

GEMEINDE VAHRN

Autonome Provinz Bozen – Südtirol

**COMUNE DI VARNA**

Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige

**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT
DES GEMEINDERATES****VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Sitzung vom-Seduta del

08.09.2026

Uhr - ore

19:00

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

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal 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.

Sono presenti:

Anwesend sind:

	entsch. abwesend assente giust.	unentsch. abwesend assente ingiust.	nimmt mittels Fernzugang teil prende parte in modalità remota		entsch. abwesend assente giust.	unentsch. abwesend assente ingiust.	nimmt mittels Fernzugang teil prende parte in modalità remota
Andreas SCHATZER				Walter KERER			
Margareth MAIR ENGL				Barbara LARCH	X		
Johann FALLER	X			Florian ÖTTL			
Anna KAINZWALDNER ÖTTL				Julian ROSSMANN	X		
Gabriela MAIR AM TINKHOF				Raphaella ROSSMANN			
Ivan MASCHI				Alexander TAUBER			
Manfred CLARA				Peter TAUBER			
Manfred HEIDENBERGER				Christian UNTERTHINER			
Florian JÖCHLER				Andreas ZINGERLE			

Der Gemeindesekretär

Il Segretario comunale

Alexander BRAUN

leistet den Beistand.

assiste.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti

Andreas SCHATZER

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.

Behandelt wird folgender

Si tratta il seguente

GEGENSTAND

OGGETTO

Genehmigung des Durchführungsplanes für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift - Gemeindeausschussbeschluss Nr. 348 vom 02.07.2026 - Definitive Maßnahme

Approvazione del piano di attuazione per la Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella - Delibera Giunta Comunale n. 348 del 02.07.2026 - Provvedimento definitivo

DER GEMEINDERAT

schickt Folgendes voraus:

Der Bauleitplan der Gemeinde Vahrn schreibt für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift die Erstellung eines Durchführungsplanes vor.

Am 13.04.2026, Prot. Nr. 0006125, hat Michaeler Roland einen von Arch. Bampi Zeno ausgearbeiteten Entwurf des Durchführungsplanes für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift eingebracht.

Arch. Barducci Giacomo, der von der Gemeinde ernannte Sachverständige für die Zonen mit Ensembleschutz, hat zu dem genannten Entwurf des Durchführungsplanes mit Schreiben vom 28.04.2026 ein positives Gutachten mit Bedingung erteilt.

Die Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft hat den genannten Entwurf des Durchführungsplanes in der Sitzung vom 28.04.2026 negativ begutachtet.

Festgehalten wurde u.a., dass in Hinblick auf die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild der ursprüngliche Geländeverlauf berücksichtigt und weitestgehend erhalten bleiben muss.

Die höhenmäßige Anordnung des geplanten Gebäudes (Nullkote) muss entsprechend tiefer gesetzt werden.

Die Höhe der an der Grenze zur Gemeindestraße vorgesehenen neuen Umfassungsmauern darf die Höhe der bestehenden Mauern nicht überschreiten. Das gilt auch für die gemäß Gesamtkonzept außerhalb der Zone vorgesehenen neuen Umfassungsmauern.

Am 26.05.2026, Prot. Nr. 0011000, hat Michaeler Roland einen von Arch. Bampi Zeno ausgearbeiteten, im Sinne des Gutachtens der Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft überarbeiteten Entwurf des Durchführungsplanes für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift eingebracht.

Es ist eine ausführliche Diskussion erfolgt mit dem Ergebnis, aufgrund der nachstehenden Begründungen den gegenständlichen Entwurf des Durchführungsplanes für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift zu genehmigen:

Die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" befindet sich im Bereich Oberdorf der Fraktion Neustift, innerhalb des Wohngebietes und innerhalb des mit dem Entwurf des Gemeindeentwicklungsprogramms ausgewiesenen und abgegrenzten Siedlungsgebietes.

Die Fläche ist größtenteils unbebaut. Der Abbruch des im Bereich der B.P. 37 bestehenden landwirtschaftlichen Schuppens ist bereits

IL CONSIGLIO COMUNALE

premette quanto segue:

Il piano urbanistico del Comune di Varna prescrive l'elaborazione di un piano di attuazione per la Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella.

Il 13.04.2026, prot. n.0006125, Michaeler Roland ha presentato una proposta del piano di attuazione per la Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella elaborata da Arch. Bampi Zeno.

Arch. Barducci Giacomo, l'esperto per le zone sottoposte a tutela degli insiemi nominato dal Comune, con lettera del 28.04.2026, ha espresso parere positivo con condizione in merito alla suddetta proposta del piano di attuazione.

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, nella seduta del 28.04.2026 ha espresso parere negativo riguardante la suddetta proposta del piano di attuazione.

È stato constatato, tra altro che, con riferimento all'inserimento nel contesto locale e paesaggistico, l'andamento originario del terreno deve essere rispettato e essere preservato nella misura più ampia possibile.

L'inserimento altimetrico dell'edificio previsto (quota zero) deve essere adeguatamente ribassato.

L'altezza dei nuovi muri di contenimento previsti lungo il confine con la strada comunale non deve superare l'altezza dei muri esistenti. Tale prescrizione vale anche per i nuovi muri di contenimento previsti, secondo il concetto complessivo, al di fuori della zona interessata.

Il 26.05.2026, prot. n. 0011000, Michaeler Roland ha presentato una proposta del piano di attuazione per la Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella elaborata da Arch. Bampi Zeno, rielaborata ai sensi del parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio.

Si è svolta una discussione approfondita con il risultato di approvare, sulla base delle seguenti motivazioni, la proposta del piano di attuazione per la Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella in oggetto:

La Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" è situata nell'ambito "Oberdorf" della frazione di Novacella, all'interno dell'insediamento residenziale e all'interno dell'area insediabile individuata e delimitata con la proposta di Programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio.

L'area è in gran parte libera da edificazioni. La demolizione del capannone agricolo esistente sulla p.ed. 37 è già stata autorizzata.

genehmigt.

Die an der West- und Südseite angrenzenden Flächen sind als „Landwirtschaftsgebiet“ gewidmet, wobei festzuhalten ist, dass sich südlich direkt anschließend die Hofstelle des geschlossenen Hofes „Wild“ befindet.

