995, 1063 e 1088 C.C. Santa Valburga) devono essere evitate tutte le modifiche del terreno. In tale fascia il terreno esistente deve essere mantenuto invariato.

In merito all'osservazione n. 3: „limitare l'altezza

gemessen ab dem gewachsenen Gelände, zu begrenzen (Baukörper B erreicht rund 13,5 m) und den Zuschlag von 2 m in Baulos C zu überdenken“

Die Maximale Gebäudehöhe von Baulos A wird um 1 m reduziert. Die im Rechtsplan festgelegte Einschränkung der Gebäudehöhe darf im Baulos C durch Brüstungen, und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,10 m überschritten werden.

zu Anmerkung 4 „die Schutzwerte an der Grenze (Abstand, Höhe, Geländekote) verbindlich einzuhalten“

Die vom Rechtsplan vorgegebenen urbanistischen Parameter müssen in der gesamten Zone eingehalten werden.

zu Anmerkung 5 „gegenüber unserem Gebäude den gesetzlichen Mindestabstand von 10 m einzuhalten“

Ein Mindestgebäudeabstand von 10 m zu den umliegenden Wohngebäuden (B.p. 483, 1097, 1068, 995, 1063 und 1088 K.G. St. Walburg) muss eingehalten werden.

Zudem hat der Gemeinderat die Anpassung der Planunterlagen gefordert.

Die technischen Unterlagen, ausgearbeitet von Dr. Arch. Evelyn Unterpertinger, wurden den obengenannten Stellungnahmen angepasst.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat in der Sitzung vom 01.09.2026 bestätigt, dass die mit Beschluss Nr. 35 vom 23.07.2026 vom Gemeinderat gemachten Auflagen in den aktuellen Planunterlagen berücksichtigt wurden.

Der Durchführungsplan steht nicht im Widerspruch zu einem öffentlichen Interesse und kann daher genehmigt werden.

Der vorliegende Beschluss soll, gemäß Art. 183, Abs. 4 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino - Südtirol, genehmigt mit R.G. Nr. 2/2018, für unverzüglich vollziehbar erklärt werden, damit die Folgemaßnahmen so schnell wie möglich umgesetzt werden können.

Nach Einsichtnahme in die Gutachten zur Beschlussvorlage, im Sinne der Art. 185 und 187 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol R.G. Nr. 2/2018, hinsichtlich der

a) administrativen Ordnungsmäßigkeit

/ LOuBEMdEEY0OC+7gLg4DQT43qFB19f1UX4ZLV5Qnsg=

Einsicht genommen in:

- die Gemeindegatsung
- den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino - Südtirol, ge-

dell'edificio a 10,50 m, misurata a partire dal terreno naturale (il corpo edilizio B raggiunge circa 13,50 m), e riesaminare la maggiorazione di 2 m prevista per il lotto C“

L'altezza massima dell'edificio prevista per il lotto A viene ridotta di 1 m. Nel lotto C, il limite di altezza dell'edificio stabilito dalla tavola di piano può essere superato esclusivamente da parapetti e dispositivi di protezione contro la caduta fino a un'altezza massima di 1,10 m.

In merito all'osservazione n. 4: „rispettare in modo vincolante i valori di tutela lungo il confine (distanza, altezza, quota del terreno)“

I parametri urbanistici stabiliti dal piano normativo devono essere rispettati nell'intera zona.

In merito all'osservazione n. 5: „mantenere, nei confronti del nostro edificio, la distanza minima legale di 10 m“

Deve essere rispettata una distanza minima tra gli edifici residenziali circostanti (p.ed. 483, 1097, 1068, 995, 1063 e 1088 C.C. Santa Valburga) di 10 m.

Inoltre, il Consiglio comunale ha richiesto l'adeguamento della documentazione di progetto.

La documentazione tecnica, elaborata dalla dott.ssa Arch. Evelyn Unterpertinger è stata adeguata alle prese di posizione sopra citate.

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, nella seduta del 01/09/2026, ha confermato che le prescrizioni impartite dal Consiglio comunale con deliberazione n. 35 del 23/07/2026 sono state recepite nella documentazione tecnica aggiornata.

Il piano di attuazione non è in contrasto con alcun interesse pubblico e pertanto può essere approvato.

Si ritiene necessario dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile in quanto è necessario procedere quanto prima a svolgere la conseguente attività amministrativa, ai sensi dell'art. 183, comma 4 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige L.R. n. 2/2018.

