

GEMEINDE OLANG

Autonome Provinz Bozen-Südtirol

**COMUNE DI VALDAORA**

Provincia Autonoma Bolzano-Alto Adige

**Beschluss des
Gemeindeausschusses**Sitzung vom – riunione del
08.07.2026

Gegenstand:

**4. Änderung des Wiedergewinnungsplanes der
Wohnbauzone B3 in Mitterolang - Einleitung des
Verfahrens**

Nach Erfüllung der im geltenden Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino – Südtirol über die Gemeindeordnung enthaltenen Formvorschriften wurden für heute die Mitglieder dieses Gemeindeausschusses im üblichen Sitzungssaal einberufen.

Anwesend sind:

Lukas Schnarf	Bürgermeister - Sindaco
Christoph Reden	Vize-Bürgermeister - Vicesindaco
Katrin Jud	Gemeindereferentin - Assessore
Elisabeth Plaikner	Gemeindereferentin - Assessore
Jochen Schenk	Gemeindereferent - Assessore
Philipp Anton Felder	Gemeindereferent - Assessore

Schriftführer: der Gemeindesekretär, Herr

**Delibera della
Giunta Comunale**Uhr – ore
10:00

Oggetto:

**4. modifica del piano di recupero della zona resi-
denziale B3 a Valdaora di Mezzo - avvio del proce-
dimento**

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige sull'Ordinamento dei Comuni, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti di questa Giunta Comunale.

Presenti sono:

ent. abw. ass. giust.	unent. abw. ass. ingiust.

Segretario: il Segretario comunale, Signor

Manfred Mutschlechner

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti

Lukas Schnarf

in seiner Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet. Der Gemeindeausschuss behandelt obigen Gegenstand.

nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta. La Giunta Comunale passa alla trattazione dell'oggetto su indicato.

4. Änderung des Wiedergewinnungsplanes der Wohnbauzone B3 in Mitterolang - Einleitung des Verfahrens

Der Wiedergewinnungsplan für die Wohnbauzone B3 – Auffüllzone - in Mitterolang wurde mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 14/R vom 30.04.1996 und mit Beschluss der Landesregierung Nr. 6417 vom 16.12.1996 mit nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen genehmigt.

Nach Einsichtnahme in den am 12.05.2026 – Prot. Nr. 0015460 eingegangenen Antrag von Alpenraum GmbH und Innerhofer Herbert, welche folgende Änderungen des Wiedergewinnungsplanes für die Wohnbauzone B3 in Mitterolang vorsieht:

Im Zuge der Grundregelung zwischen der Gemeinde und den Privaten Grundeigentümern wurde ein Teilungsplan ausgearbeitet. Dieser Teilungsplan sieht vor, dass die Erschließungsstraße eine Breite von 4,0 m aufweist. Entsprechend diesem Teilungsvorschlag wurden im Rechtsplan der Verlauf der Straße, sowie die an die Straße angrenzende Grünfläche ergänzt.

Bildung von 3 getrennten Mindesteingriffseinheiten:

Die Bauparzellen 232/1, 232/2, 232/3 und 232/4 bzw. Gebäudenkartennummern 4a, 5a, 4b, und 4c, sind derzeit zu einer Mindesteingriffseinheit zusammengefasst. Da der Gebäudekomplex bestehend aus den oben angeführten Bauparzellen aus 5 Gebäudekörper besteht, und sich das Eigentum wiederum auf 2 verschiedenen Eigentümer aufteilt, sollen 3 getrennte Mindesteingriffseinheiten gebildet werden. Durch diese Aufteilung wird zum einen der Eigentumssituation Rechnung getragen, zum Anderen ist es dadurch möglich die geplanten Umbauarbeiten und die Aufwertung dieses Baugebietes in verschiedenen, zeitlich getrennten Baulosen zu realisieren.