An der Nordseite grenzt die Zone an die „Gemeindestraße“ Michael-Pacher-Straße, an der Ostseite an einen bestehenden Erschließungsweg (Widmung: „Landwirtschaftsgebiet“ und „Wald“).

Die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift befindet sich im Bereich des als „Ensemble B03 Neustift - Oberdorf Ortskern“ ausgewiesenen Gebietes und unterliegt deshalb einer besonderen Unterschutzstellung.

Geplant ist die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes, und zwar einer Residence der Einstufungsklasse 3 Sterne mit 9 Wohneinheiten und insgesamt 18 Betten.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Gemeindekommission vom April 2026 ist die höhenmäßige Einfügung des neuen Gebäudes so vorgesehen, dass der landschaftliche Eingriff in den bestehenden Geländeverlauf so gering wie möglich bleibt.

Die an der Grenze zur Gemeindestraße bestehende Mauer wird teilweise abgebrochen und mit denselben Koten wie die bestehende Mauer wiedererrichtet.

Gemäß Artikel 57 (Durchführungsplan) Absatz 10 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) kann die für die Genehmigung zuständige Körperschaft sich den von Privaten erstellten und vorgelegten Durchführungsplan zu eigen machen.

Gemäß Artikel 60 (Verfahren zur Genehmigung der Durchführungspläne) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) wird der Entwurf des Durchführungsplanes vom Gemeindeausschuss nach Anhören der Gemeindekommission für Raum und Landschaft beschlossen.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat zu gegenständlichem Entwurf des Durchführungsplanes in der Sitzung vom 09.06.2026 einstimmig eine positive Stellungnahme mit Auflagen erteilt.

Arch. Barducci Giacomo, der von der Gemeinde ernannte Sachverständige für die Zonen mit Ensembleschutz, hat mit Schreiben vom 12.06.2026 mitgeteilt, dass das Ensembleschutzgutachten vom 28.04.2026 und die diesbezüglichen Auflagen gültig bleiben.

Die Dokumentation ist im Sinne des Gutachtens der Gemeindekommission für Raum und Landschaft überarbeitet worden, Prot. Nr. 0011984 vom 15.06.2026.

Der von Arch. Bampi Zeno ausgearbeitete überarbeitete Entwurf des Durchführungsplanes für

Le aree confinanti a ovest e a sud sono destinate a "Zona di verde agricolo"; va tuttavia precisato che a sud, in diretta adiacenza, si trova la sede del maso chiuso "Wild".

A nord la zona confina con la "Strada comunale" via Michael Pacher, mentre a est confina con una strada di accesso esistente (destinazione: "Zona di verde agricolo" e "Bosco").

La Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella è situata nell'ambito dell'area individuata come "Insieme B03 Novacella - Oberdorf nucleo centrale" e, per tale motivo, è soggetta a vincolo particolare.

È prevista la realizzazione di una struttura ricettiva, ovvero di un residence di categoria 3 stelle con 9 unità abitative e un totale di 18 posti letto.

Tenuto conto del parere della Commissione comunale dell'aprile 2026, l'inserimento altimetrico del nuovo edificio è previsto in modo tale da ridurre al minimo l'impatto paesaggistico sull'andamento del terreno esistente.

Il muro esistente lungo il confine con la strada comunale viene demolito parzialmente e ricostruito mantenendo le stesse quote altimetriche del muro esistente.

Secondo l'articolo 57 (Piano di attuazione), comma 10, della Legge provinciale 10 luglio, n. 9 (Territorio e paesaggio) l'ente competente per l'approvazione può fare proprio il piano di attuazione redatto e presentato da soggetti privati.

Secondo l'articolo 60 (Procedimento di approvazione dei piani di attuazione) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) la proposta del piano di attuazione è adottata dalla Giunta comunale, sentita la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio.

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio riguardante la proposta del piano di attuazione in oggetto nella seduta del 09.06.2026 ha espresso parere positivo unanime con condizioni.

Arch. Barducci Giacomo, l'esperto per le zone sottoposte a tutela degli insiemi nominato dal Comune, con lettera del 12.06.2026, ha comunicato che il parere sulla tutela degli insiemi del 28.04.2026 e le relative condizioni rimangono valide.

La documentazione è stata rielaborata ai sensi del parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, prot. n. 0011984 del 15.06.2026.

La proposta rielaborata del piano di attuazione per la Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a

die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift sieht im Wesentlichen Folgendes vor:

Die Fläche des von gegenständlichem Durchführungsplan erfassten Gebietes beträgt 719 m².

Mit dem Gebietsbauindex von 2,50 m³/m² ergibt sich eine zulässige Baumasse von insgesamt 1.797,50 m³.

Das Gebiet wird über die an der Nordseite bestehende „Gemeindestraße“ Michael-Pacher-Straße erschlossen; es sind zwei neue Zufahrten vorgesehen.

Die notwendigen Infrastrukturen befinden sich vor Ort in unmittelbarer Nähe.

Geplant ist die Realisierung eines kompakten Gebäudes mit drei oberirdischen Geschossen und einem Geschoss unter Erde.

Der gegenständliche Durchführungsplan sieht ein einziges Baulos vor.

Die Bebauung ist u.a. mit Baurechtsgrenzen für die oberirdische und unterirdische Bebauung geregelt.

Zu den umliegenden Gebäuden wird der vom Bauleitplan vorgesehene Mindestgebäudeabstand von 10 m Metern gewährleistet.

Richtung Straße an der Nordseite ist ein reduzierter Grenzabstand vorgesehen.

Die maximale mittlere Gebäudehöhe wird mit 11,00 m festgelegt.

Der maximal überbaute Fläche wird mit 226 m² und die maximal versiegelte Fläche mit 575 m² festgelegt.

Mindestens 35% der Fläche des Bauloses muss begrünt werden.

Geländeveränderungen außerhalb der Baurechtsfläche sind im Rechtsplan durch Koten und Schnitte festgelegt.

Hinsichtlich Planung und architektonische Gestaltung gelten die Bewertungskriterien und Vorgaben der Bauordnung und des Ensembleschutzes.

Das Dach ist als Satteldach mit Tondachziegeleindeckung auszuführen und die Fassade als Putzfassade, die Fenster in Holzrahmenbauweise und die vorgelagerten Balkone in traditioneller Holzbauweise.