Visti i pareri sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige L.R. nr. 2/2018, in ordine

a) alla regolarità tecnico-amministrativa

/ LOuBEMdEEY0OC+7gLg4DQT43qFB19f1UX4ZLV5Qnsg=

Visti:

- lo statuto comunale
- il Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige L.R. n. 2/2018

- nehmigt mit R.G. Nr. 2/2018
- die Verordnung über das Rechnungswesen
- die Verordnung über die Verträge
- das Einheitliche Strategiedokument (ESD)
- den Haushaltsvoranschlag
- den Arbeitsplan bezüglich des Haushaltsvoranschlages
- den Integrierten Tätigkeits- und Organisationsplan (PIAO)
- das GvD Nr. 36/2023 und in das L.G. Nr. 16/2015
- das Landesgesetz für Raum und Landschaft Nr. 9 vom 10.07.2018
- das Landesgesetz Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte Nr. 17 vom 13.10.2017
- den geltenden Bauleitplan

- il regolamento di contabilità
- il regolamento sui contratti
- il Documento unico di programmazione (DUP)
- il Bilancio di previsione
- il piano di lavoro relativo al bilancio di previsione
- il piano integrato di attività e organizzazione (PIAO)
- il D.Lgs n. 36/2023 e la L.P. n. 16/2015
- Legge provinciale per il territorio e il paesaggio del 10/07/2018 n. 9
- Legge provinciale Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti del 13/10/2017 n. 17
- il piano urbanistico comunale vigente

Fasst Anwesende 15, Abstimmende 15, Dafür 13, Enthaltungen 2 (Innerhofer Caroline, Pichler Christian), ausgedrückt durch Handerheben, den

DELIBERA

BESCHLUSS

Presenti 15, Votanti 15, Favorevoli 13, Astenuti 2 (Innerhofer Caroline, Pichler Christian), espressi per alzata di mano,

1. Der Durchführungsplan - Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung - "Sandhof" auf G.p. 935/1, G.p. 931/17, G.p. 937/1 in der K.G. St. Walburg, wird gemäß Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 196 vom 26.05.2026, gemäß der oben zitierten Auflagen des Gemeinderates mit den folgenden aktualisierten technischen Unterlagen, welche wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses bilden, definitiv genehmigt:
 - DFP_00_Antrag und Stempelmarke_EP2.0_signed.pdf
SHA256:CDRqAr2+NxJA2WNdVfzlZLPHp8evbEW9sLu6HPULDp8=
 - DFP_00_Index_EP2.2_signed.pdf
SHA256:T0n53rga+8zGggWmdz6OrNKc4xuCzE6baWR5DHuubk=
 - DFP_01_Technischer Bericht_EP2.2_signed.pdf
SHA256:ZfgeeDaBaMZvWKA4U6ntjh/PIf1GWObtfoKiD5NrXeg=
 - DFP_01.1_Begleitschreiben-Nachreichungspunkten_EP2.1_signed.pdf
SHA256:+RgLr4X898P0pld8fjneeyWaGt3nRCPkfYB/WK5vwEk=
 - DFP_02_Bestand_EP2.0_signed.pdf
SHA256:PxkpSblcjPwfeCncPBkoOK9S5Y10sM7Llxcy/NIQHf0=
 - DFP_03_Projekt Rot-Gelb_EP2.4_signed.pdf
SHA256:5bzRZaCqR8cgZr5sjn8ci0HTesO2JnphpihERNnXHFg=
 - DFP_04_Endstand_EP2.5_signed.pdf
SHA256:wPT9RnzkDr0Yv1EGGYRD3zKSIErrUxXI2uLi/w2/OI=
 - DFP_04.2_Durchführungsbestimmungen_EP2.5.doc
SHA256:lSPgAailVF3sQ416RkdebdwYdchN0LxCAA B4nsjStY=
 - DFP_05_Fotodokumentation_EP2.0_signed.pdf
SHA256:jPlrnwqX3lv+d8wXPK+NNjdwYzBt3pt92XzmiF1fFm8=
 - DFP_09.1_Umweltvorbericht_EP2.1_signe

1. Il piano di attuazione - Zona per impianti turistici - alloggiativi - "Sandhof" - sulle p.f. 935/1, p.f. 931/17, p.f. 937/1 nel C.C. di Santa Valburga, viene approvato in via definitiva secondo la deliberazione della Giunta comunale n. 196 del 26/05/2026, rispettando le prescrizioni del Consiglio comunale e la seguente documentazione grafica aggiornata che costituisce parte essenziale della presente delibera:
 - DFP_00_Antrag und Stempelmarke_EP2.0_signed.pdf
SHA256:CDRqAr2+NxJA2WNdVfzlZLPHp8evbEW9sLu6HPULDp8=
 - DFP_00_Index_EP2.2_signed.pdf
SHA256:T0n53rga+8zGggWmdz6OrNKc4xuCzE6baWR5DHuubk=
 - DFP_01_Technischer Bericht_EP2.2_signed.pdf
SHA256:ZfgeeDaBaMZvWKA4U6ntjh/PIf1GWObtfoKiD5NrXeg=
 - DFP_01.1_Begleitschreiben-Nachreichungspunkten_EP2.1_signed.pdf
SHA256:+RgLr4X898P0pld8fjneeyWaGt3nRCPkfYB/WK5vwEk=
 - DFP_02_Bestand_EP2.0_signed.pdf
SHA256:PxkpSblcjPwfeCncPBkoOK9S5Y10sM7Llxcy/NIQHf0=
 - DFP_03_Projekt Rot-Gelb_EP2.4_signed.pdf
SHA256:5bzRZaCqR8cgZr5sjn8ci0HTesO2JnphpihERNnXHFg=
 - DFP_04_Endstand_EP2.5_signed.pdf
SHA256:wPT9RnzkDr0Yv1EGGYRD3zKSIErrUxXI2uLi/w2/OI=
 - DFP_04.2_Durchführungsbestimmungen_EP2.5.doc
SHA256:lSPgAailVF3sQ416RkdebdwYdchN0LxCAA B4nsjStY=
 - DFP_05_Fotodokumentation_EP2.0_signe d.pdf
SHA256:jPlrnwqX3lv+d8wXPK+NNjdwYzBt3pt92XzmiF1fFm8=
 - DFP_09.1_Umweltvorbericht_EP2.1_signe