Änderung der Hofffläche:

Den Gebäuden 4a, 5a und 4b an der Südseite vorgelegt befinden sich eine Hofffläche. Derzeit sieht der Wiedergewinnungsplan auf dieser Fläche Privatparkplätze, sowie Besucherparkplätze vor. Diese Nutzung entspricht nicht der heutigen Verwendung dieser Fläche, zumal ein erheblicher Teil dieser Fläche als Rampen bzw. Stadelbrücken verwendet werden. Zudem wird angemerkt, dass das Gelände stark geneigt ist und in der vorgesehenen Form nicht beparkt werden kann. Diese Hofffläche Gp. 2928/2 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Olang. Bezüglich der Abtretung bzw. einer Grundregelung in diesem Bereich gibt es bereits eine Vereinbarung mit der Gemeinde Olang, welche vorsieht, dass die Hofffläche vor den Gebäuden an die jeweiligen Eigentümer abgetreten wird. Im Gegenzug erhält die Gemeinde von den Privaten Eigentümern Flächen, welche derzeit als Zufahrtsstraße genutzt wird. Diesem Umstand soll die vorliegende Abänderung des WGP Rechnung tragen, und sieht folgende Änderungen vor:

4. modifica del piano di recupero della zona residenziale B3 a Valdaora di Mezzo - avvio del procedimento

Il piano di recupero per la zona residenziale B3 – zona di completamento - a Valdaora di Mezzo è stato approvato con delibera della Giunta comunale n. 14/R del 30/04/1996 e della Giunta provinciale n. 6417 del 16/12/1996 con successive modificazioni ed intergrazioni.

Vista la domanda pervenuta il 12/05/2026 – prot. n. 0015460 della ditta Alpenraum srl e del Sig. Innerhofer Herbert, con la quale viene richiesta le seguenti modifiche del piano di recupero per la zona residenziale B3 a Valdaora di Mezzo:

Nell'ambito della regolamentazione di base tra il Comune e i proprietari privati dei terreni è stato redatto un tipo di frazionamento. Tale piano prevede che la strada di accesso abbia una larghezza di 4,0 m. In conformità a tale proposta di frazionamento, nel piano normativo sono stati integrati il tracciato della strada nonché l'area verde adiacente alla stessa.

Suddivisione in 3 unità minime d'intervento separate:

Le particelle edificabili 232/1, 232/2, 232/3 e 232/4, corrispondenti ai numeri di carteggio edifici 4a, 5a, 4b e 4c, sono attualmente accorpate in un'unica unità minima d'intervento. Poiché il complesso edilizio composto dalle particelle sopra menzionate risulta formato da cinque corpi di fabbrica distinti, e la proprietà è suddivisa tra due diversi proprietari, si propone la formazione di tre unità minime d'intervento autonome. Tale suddivisione tiene conto, da un lato, della situazione proprietaria e, dall'altro, consente di realizzare i lavori di ristrutturazione e la riqualificazione dell'area in lotti edilizi distinti, anche in fasi temporali diverse.

Modifica dell'area cortiliva:

Sul lato sud degli edifici 4a, 5a e 4b si trova un'area cortiliva. Attualmente, il Piano di Recupero prevede su tale area la realizzazione di parcheggi privati e parcheggi per visitatori. Tale utilizzo non corrisponde all'effettivo uso attuale dell'area, poiché una parte significativa della superficie è occupata da rampe come accesso ai fienili. Si fa inoltre presente che il terreno risulta fortemente inclinato e, nella configurazione prevista, non risulta idoneo alla sosta di veicoli.

L'area cortiliva, identificata catastalmente come p.ed. 2928/2, è di proprietà del Comune di Valdaora. In merito alla cessione o alla regolamentazione fondiaria di tale area, esiste già un accordo con il Comune Valdaora, il quale prevede che l'area cortiliva antistante gli edifici venga ceduta ai rispettivi proprietari. In cambio, il Comune riceverà dai proprietari privati delle superfici attualmente utilizzate come strada di accesso. La presente modifica al Piano di Recupero intende recepire tale accordo e prevede le seguenti modifiche:

- Die Einfügung einer Baurechtsfläche für Gelände-
veränderungen für die Errichtung einer Rampe, sowie
Zufahrt für die Erschließung der geplanten Garage
- Die Löschung der privaten Parkplätze, sowie Besu-
cherparkplätzen
- Die Neueinzeichnung von 2 privaten Parkplätzen auf
der Hoffläche

Eintragung einer unterirdischen Baurechtsfläche:

Eintragung einer unterirdischen Baurechtsfläche auf
folgenden Parzellen Bp. 232/1- (4a), Bp. 232/2 - (5a);
Bp. 232/3 - (5a), Bp. 232/4 - (4b, 4c, 10), Gp. 2575
und der Gp. 2928/2.