Die Farbe der Fassade hat sich an die bestehende Hofstelle auf der B.P. 37 anzupassen.

Alle erforderlichen primären Erschließungsanlagen sind in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden.

Innerhalb der Zone sind keine Erschließungsanlagen vorgesehen.

Der im Infrastrukturplan weiter westlich vorgeschlagene Anschluss an den Schmutzwasser-Hauptkanal stellt eine alternative Lösung dar.

Novacella elaborata da Arch. Bampi Zeno sostanzialmente prevede quanto segue:

La superficie dell'area coperta dal presente piano di attuazione ammonta a 719 m².

Con l'indice di edificabilità fondiaria di 2,50 m³/m² ne deriva una volumetria ammissibile di complessivi 1.797,50 m³.

L'accesso all'area avviene dalla "Strada comunale" via Michael Pacher situata sul lato nord; sono previsti due nuovi accessi.

Le infrastrutture necessarie si trovano sul posto nell'immediata vicinanza.

È prevista la realizzazione di un edificio compatto con tre piani fuori terra e un piano interrato.

Il piano di attuazione in oggetto prevede un unico lotto.

L'edificazione è regolamentata, tra altro, con limiti di edificazione fuori terra e sotterranea.

Nei confronti degli edifici circostanti è garantita la distanza minima tra gli edifici di 10 m prevista dal piano urbanistico.

Verso la strada sul lato nord è prevista una distanza dal confine ridotta.

L'altezza media massima del fabbricato viene fissata a 11,00 m.

La superficie coperta massima viene fissata a 226 m² e la superficie massima impermeabile a 575 m².

Almeno il 35% dell'area del lotto deve essere ricoperta di verde.

Modifiche del terreno al di fuori dell'area edificabile sono definite nel piano normativo mediante quote e sezioni.

Per quanto riguarda la progettazione e la realizzazione architettonica, si applicano i criteri di valutazione e le specifiche del regolamento edilizio e delle norme di tutela del complesso edilizio.

La copertura deve essere realizzata come tetto a due falde con tegole in terracola e la facciata con intonaco, le finestre devono essere a telaio in legno e i balconi sporgenti devono essere realizzati nella tradizionale struttura in legno.

Il colore della facciata deve essere in armonia con la sede del maso sulla p.ed. 37.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie sono già esistenti nelle immediate vicinanze.

All'interno della zona non sono previste opere di urbanizzazione.

La connessione alla fognatura principale delle acque nere, previsto dal piano delle infrastrutture in posizione più occidentale, rappresenta una soluzione alternativa.

Die voraussichtlichen Kosten für den Anschluss der Zone an die bestehenden Infrastrukturen, einschließlich des genannten alternativen Anschlusses an den Schmutzwasser-Hauptkanal, belaufen sich gemäß Kostenkalkulation auf insgesamt 61.759,61 €.

Sämtliche Kosten für die gemäß Infrastrukturplan für den Anschluss des Gebietes an die außerhalb davon liegenden Anlagen vorgesehenen Arbeiten werden vom Einbringer des gegenständlichen Entwurfes des Durchführungsplanes für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift, Michaeler Roland, übernommen.

Im Gefahrenzonenplan der Gemeinde Vahrn ist das von gegenständlichem Durchführungsplan erfasste Gebiet als „untersucht und nicht gefährlich (H4 – H2)“ eingestuft.

Der gegenständliche Entwurf des Durchführungsplanes für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift gewährleistet die effiziente und hochwertige Nutzung und Gestaltung des Raumes und überzeugt auch in Hinblick auf die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung der Ortseigenschaften und der Anordnung der bereits bestehenden Liegenschaften wird eine ausgeglichene Raum- und Landschaftsordnung gewährleistet, obwohl die vorgesehenen Abstände teilweise geringer sind als jene, die der Gemeindeplan für die betroffenen und angrenzenden Gebiete vorsieht.

Gemäß Artikel 6 (Anwendungsbereich) des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) werden der SUP (strategische Umweltprüfung) u.a. alle Pläne und Programme unterzogen, die in den Bereichen Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei, Energie, Industrie, Verkehr, Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft, Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, Telekommunikation, Fremdenverkehr, Raumordnung oder Bodennutzung ausgearbeitet werden und die den Rahmen für die künftige Genehmigung von Projekten, die der Umweltverträglichkeitsprüfung mit Zuständigkeit des Landes Südtirol, unterliegen, bilden.

Für geringfügige Änderungen von Plänen und Programmen ist eine Umweltprüfung dann notwendig, wenn die zuständige Behörde nach Feststellung der SUP-Pflicht und unter Berücksichtigung der Umweltsensibilität des jeweiligen Planungsraumes feststellt, dass erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Gemäß dem von Arch. Bampi Zeno ausgearbeiteten Umweltvorbericht sind in Hinblick auf den gegenständlichen Durchführungsplan keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Bebauung des Gebietes wurde bereits mit der Ausweisung als Zone für touristische Einrichtungen- Beherbergung vorgesehen. Die in Abwei-

I costi presunti per l'allacciamento della zona alle infrastrutture esistenti, compresa la suddetta connessione alternativa alla fognatura principale delle acque nere, ammontano complessivamente a 61.759,61 €, come risulta dal relativo calcolo dei costi.

Tutti i costi relativi alle opere previste dal piano delle infrastrutture per l'allacciamento della zona agli impianti esistenti al di fuori della stessa saranno integralmente sostenuti dal presentatore della proposta del piano di attuazione per la Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella in oggetto, Michaeler Roland.

Nel piano delle zone di pericolo del Comune di Varna l'area coperta dal presente piano di attuazione in oggetto risulta classificata "esaminato e non pericoloso (H4 - H2)".

La proposta del piano di attuazione per la Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella in oggetto garantisce l'uso e l'allestimento efficiente e di qualità degli spazi e convince anche con riferimento all'inserimento nel contesto locale e paesaggistico.

Tenuto conto dei caratteri del luogo e dell'allineamento degli immobili già esistenti viene assicurato un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico anche se le distanze parzialmente sono inferiori a quelle stabilite dal piano comunale per la zona interessata e per le zone confinanti.

Secondo l'articolo 6 (Ambito di applicazione) della Legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti) sono sottoposti a Valutazione ambientale strategica (VAS), tra altro, tutti i piani e programmi che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, per la valutazione e la gestione dell'aria ambiente, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti soggetti a valutazione di impatto ambientale di competenza della Provincia Autonoma di Bolzano.