d.pdf
SHA256:PApJ817EhdjAeZlq3BWBOK0LETuRGwTsj
FKdg0qeF98=
• DFP_10_Kompatibilitätsprüfung_EP2.0-
signed.pdf
SHA256:oZTMpmCLSYLhj6n9jLHraa8a9TFHhHd3iz
Em3RQ59hg=
DFP_12
Sondervollmacht_EP1.0_unters_signed.pdf
SHA256:jmnMe9jf3i+HjppGX0l0OF2K7+jgfVIOiWme
Dpn+Mec=

d.pdf
SHA256:PApJ817EhdjAeZlq3BWBOK0LETuRGwTsj
FKdg0qeF98=
• DFP_10_Kompatibilitätsprüfung_EP2.0-
signed.pdf
SHA256:oZTMpmCLSYLhj6n9jLHraa8a9TFHhHd3iz
Em3RQ59hg=
DFP_12
Sondervollmacht_EP1.0_unters_signed.pdf
SHA256:jmnMe9jf3i+HjppGX0l0OF2K7+jgfVIOiWme
Dpn+Mec=

2. Die vorliegende Genehmigung des Durchführungsplanes unterliegt nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) im Sinne des Landesgesetzes Nr. 17/2017.
3. Der Genehmigungsbeschluss einschließlich der entsprechenden technischen Unterlagen wird im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht. Der Durchführungsplan tritt am Tag nach seiner Veröffentlichung im Südtiroler Bürgernetz in Kraft.
4. Vorliegender Beschluss bringt keine direkten Ausgaben für die Gemeinde.
5. Dieser 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: Anwesende 15, Abstimmende 15, Dafür 13, Enthaltungen 2 (Innerhofer Caroline, Pichler Christian).

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Beschluss kann jeder Bürger während des Zeitraums seiner Veröffentlichung gemäß Art. 183, Abs. 5 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, R.G. Nr. 2/2018, Einwände beim Gemeindeausschuss vorbringen.
Innerhalb von 60 Tagen ab Vollziehbarkeit dieser Maßnahme kann jeder Interessierte beim Regionalen Verwaltungsgericht für Trentino-Südtirol, Autonome Sektion Bozen, Rekurs einreichen. Betrifft der Beschluss die Vergabe von öffentlichen Aufträgen ist die Rekursfrist, gemäß Art. 120, Abs. 5, GvD Nr. 104 vom 02.07.2010, auf 30 Tage ab Kenntnisnahme reduziert.

2. La presente approvazione del piano di attuazione non è da sottoporre a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della L.P. n. 17/2017.
3. Questa delibera di approvazione, corredata della relativa documentazione tecnica, viene pubblicata sulla Rete Civica dell'Alto Adige. Il piano di attuazione entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla Rete Civica.
4. La presente delibera non comporta spese dirette per il Comune.
5. La presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige L.R. nr. 2/2018: Presenti 15, Votanti 15, Favorevoli 13, Astenuti 2 (Innerhofer Caroline, Pichler Christian).

AUTORITÀ E TERMINE PER RICORRERE

Ogni cittadino, ai sensi dell'art. 183, comma 5 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige L.R. n. 2/2018, può presentare opposizione contro la presente delibera alla Giunta comunale entro il periodo della sua pubblicazione.
Ogni interessato può presentare ricorso al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa per la Regione Trentino-Alto Adige, Sezione autonoma di Bolzano, entro 60 giorni dall'esecutività della stessa. Se la deliberazione interessa l'affidamento di appalti pubblici il termine di ricorso, ai sensi dell'art. 120, comma 5, D.Lgs 02.07.2010, n. 104, è ridotto a 30 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Gelesen, genehmigt und gefertigt.

Letto, confermato e sottoscritto.

Der Bürgermeister - Il Sindaco
Stefan Schwarz

Die Gemeindesekretärin - La Segretaria Comunale
Dr. Daniela Nairz

digital signiertes Dokument – documento firmato tramite firma digitale

Unterschrift auf Dokument in Papierform nicht angebracht im Sinne des Art. 3 Gv.D. Nr. 39/1993

Originales elektronisches Verwaltungsdokument erstellt und aufbewahrt gemäß Vorschriften des Art. 71 Gv.D. Nr. 82/2005

Firma autografa omessa su documento in forma cartacea ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. n. 39/1993

Documento amministrativo elettronico originale redatto e conservato secondo le prescrizioni dell'art. 71 D.Lgs. n. 82/2005