Änderung Gebäude 4a (B.p. 232/1):

- Bildung einer Mindesteringriffseinheit für das Ge-
bäude auf Bp. 232/1.
- Änderung der Zweckbestimmung im Dachgeschoss
von sekundäre/tertiäre Nutzung in Wohnnutzung
- Änderung bzw. Ergänzung der Zweckbestimmung
im KG mit Garage
- Die Nullquote im EG wurde entsprechend dem Be-
stand angepasst

Änderung Gebäude 4b + 4c + 10 (B.p. 232/4):

- Bildung einer Mindesteringriffseinheit für das Ge-
bäude auf Bp. 232/4 mit Nebengebäuden
- Änderung der Wiedergewinnungsmaßnahme von c
= Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten in d = Ar-
beiten zur baulichen Umgestaltung
- Änderung der Zweckbestimmung im Dachgeschoss
von sekundäre/tertiäre Nutzung in Wohnnutzung
- Ergänzung der Zweckbestimmung Garage im Kelle-
geschoss bei 4b
- Ergänzung der Zweckbestimmung sekundäre/terti-
äre Nutzung im Erdgeschoss bei 4b
- Ergänzung der Zweckbestimmung Wohnen im Erd-
geschoss bei 4c und 10
- Die Nullquote im EG wurde entsprechend dem Be-
stand angepasst

Nutzung Energiebonus für die Gebäude:

4a, 5a, 4b, 4c:

Die Inanspruchnahme der Energieboni im Sinne des
Dekrets des Landeshauptmannes vom 18.05.2025,
Nr. 6, in geltender Fassung, ist für die Gebäude 4a,
5a, 4b, 4c unter Beachtung der Vorgaben des
Rechtsplanes zulässig.

Nach Einsichtnahme in die dem Antrag beiliegen-
den technischen Unterlagen vom 07.05.2026, aus-
gearbeitet von Dr. Arch. Robert Fischnaller mit Bü-
ro in Welsberg/Taisten;

Festgestellt, dass die Gemeindekommission für
Raum und Landschaft in der Sitzung vom
26.05.2026 das positive Gutachten mit Vorschrif-
ten erteilt hat.

Festgestellt, dass die überarbeitenden Planunterla-

- L'inserimento di un'area per la variazione della mor-
fologia del terreno necessaria per la realizzazione di
una rampa di accesso alla autorimessa prevista.
- L'eliminazione dei parcheggi privati e die parcheggi
per visitatori originariamente previsti

- La nuova individuazione di 2 parcheggi privati
sull'area cortiliva

Iscrizione di una superficie edificabile sotterra- nea:

Iscrizione di una area edificabile sotterranea sulle
p.ed. 232/1- (4a), p.ed. 232/2 - (5a), p.ed. 232/3 - (5a),
p.ed. 232/4 - (4b, 4c, 10) e sulle p.f. 2575 e p.f.
2928/2.

Modifica edificio 4a (p.ed. 232/1):

- Formazione di un'unità minima d'intervento per l'edi-
ficio sulla p.ed. 232/1.
- Cambio della destinazione d'uso del sottotetto da
uso secondario/terziario a uso residenziale
- Modifica e/o integrazione della destinazione d'uso
del piano interrato con autorimessa.
- La quota zero nel piano terra è stata adeguata in ba-
se allo stato effettivo

Modifica edificio 5a (p.ed. 232/2 + p.ed. 232/3):

- Formazione di un'unità minima d'intervento per l'edi-
ficio sulla p.ed. 232/2 e p.ed. 232/3.
- Modifica del provvedimento di recupero da
c = lavori di restauro e risanamento a
d = lavori di ristrutturazione edilizia
- Modifica e/o integrazione della destinazione d'uso
del piano interrato con autorimessa.
- integrazione accesso dal lato strada
- integrazione di un possibile timpano trasversale nel-
la forma del tetto
- La quota zero nel piano terra è stata adeguata in ba-
se allo stato effettivo

Utilizzo del bonus energia per gli edifici:

4a, 5a, 4b, 4c:

L'utilizzo dei bonus energia ai sensi del Decreto del
Presidente della Giunta Provinciale del 18.05.2025, n.
6, nella versione vigente, è ammesso per gli edifici
4a, 5a, 4b e 4c, nel rispetto delle disposizioni del pia-
no normativo.

Vista la documentazione tecnica allegata alla do-
manda, del 07.05.2026, elaborata dal Dott. Arch.
Robert Fischnaller con studio a Monguelfo/Tesido;

Constatato che la Commissione comunale per il
territorio e il paesaggio nella seduta del 26.05.2026
ha espresso il parere favorevole con condizioni.