Per le modifiche minori di piani e di programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'Autorità competente, a seguito di verifica di assoggettabilità a VAS e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento, valuti che producano impatti significativi sull'ambiente.

Secondo il rapporto ambientale preliminare redatto da Arch. Bampi Zeno, non si prevedono impatti significativi in relazione al piano di attuazione in oggetto.

L'edificazione della zona è già stata prevista con l'individuazione come Zona per impianti turistici alloggiativi. I parametri definiti in deroga

chung definierten Parameter tragen zu einer besseren Verbauung bei und ermöglichen eine dreigeschossige Nutzung und führen langfristig somit zu einer Grundeinsparung.
Es erfolgt kein zusätzlicher Verbrauch von Naturflächen.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft, welche mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 563 vom 14.12.2023 als zuständige Behörde für die Feststellung der SUP-Pflicht und die SUP festgelegt worden ist, hat in der Sitzung vom 09.06.2026 in den Umweltvorbericht Einsicht genommen und unter Berücksichtigung der darin angeführten Angaben festgestellt, dass durch die gegenständliche Planungsmaßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und dass sie folglich nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) im Sinne des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) zu unterziehen ist.

Mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 348 vom 02.07.2026 ist der Entwurf des gegenständlichen Durchführungsplanes für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift genehmigt worden.

Im Sinne von Artikel 60 (Verfahren zur Genehmigung der Durchführungspläne) Absatz 2 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) ist der genehmigte Planentwurf zusammen mit den entsprechenden Unterlagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz 30 Tage lang veröffentlicht worden. Innerhalb dieser Frist können die Betroffenen bei der Gemeinde ihre Anmerkungen zum Planentwurf einbringen.

Zudem ist die Bevölkerung mittels Kundmachung auf Homepage der Gemeinde und GemeindeApp „Gem2Go“ über die geplante Genehmigung des Planentwurfes informiert worden.

Innerhalb der Veröffentlichungsfrist ist eine (1) Anmerkung eingebracht worden.

Thaler Elisabeth und Thaler Martina, als Eigentümer der südöstlich gelegenen B.P. 194 K.G. Neustift I, haben mit Schreiben vom 30.07.2026, Prot. Nr. 0014221 vom 30.07.2026, im Wesentlichen Folgendes angemerkt bzw. vorgeschlagen:

- die vorgesehen Nullkote von +632,60 m soll als bindend ausgewiesen werden;
- bezugnehmend auf die Machbarkeitsstudie soll die vorgesehene mittlere Gebäudehöhe reduziert werden; alternativ könnten absolute Koten für Traufe und First bindend festgelegt werden;
- der Baumbestand auf Gp. 180/1 und Gp. 525 ist nicht angegeben; die mindestzusammenhängende Grünfläche erscheint sehr gering;
- die Geländeänderungen zur Gp. 525 und zur Bp. 194 sollen eindeutiger dargestellt werden, da bestehende Mauer erhöht wird und entsprechende Aufschüttungen notwendig werden.

contribuiscono a un migliore sviluppo edilizio e consentono l'utilizzo di tre piani, con conseguenti risparmi di terreno a lungo termine.

Non c'è consumo aggiuntivo delle aree naturali.

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, che con delibera della Giunta comunale n. 563 del 14.12.2023 è stata individuata come autorità competente per la verifica di assoggettabilità alla VAS e della VAS, nella seduta del 09.06.2026 ha preso visione del rapporto ambientale preliminare e, tenuto conto delle informazioni ivi contenute, ha constatato che l'atto pianificatorio in oggetto non produce impatti significativi sull'ambiente e che, di conseguenza, non deve essere sottoposta a Valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della Legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti).

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 348 del 02.07.2026 è stata approvata la proposta del piano di attuazione per la Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella in oggetto.

Ai sensi dell'articolo 60 (Procedimento di approvazione dei piani di attuazione), comma 2, della Legge provinciale del 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) la proposta del piano adottata, corredata della relativa documentazione, è stata 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.

Inoltre la popolazione è stata informata dell'approvazione prevista della proposta del piano tramite avviso su sito ufficiale del Comune e applicazione comunale „Gem2Go“.

Entro il termine di pubblicazione è stata presentata una (1) osservazione.

Thaler Elisabeth e Thaler Martina, proprietarie della p.ed. 194 C.C. Novacella I, situata a sud-est dell'area interessata, con lettera del 30.07.2026, prot. n. 0014221 del 30.07.2026, hanno formulato in sostanza le seguenti osservazioni risp. proposte:

- la quota zero prevista di +632,60 m dovrebbe essere indicata come vincolante;
- con riferimento allo studio di fattibilità, l'altezza media prevista dell'edificio dovrebbe essere ridotta; in alternativa, potrebbero essere fissate quote assolute vincolanti per la gronda e il colmo;
- la presenza di alberature sulle p.f. 180/1 e 525 non è indicata; la superficie verde concentrata minima appare molto ridotta;
- le modifiche del terreno verso p.f. 525 e p.ed. 194 dovrebbero essere rappresentate più chiare, poiché il muro esistente verrà sopraelevato e saranno necessari i relativi riporti di terreno.

Arch. Bampi Zeno als Verfasser des Durchführungsplanes hat zu den eingebrachten Anmerkungen mit Schreiben vom 28.08.2026, Prot. Nr. 0015492 vom 31.08.2026, im Wesentlichen wie folgt Stellung genommen bzw. Folgendes vorgeschlagen:

- die in Durchführungsplan und beiliegender Machbarkeitsstudie vorgesehene Nullkote von +632,60 m entspricht der Projektkote; die ursprünglich vorgesehene Toleranz von +/- 20 cm wird gestrichen;
- bezugnehmend auf die Machbarkeitsstudie und das entsprechende Projekt wird die maximal zulässige mittlere Gebäudehöhe von ursprünglich 11,00 m auf 10,00 m reduziert;
- die nordöstliche Baumgruppe wurde berücksichtigt und entsprechend darauf geachtet, die unterirdische Baurechtsfläche nicht bis zu diesem Bereich auszuweiten; sollten unvorhergesehene Schäden am Baumbestand auftreten, werden Ersatzpflanzungen vorgenommen; das Ausmaß der von Machbarkeitsstudie und entsprechendem Projekt vorgesehenen zusammenhängende Grünfläche übersteigt weitaus das vom Durchführungsplan vorgesehenen Mindestmaß;
- die an die Gp. 525 grenzende Stützmauer wird nicht erhöht, die bestehende Oberkante der Mauer bleibt unverändert; es sind keine Aufschüttungen vorgesehen; es sind zusätzliche Schnitte in diesem Bereich ergänzt worden.

Die Planbestandteile „Durchführungsbestimmungen“ und „Endstand mit Rechtsplan“ sind in diesem Sinne überarbeitet worden, Prot. Nr. 0015492 vom 31.08.2026.

Es ist eine ausführliche Diskussion erfolgt, nach der als sinnvoll erachtet wird, zu eingebrachten Anmerkungen wie folgt Stellung zu nehmen:

Bei den Maßnahmen zur Genehmigung von Durchführungsplänen handelt es sich um raumplanerische Entscheidungen, welche in die ausschließliche und hoheitliche Befugnis der Gemeinden fallen.

Die Gemeinden verfolgen mit den Planungsinstrumenten die Bewahrung bzw. Erreichung eines hohen Niveaus an Siedlungsqualität u.a. in Hinsicht auf die architektonische und landschaftliche Qualität der Eingriffe, die Stimmigkeit der Eingriffe mit Bezug auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die natürliche Topografie des Standortes.

Die effiziente Nutzung bereits erschlossener Flächen und die Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur zur Vermeidung der Zersiedelung sowie die Einschränkung des Verbrauchs von Boden müssen gewährleistet werden.

Gemäß Artikel 57 (Durchführungsplan) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) muss der Durchführungsplan die effiziente und hochwertige Nutzung und Gestaltung

Arch. Bampi Zeno, in qualità di autore del piano di attuazione, con lettera del 28.08.2026, prot. n. 0015492 del 31.08.2026, ha preso posizione in merito alle osservazioni presentate e ha sostanzialmente espresso risp. proposto quanto segue:

- la quota zero di +632,60 m prevista nel piano di attuazione e nell'allegato studio di fattibilità corrisponde alla quota di progetto; la tolleranza originariamente prevista di ± 20 cm viene eliminata;
- con riferimento allo studio di fattibilità e al progetto corrispondente, l'altezza media massima ammissibile degli edifici viene ridotta da 11,00 m a 10,00 m;
- il gruppo di alberi situato a nord-est è stato considerato e, di conseguenza, si è provveduto a non estendere fino a tale area la superficie di edificazione sotterranea; qualora dovessero verificarsi danni imprevisi al patrimonio arboreo, saranno effettuate piantumazioni compensative; l'estensione della superficie verde concentrata prevista dallo studio di fattibilità e dal progetto corrispondente supera di gran lunga la misura minima prevista dal piano di attuazione;
- il muro di sostegno confinante con la p.f. 525 non verrà sopraelevato, la quota superiore esistente del muro rimarrà invariata; non sono previsti riporti di terreno; sono state integrate ulteriori sezioni in tale ambito.

Gli elaborati di piano “Norme di attuazione” e “Stato finale con piano normativo” sono stati rielaborati in tal senso, prot. n. 0015492 del 31.08.2026.

Si è svolta una discussione approfondita, in base alla quale si ritiene opportuno commentare come segue le osservazioni presentate:

Le misure di approvazione dei piani di attuazione sono decisioni di pianificazione territoriale che rientrano nell'autorità esclusiva e sovrana dei Comuni.

I Comuni tramite gli strumenti di pianificazione perseguono la manutenzione rispettivamente il raggiungimento di un'elevata qualità insediativa in riferimento a, tra altro, la qualità architettonica e paesaggistica degli interventi, la sintonia degli interventi con il contesto urbano e paesaggistico e con la topografia naturale del territorio.

Devono essere garantiti l'utilizzo efficiente delle aree già urbanizzate e la promozione di una struttura insediativa compatta per evitare la dispersione edilizia nonché il contenimento del consumo di suolo.

Secondo l'articolo 57 (Piano di attuazione) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), con il Piano di attuazione viene garantito l'uso e l'allestimento efficiente e di qualità

des öffentlichen und privaten Raumes gewährleisten. Er muss die Nutzung des Gebietes und die Baudichte einhalten, welche im Gemeindeplan festgeschrieben sind. Vorbehaltlich besonderer Vorschriften für einzelne Gebiete kann er von den anderen Vorgaben abweichen, die der Gemeindeplan für das jeweilige Gebiet vorsieht. Mit dem Durchführungsplan können die Gebäudeabstände innerhalb des Gebietes, zu den Gebietsgrenzen und zu den Gebäuden außerhalb des Gebietes festgelegt werden. Diese Abstände können auch geringer sein als jene, die der Gemeindeplan für das betreffende Gebiet oder für die angrenzenden Gebiete vorsieht, sofern unter Berücksichtigung der besonderen Ortseigenschaften und der Anordnung der bereits bestehenden Liegenschaften trotzdem je nach Art der erlaubten Eingriffe eine ausgeglichene Raum- und Landschaftsordnung gewährleistet wird. Auf jeden Fall sind die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches und die Bindungen von kulturellem und landschaftlichem Interesse einzuhalten.

Gemäß Bauordnung der Gemeinde Vahrn gelten als Parameter für die Bewertung des geplanten Bauwerkes unter dem ästhetischen Gesichtspunkt und in Hinblick auf die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild u.a. die Berücksichtigung des ursprünglichen Geländeverlaufs und weitestgehende Anpassung an diesen sowie die Vereinbarkeit des geplanten Bauwerkes mit dem baulichen und landschaftlichen Umfeld. Zu berücksichtigen sind diesbezüglich u.a. das Gebiet und dessen natürliche und morphologische Elemente und das städtebauliche Gefüge.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat zu dem im April 2026 eingebrachten ersten Entwurf des Durchführungsplanes in der Sitzung vom 28.04.2026 u.a. festgehalten, dass in Hinblick auf die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild der ursprüngliche Geländeverlauf berücksichtigt und weitestgehend erhalten bleiben muss.