Constatato che la documentazione tecnica revisio-

gen nachreicht wurden;

Festgestellt, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft in der Sitzung vom 26.05.2026 einstimmig bestätigt, dass die gegenständliche Änderung des Durchführungsplanes nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) unterliegt;

Festgestellt, dass gemäß Art. 60 Absatz 7 des L.G. Nr. 9/2018 die Zustimmung zur Änderung in der Gemeindebaukommission einstimmig erfolgt ist, wodurch die Zuständigkeit für die definitive Genehmigung dem Gemeindevausschuss obliegt.

Somit soll die beantragte Änderung des Durchführungsplanes vom Gemeindevausschuss eingeleitet werden;

Nach Einsicht:

- in das Landesgesetz Raum und Landschaft Nr. 9 vom 10.07.2018 in geltender Fassung, insbesondere in den Art. 60;
- in die Gemeindebauordnung, in geltender Fassung;

Nach Einsicht in die folgenden Gutachten 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:

fachliches Gutachten:

Positiv – digital signiert vom Verantwortlichen des Dienstes Manfred Mutschlechner, am 08.07.2026 mit dem elektronischen Fingerabdruck: A950uieADw+lgH2TKfC15NJWypN3ECHqIEZ6WI+Qtw0=

buchhalterisches Gutachten:

Positiv – digital signiert vom Verantwortlichen des Dienstes Doris Prighel, am 07.07.2026 mit dem elektronischen Fingerabdruck: xYRJru11ShyKhB9/V+Cqu0Ei19PAJy5apM/AnoypafU=

Aufgrund

- des geltenden einheitlichen Strategiedokumentes (DUP) und des geltenden Haushaltsvoranschlags des laufenden Finanzjahres;
- der geltenden Satzung dieser Gemeinde;
- des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018 Nr. 2;

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

einstimmig und in gesetzlicher Form:

1. die Einleitung des Verfahrens für die Genehmigung der Änderung des Wiedergewinnungsplanes für die Wohnbauzone B3 in Mitterolang, gemäß technischer Unterlagen vom 07.05.2026, ausgearbeitet von Dr. Arch. Robert Fischnaller mit Büro in Welsberg/Taisten:

nata è stata presentata;

Constatato che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio ha confermato all'unanimità, nella seduta del 26 maggio 2026, che la modifica del piano attuativo in questione non è soggetta all'obbligo della valutazione ambientale strategica (VAS);

Rilevato che ai sensi dell'art. 60 comma 7 della L.P. n. 9/2018 l'approvazione della modifica nella commissione edilizia è avvenuta all'unanimità per cui la competenza per l'approvazione definitiva spetta alla Giunta comunale.

La richiesta di modifica del piano di attuazione e deve quindi essere avviata dalla giunta comunale;

Visto:

- la legge provinciale territorio e paesaggio n. 9 del 10/07/2018, versione in vigore, particolarmente l'art. 60;
- il regolamento edilizio comunale, versione in vigore;

Visti i seguenti pareri 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:

parere di regolarità tecnico-amministrativa:

Positivo – firmato digitalmente dal responsabile del servizio Manfred Mutschlechner, in data 08.07.2026 con l'impronta digitale: A950uieADw+lgH2TKfC15NJWypN3ECHqIEZ6WI+Qtw0=

parere di regolarità contabile:

Positivo – firmato digitalmente dal responsabile del servizio Doris Prighel, in data 07.07.2026 con l'impronta digitale: xYRJru11ShyKhB9/V+Cqu0Ei19PAJy5apM/AnoypafU=

Visti

- il vigente documento unico di programmazione (DUP) ed il vigente bilancio di previsione dell'anno finanziario corrente;
- il vigente statuto di questo comune;
- del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03.05.2018 n. 2;

LA GIUNTA COMUNALE d e l i b e r a

ad unanimità dei voti nella forma di legge:

1. l'avvio del procedimento per l'approvazione della modifica del piano di recupero per la zona residenziale B3 a Valdaora di Mezzo, secondo la documentazione tecnica del 07.05.2026, elaborata dal dott. Arch. Robert Fischnaller con studio a Monguelfo:

00 Antrag zur Abänderung

01 Technischer Bericht

02 Fotodokumentation

03 Umweltbericht strategische Umweltprüfung (SUP)

01 Rechtsplan Bestand 1:500

02 Rechtsplan Vergleichsstand 1:500

03 Rechtsplan Endstand 1:500

4.1 Fläche für Geländeänderungen 1:100

4.1 Durchführungsbestimmungen Bestand

4.2 Durchführungsbest. Vergleichsstand

4.3 Durchführungsbestimmungen Endstand

4.2 Vorschlag für die Grundregelung 1:200

mit der Auflage, dass die vorgeschlagene Grundstücksregelung gemäß Gutachten Gemeindekommission für Raum und Landschaft in der Sitzung vor dem Antrag um Erlass des entsprechenden Baurechtstitels erfolgen muss.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass die eventuelle Neuverlegung von den bestehenden Infrastrukturen auf Kosten der Antragsteller geht.

2. Der 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.
3. Als weitere Maßnahme gemäß Art. 60, Absatz 2 des L.G. Nr. 9/2018 wird die Einleitung des Verfahrens zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde für 30 Tage veröffentlicht.
4. Nach Ablauf des Hinterlegungszeitraumes und nach Einsichtnahme in die eventuell vorgelegten Stellungnahmen wird der Gemeindeausschuss die endgültige Maßnahme treffen.
5. Mit dieser Maßnahme ist keine Ausgabe verbunden.
6. Dieser Beschluss wird im Sinne des Art. 183 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, mit eigener Abstimmung, einstimmig für unverzüglich vollziehbar erklärt.

00 Domanda per la variazione

01 Relazione tecnica

02 Fotodocumentazione

03 Relazione valutazione ambientale strategica (VAS)

01 Piano normativo esistente 1:500

02 Piano normativo raffronto 1:500

03 Piano normativo definitivo 1:500

4.1. Area variazione morfologia terreno 1:100

4.1 Norme di attuazione esistente

4.2 Norme di attuazione raffronto

4.3 Norme di attuazione finale

4.2 Proposta di permuta foniaria 1:200

con la riserva che la sistemazione del terreno proposta ai sensi del parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio deve essere attuata prima della presentazione della domanda per il rilascio del relativo titolo abilitativo di costruzione.

Si precisa inoltre che l'eventuale riposizionamento delle infrastrutture esistenti è a carico dei richiedenti.

2. La proposta del piano, 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.
3. Quale ulteriore adempimento ai sensi dell'art. 60, comma 2, della L.P. n. 9/2018 inizio del procedimento viene pubblicato per 30 giorni sul sito web del Comune.
4. La Giunta Comunale decide con provvedimento definitivo dopo la scadenza del termine di deposito e viste le osservazioni eventualmente presentate.
5. Il presente provvedimento non comporta alcuna spesa.
6. Con votazione separata la presente delibera viene dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del art. 183 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige all'unanimità di voti.

Gelesen, genehmigt und digital signiert

Letto, confermato e firmato digitalmente

Der Vorsitzende – Il Presidente
Lukas Schnarf

Der Gemeindesekretär – Il Segretario comunale
Manfred Mutschlechner

digital signiert / firmato digitalmente

Gegenständlicher Beschluss wird vom 10.07.2026 bis 20.07.2026 auf der digitalen Amtstafel der Gemeinde Olang veröffentlicht und ist vollstreckbar geworden am:

La presente delibera viene pubblicata sul albo pretorio-digitale del Comune di Valdaora dal 10.07.2026 al 20.07.2026 ed è diventata esecutiva in data:

08.07.2026

Gegen diesen Beschluss kann jeder Bürger, während des Zeitraumes der Veröffentlichung gemäß Art. 183 Regionalgesetz Nr. 2 vom 03.05.2018 beim Gemeindevorstand Einspruch erheben. Innerhalb von 60 Tagen kann bei der Autonomen Sektion Bozen des Regionalen Verwaltungsgerichtshofes Rekurs eingebracht werden. Im Bereich der öffentlichen Auftragsvergabe beträgt die Rekursfrist 30 Tage ab Kenntnisnahme gemäß Art. 120, Abs. 5, G.v.D. Nr. 104/2010.

Contro la presente deliberazione ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione, può presentare opposizione alla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 183 della Legge Regionale n. 2 del 03.05.2018. Entro 60 giorni dall'esecutività della medesima delibera può essere presentato ricorso al Tribunale di Giustizia Amministrativa di Bolzano. Nel settore affidamenti pubblici il termine di ricorso è di 30 giorni dalla conoscenza dell'atto, ai sensi dell'art. 120, comma 5, D.lgs. n. 104/2010.