Die höhenmäßige Anordnung des geplanten Gebäudes (Nullkote) muss entsprechend tiefer gesetzt werden. Die Höhe der an der Grenze zur Gemeindestraße vorgesehenen neuen Umfassungsmauern darf die Höhe der bestehenden Mauern nicht überschreiten, das gilt auch für die gemäß Gesamtkonzept außerhalb der Zone vorgesehenen neuen Umfassungsmauern.

Der im Mai 2026 eingebrachte, im Sinne des Gutachtens der Gemeindekommission für Raum und Landschaft überarbeitete Entwurf des Durchführungsplans für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift berücksichtigt diese Vorgaben.

Er greift die für die Siedlungsstruktur prägenden Elemente auf und sieht eine ausgewogene höhen- und lagemäßige Anordnung der gemäß Bauleitplan bestehenden Baurechte in Hinblick auf die bestmögliche Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild vor.

degli spazi pubblici e privati. Esso deve rispettare la destinazione della zona e la densità edilizia stabilita nel Piano comunale. Salvo prescrizioni particolari per singole zone, esso può derogare alle altre prescrizioni previste per la zona nel Piano comunale.

Con il Piano d'attuazione possono essere stabilite le distanze degli edifici all'interno della zona, dai confini della zona e dagli edifici al di fuori della zona. Tali distanze possono essere anche inferiori a quelle stabilite dal Piano comunale per la zona interessata o per le zone confinanti, a condizione che siano comunque idonee ad assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico in relazione alle tipologie degli interventi consentiti, tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi e dell'allineamento degli immobili già esistenti. È comunque fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile e dei vincoli di interesse culturale e paesaggistico.

Secondo il regolamento edilizio del Comune di Varna, tra i parametri per la valutazione dell'opera progettata sotto il profilo estetico e con riferimento all'inserimento nel contesto locale e paesaggistico, si applicano, tra altro, il rispetto dell'andamento originario del terreno e massima aderenza allo stesso nonché la compatibilità dell'opera progettata con l'ambiente edificato e paesaggistico.

A tal proposito devono essere considerati, tra l'altro, il territorio e i relativi elementi naturali e morfologici e il tessuto urbanistico.

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, nella seduta del 28.04.2026, in merito alla prima proposta del piano di attuazione presentata nel aprile 2026, ha constatato, tra altro che, con riferimento all'inserimento nel contesto locale e paesaggistico, l'andamento originario del terreno deve essere rispettato e essere preservato nella misura più ampia possibile.

L'inserimento altimetrico dell'edificio previsto (quota zero) deve essere adeguatamente ribassato. L'altezza dei nuovi muri di contenimento previsti lungo il confine con la strada comunale non deve superare l'altezza dei muri esistenti; tale prescrizione vale anche per i nuovi muri di contenimento previsti, secondo il concetto complessivo, al di fuori della zona interessata.

La proposta del piano di attuazione per la Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella presentata nel maggio 2026, rielaborata ai sensi del parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, rispetta queste prescrizioni.

Essa riprende gli elementi caratterizzanti della struttura insediativa e prevede una distribuzione equilibrata in termini di altezza e posizione dei diritti edificatori esistenti secondo il piano urbanistico, al fine di garantire il miglior inserimento possibile nel contesto urbanistico e

Die vorgeschlagene Verteilung der Baumasse fügt sich harmonisch in das bestehende städtebauliche Gefüge ein, die Machbarkeitsstudie überzeugt auch unter dem ästhetischen Gesichtspunkt. Dadurch wird eine effiziente und hochwertige Nutzung des Raumes gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der besonderen Ortseigenschaften und der Anordnung der bereits bestehenden Liegenschaften wird eine ausgeglichene Raum- und Landschaftsordnung gewährleistet, obwohl die vorgesehenen Abstände teilweise geringer sind als jene, die der Gemeindeplan für die betroffenen und angrenzenden Gebiete vorsieht.

Der Durchführungsplan ermöglicht somit im Sinne der Zielsetzung der effizienten Nutzung der bereits erschlossenen Flächen und der Förderung der kompakten Siedlungsstruktur im Sinne von Artikel 2, Buchstabe i) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des Bestandes und der landschaftlichen Einbindung, auf der bestehenden Fläche einen den modernen Anforderungen entsprechenden, attraktiven und verträglichen gastgewerblichen Betriebe zu schaffen.

Die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift befindet sich im Bereich des als „Ensemble B03 Neustift - Oberdorf Ortskern“ ausgewiesenen Gebietes und unterliegt deshalb einer besonderen Unterschutzstellung, was eine zusätzliche Garantie für den Erhalt des charakteristischen Ensembles von ästhetischem und traditionellem Wert unter Berücksichtigung der umliegenden Liegenschaften darstellt.

In Anbetracht der urbanistischen Gesamtsituation wird es als angebracht erachtet, den Durchführungsplan für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift in der vorgelegten Form grundsätzlich zu genehmigen.

Um ein angemessenes Gleichgewicht zwischen den beteiligten öffentlichen und privaten Interessen zu gewährleisten, wird als notwendig und zweckmäßig erachtet, die von Thaler Elisabeth und Thaler Martina eingebrachten Anmerkungen wie folgt zu berücksichtigen:

Nullkote:

Die in Durchführungsplan und beiliegender Machbarkeitsstudie vorgesehene Nullkote von +632,60 m wird als bindend festgelegt, die ursprünglich vorgesehene Toleranz von +/- 20 cm wird gestrichen.

Gebäudehöhe:

Die maximal zulässige mittlere Gebäudehöhe wird bezugnehmend auf die Machbarkeitsstudie zum Durchführungsplan von ursprünglich 11,00 m auf 10,00 m reduziert.

Die Festlegung der höchstzulässige Gebäudehöhe erfolgt in Übereinstimmung mit den für die Zone für

paesaggistico.

La distribuzione proposta dei volumi si integra armoniosamente nel tessuto urbanistico esistente, lo studio di fattibilità convince anche sotto il profilo estetico.

Ciò garantisce un utilizzo efficiente e di qualità dello spazio.

Tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi e dell'allineamento degli immobili già esistenti, viene assicurato un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico, anche se le distanze previste sono in parte inferiori a quelle stabilite dal Piano comunale per la zona interessata e per le zone confinanti. Le norme del codice civile vengono rispettate.

Il Piano di attuazione consente quindi, ai sensi dell'obiettivo di un utilizzo efficiente delle aree già urbanizzate e della promozione di una struttura insediativa compatta ai sensi dell'articolo 2, lettera i) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), e tenuto conto delle condizioni di fatto esistenti e dell'inserimento paesaggistico, di creare sull'area esistente un esercizio ricettivo conforme alle esigenze moderne, attrattivo e compatibile con il contesto.

La Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella è situata nell'ambito dell'area individuata come "Insieme B03 Novacella - Oberdorf nucleo centrale" e, per tale motivo, è soggetta a vincolo particolare, che rappresenta un'ulteriore garanzia per la conservazione del insieme caratteristico di valore estetico e tradizionale, tenendo conto delle proprietà limitrofe.

In considerazione della situazione urbanistica complessiva, si ritiene opportuno approvare in linea di principio il Piano di attuazione per la Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella nella forma presentata.

Al fine di garantire un adeguato equilibrio tra gli interessi pubblici e privati coinvolti, si ritiene necessario e opportuno di considerare come segue le osservazioni presentate da Thaler Elisabeth e Thaler Martina:

Quota zero:

La quota zero di +632,60 m prevista nel piano di attuazione e nell'allegato studio di fattibilità viene stabilita come vincolante, la tolleranza originariamente prevista di +/- 20 cm viene eliminata.

Altezza dell'edificio:

L'altezza media massima ammissibile degli edifici viene ridotta da 11,00 m a 10,00 m, con riferimento allo studio di fattibilità allegato al piano di attuazione.

La determinazione dell'altezza massima degli edifici avviene in conformità alle norme di

touristische Einrichtungen – Beherbergung geltenden Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Vahrn.

Baumbestand und Grünfläche:

Die Gp. 525 befindet sich außerhalb der Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung „Wild“ und demnach nicht im Bereich des von gegenständlichem Durchführungsplan erfassten Gebietes. Die unterirdische Baurechtsgrenze wurde in angemessenem Abstand zu der dort bestehenden Baumgruppe festgelegt; der Erhalt scheint gewährleistet. Sollten unvorhergesehene Schäden am Baumbestand auftreten, müssen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Gemäß Durchführungsbestimmungen müssen mindestens 35 % der Fläche des Bauloses begrünt werden; das entspricht einer Fläche von 251,65 m². Bei der im Rechtsplan angeführten mindestzusammenhängenden Grünfläche von 95 m² handelt es sich um eine zusätzliche Vorschrift. Eine angemessene Begrünung des Gebietes ist dadurch jedenfalls gewährleistet.

Geländeveränderungen:

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Gemeindekommission vom April 2026 ist die höhenmäßige Einfügung des neuen Gebäudes so vorgesehen, dass der landschaftliche Eingriff in den bestehenden Geländeverlauf so gering wie möglich bleibt. Die an die Gp. 525 grenzende Stützmauer wird nicht erhöht, die bestehende Oberkante der Mauer bleibt unverändert. Entsprechend sind in diesem Bereich auch keine Aufschüttungen vorgesehen.

Die Stützmauer zur Gp. 525 bzw. die in diesem Bereich geplanten Maßnahmen werden durch zusätzliche Schnitte eindeutiger dargestellt.

Nach Einsichtnahme in Artikel 57 (Durchführungsplan) und Artikel 60 (Verfahren zur Genehmigung der Durchführungspläne) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft);

Nach Einsichtnahme in Artikel 6 (Anwendungsbereich) des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte);

Nach Einsichtnahme in das administrative Gutachten im Sinne der Artikel 185 und 187 des R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2;

Hashwert für das positive fachlich administrative Gutachten:

NlrkB1QG0GKJGVa3jVnve4DEC0MJ1+BSDqFsCV0WE5s=

Nach Einsichtnahme in die geltende Gemeindegesetzgebung;

Nach Einsichtnahme in den Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2;

attuazione al piano urbanistico del Comune di Varna vigenti per la Zona per impianti turistici alloggiativi.

Patrimonio arboreo e superficie verde:

La p.f. 525 si trova al di fuori della Zona per impianti turistici alloggiativi „Wild“ e pertanto non rientra nell'ambito dell'area coperta dal presente piano di attuazione. La superficie di edificazione sotterranea è stata definita a una distanza adeguata dal gruppo di alberi esistente in tale area; la sua conservazione appare pertanto garantita. Qualora dovessero verificarsi danni imprevisti al patrimonio arboreo, dovranno essere effettuate piantumazioni compensative.

Secondo le norme di attuazione, almeno il 35% dell'area del lotto deve essere ricoperta di verde; ciò corrisponde a una superficie di 251,65 m². La superficie verde concentrata pari a 95 m², indicata nel piano normativo, costituisce una prescrizione aggiuntiva. Ne consegue che un'adeguata sistemazione a verde dell'area è in ogni caso garantita.

Modifiche del terreno:

Tenuto conto del parere della Commissione comunale dell'aprile 2026, l'inserimento altimetrico del nuovo edificio è previsto in modo tale da ridurre al minimo l'impatto paesaggistico sull'andamento del terreno esistente. Il muro di sostegno confinante con la p.f. 525 non verrà sopraelevato, la quota superiore esistente del muro rimarrà invariata. Di conseguenza, in tale area non sono previsti riporti di terreno.

Il muro di sostegno lungo la p.f. 525 risp. gli interventi previsti in tale ambito vengono rappresentati in modo più chiaro mediante l'integrazione di ulteriori sezioni.

Visto l'articolo 57 (Piano di attuazione) e l'articolo 60 (Procedimento di approvazione dei piani di attuazione) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio);

Visto l'articolo 6 (Ambito di applicazione) della Legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti);

Visto il parere tecnico-amministrativo ai sensi degli articoli 185 e 187 della L.R. del 03.05.2018, n. 2;

Hashwert per parere tecnico amministrativo positivo:

Visto lo statuto comunale vigente;

Visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con la L.R. del 03.05.2018, n. 2;

Auf die Dringlichkeit der Maßnahme hingewiesen, damit die Änderung sogleich durchgeführt werden kann;

b e s c h l i e ß t
einstimmig
mittels Handerheben,
(15 Anwesende - 15 Ja-Stimmen)

- 1) die Anmerkungen von Thaler Elisabeth e Thaler Martina im obigen Sinne zu berücksichtigen;
- 2) den von Arch. Bampi Zeno ausgearbeiteten

Durchführungsplan für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift

in der im Sinne des Gutachtens der Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft und unter Berücksichtigung der eingebrachten Anmerkungen überarbeiteten Fassung, Prot. Nr. 0011000 vom 26.05.2026, Prot. Nr. 0011984 vom 15.06.2026 und Prot. Nr. 0015492 vom 31.08.2026, bestehend aus nachfolgend genannten Unterlagen, welche wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses bilden, zu genehmigen:

- Technischer Bericht;
- Fotodokumentation;
- Durchführungsbestimmungen;
- Gefahren- und Kompatibilitätsprüfung;
- Umweltvorbericht;
- Bestand;
- Endstand mit Rechtsplan;
- Machbarkeitsstudie;
- Machbarkeitsstudie 3D-Visualisierung;
- Infrastrukturen mit Kostenkalkulation;

- 3) festzuhalten, dass die Auflagen des Sachverständigen für die Zonen mit Ensembleschutz berücksichtigt werden müssen;
- 4) festzuhalten, dass sämtliche Kosten für den Anschluss des Gebietes an die außerhalb davon liegenden Anlagen vorgesehenen Arbeiten zu Lasten des Einbringers des gegenständlichen Entwurfes des Durchführungsplanes für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung "Wild" in Neustift, Michaeler Roland, sind;
- 5) festzuhalten, dass Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssen, sollten unvorhergesehene Schäden am Baumbestand auftreten;
- 6) zur Kenntnis zu nehmen, dass die Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft, welche als zuständige Behörde für die Feststellung der SUP-Pflicht und die SUP festgelegt worden ist, festgestellt hat, dass die gegenständliche Planungsmaßnahme nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) im Sinne des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr.

Vista l'urgenza del presente provvedimento, affinché la variazione possa essere immediatamente eseguita;

ad unanimità di voti (con n. 15 consiglieri presenti
– n. 15 voti favorevoli),
espressi per alzata di mano,
d e l i b e r a

- 1) di considerare nel senso sopra indicato le osservazioni di Thaler Elisabeth e Thaler Martina;
- 2) di approvare il

Piano di attuazione per la Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella

elaborato da Arch. Bampi Zeno nella versione rielaborata ai sensi del parere della commissione comunale per il territorio e il paesaggio e tenuto conto delle osservazioni presentate, prot. n. 0011000 del 26.05.2026, prot. n. 0011984 del 15.06.2026 e prot. n. 0015492 del 31.08.2026, costituito dalla seguente documentazione che forma parte essenziale di questa delibera:

- Relazione tecnica;
- Documentazione fotografica;
- Norme di attuazione,
- Verifica del pericolo e di compatibilità;
- Rapporto ambientale preliminare;
- Stato di fatto;
- Stato finale con piano normativo;
- Studio di fattibilità complessivo;
- Studio di fattibilità 3D-Visualizzazione;
- Infrastrutture e calcolo dei costi;

- 3) di constatare che le condizioni dell'esperto per le zone sottoposte a tutela degli insiemi devono essere rispettate;
- 4) di constatare che tutti i costi per l'allacciamento della zona agli impianti esistenti al di fuori della stessa sono a carico del presentatore della proposta del piano di attuazione per la Zona per impianti turistici alloggiativi "Wild" a Novacella in oggetto, Michaeler Roland;
- 5) di constatare che dovranno essere effettuate piantumazioni compensative, qualora dovessero verificarsi danni imprevisti al patrimonio arboreo;
- 6) di prendere atto che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, che è stata individuata come autorità competente per la verifica di assoggettabilità alla VAS e per la VAS stessa, ha constatato che la misura pianificatoria in oggetto non deve essere sottoposta a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della Legge provinciale 13

17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) zu unterziehen ist;

- 7) diesen Beschluss einschließlich der entsprechenden technischen Unterlagen gemäß Artikel 60, Absatz 5 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) im Südtiroler Bürgernetz zu veröffentlichen und festzuhalten, dass der Durchführungsplan am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft tritt;
- 8) festzuhalten, dass der Gemeinde aus diesem Beschluss keine Ausgabe erwächst, die finanzieller Abdeckung bedarf.

b e s c h l i e ß t
einstimmig
mittels Handerheben,
(15 Anwesende - 15 Ja-Stimmen)

- 9) den Beschluss für sofort vollziehbar zu erklären

Gegen diesen Beschluss kann während des Zeitraums seiner Veröffentlichung Einspruch beim Gemeindevorstand und innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit desselben beim Regionalen Verwaltungsgerichtshof in Bozen Rekurs eingelegt werden. Im Bereich der öffentlichen Auftragsvergabe beträgt die Rekursfrist 30 Tage (Art. 119 und 120, GvD Nr. 104/2010), für Wahlhandlungen gelangen die Art. 126-132 des gesetzesvertretenden Dekretes Nr. 104/2010 zur Anwendung.

ottobre 2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti);

- 7) di pubblicare ai sensi dell'articolo 60, comma 5 della Legge provinciale del 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) la presente delibera, corredata della relativa documentazione tecnica, sulla Rete Civica dell'Alto Adige e di dare atto che il piano di attuazione entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
- 8) di dare atto che dalla presente delibera non derivano oneri a carico del comune, i quali abbisognino di copertura finanziaria.

ad unanimità di voti (con n. 15 consiglieri
presenti – n. 15 voti favorevoli),
espressi per alzata di mano,
d e l i b e r a

- 9) di dichiarare immediatamente eseguibile la presente delibera.

Contro la presente deliberazione può essere presentata opposizione alla giunta comunale entro il periodo di pubblicazione e entro 60 giorni dall'esecutività della stessa può essere presentato ricorso al Tribunale di giustizia amministrativa di Bolzano. Nell'ambito dell'affidamento pubblico il termine entro quale ricorrere è di 30 giorni (art. 119 e 120 D.Lgs. n. 104/2010), per atti riguardanti le elezioni vengono applicati gli artt. 126-132 del decreto legislativo n. 104/2010.

digital signiertes Dokument - documento firmato digitalmente

Der Vorsitzende / Il Presidente
Andreas SCHATZER

Der Gemeindesekretär / Il Segretario comunale
Alexander BRAUN

*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*