

Urschrift/Originale

GEMEINDE VILLANDERS

Autonome Provinz Bozen



COMUNE DI VILLANDRO

Provincia Autonoma di Bolzano

Beschlussniederschrift des Gemeindevausschusses

Verbale di deliberazione della Giunta comunale

Nr. 309/2026

SITZUNG VOM - SEDUTA DEL

Uhr - Ore

ML

04.08.2026

20:00

Nach Erfüllung der im Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit Regionalgesetz vom 03.05.2018, Nr. 2, enthaltenen Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeindevausschusses einberufen.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con Legge Regionale 03.05.2018, n. 2, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti di questa Giunta comunale.

Mitglieder/Membri:	abwesend - assente
Walter Baumgartner	
Konrad Senn	
Margit Gasser	
Marion Rigo	
Thomas Baumgartner	

Ihren Beistand leistet die Gemeindesekretärin, Frau

Assiste la Segretaria comunale, Signora

Doris Graber

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt Herr

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor

Walter Baumgartner

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

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

Der Ausschuss behandelt folgenden

La Giunta passa alla trattazione del seguente

GEGENSTAND

OGGETTO

Bauliche Umgestaltung und qualitative Erweiterung des Gastbetriebes Residence-Hotel "Gasser": Konzession zur Reduzierung der Grenzabstände und Unbedenklichkeitserklärung zur Reduzierung des Abstandes zur öffentlichen Straße sowie Ermächtigung zur Errichtung von Verankerungen im Straßenkörper der Erschließungsstraße der Wohnbauzone Steinacher 1 - Ergänzung
Antragsteller: Pension Gasser OHG der Gebr. Gasser Thomas & Markus

Ristrutturazione edilizia e ampliamento qualitativo dell'esercizio ricettivo residence-hotel "Gasser": concessione alla riduzione della distanza di confine e nulla osta alla riduzione della distanza dalla strada pubblica nonché autorizzazione alla costruzione di ancoraggi nel sottosuolo del corpo stradale della strada d'accesso alla zona residenziale Steinacher 1 - integrazione
richiedente: pensione Gasser snc dei f.lli Gasser Thomas & Markus

Bauliche Umgestaltung und qualitative Erweiterung des Gastbetriebes Residence-Hotel "Gasser": Konzession zur Reduzierung der Grenzabstände und Unbedenklichkeitserklärung zur Reduzierung des Abstandes zur öffentlichen Straße sowie Ermächtigung zur Errichtung von Verankerungen im Straßenkörper der Erschließungsstraße der Wohnbauzone Steinacher 1 - Ergänzung

Antragsteller: Pension Gasser OHG der Gebr. Gasser Thomas & Markus

Mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 31/2026 vom 21.01.2026 ist an die Gesellschaft Pension Gasser OHG der Gebr. Gasser Thomas & Markus die Konzession zur Reduzierung der Grenzabstände und die Unbedenklichkeitserklärung zur Reduzierung des Abstandes zur öffentlichen Straße sowie die Ermächtigung zur Errichtung von Verankerungen im Straßenkörper der Erschließungsstraße der Wohnbauzone Steinacher 1 für die Durchführung von Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung und qualitativen Erweiterung des Gastbetriebes Residence-Hotel „Gasser“ erteilt worden;

Im Zuge der Ausführung der Arbeiten zur Erweiterung des gegenständlichen Gastbetriebes hat sich die Notwendigkeit ergeben, die Verankerungen entlang der Erschließungsstraße und auch die unterirdische Erweiterung des Betriebes weiter auszudehnen; laut dem vorgelegten Varianteprojekt, welches von der Gemeindekommission für Raum und Landschaft – Sektion Bauwesen in der Sitzung vom 03.07.2026 positiv begutachtet worden ist, wird im Kellergeschoß der Betrieb nochmals erweitert, wodurch bergseitig entlang der Erschließungsstraße die Errichtung weiterer Verankerungen vorgesehen ist;

Mit Ansuchen vom 28.07.2026, eigene Prot. Nr. 10188, hat der Antragsteller daher um die Reduzierung des Grenzabstandes und um die Unbedenklichkeits-erklärung für die Reduzierung des Straßenabstandes und um die Ermächtigung zur Ausführung von Baumaßnahmen auf Gemeindegrund für die im Varianteprojekt vom Juni 2026 des Dr. Arch. Patrick Zwerger vorgesehenen Maßnahmen ersucht;

Die öffentliche Straße auf Gp. 3061/1, K.G. Villanders, ist im geltenden Bauleitplan der Gemeinde Villanders als Gemeindestraße Typ C klassifiziert und befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft, angrenzend an die Wohnbauzone B1 – Auffüllzone ohne Durchführungsplan;

Vorausgeschickt, dass gemäß Artikel 3, Absatz 5, des Dekretes des Landeshauptmannes vom 26. Juni 2020, Nr. 24 „Verordnung zum Bauwesen“, entlang der Gemeindestraßen innerhalb der geschlossenen Ortschaften, bzw. in den ausgewiesenen Bauzonen, für welche die Erstellung eines Durchführungsplanes von den geltenden Bestimmungen oder vom geltenden Gemeindebauleitplan nicht vorgeschrieben ist, können mit Unbedenklichkeitserklärung seitens der mit dem Schutz der Straße betrauten Behörde Neubauten und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden auch innerhalb des geltenden Bannstreifens von 5 Meter von der Straßengrenze,

Ristrutturazione edilizia e ampliamento qualitativo dell'esercizio ricettivo residence-hotel "Gasser": concessione alla riduzione della distanza di confine e nulla osta alla riduzione della distanza dalla strada pubblica nonché autorizzazione alla costruzione di ancoraggi nel sottosuolo del corpo stradale della strada d'accesso alla zona residenziale Steinacher 1 - integrazione

richiedente: pensione Gasser snc dei f.lli Gasser Thomas & Markus

Con deliberazione della giunta comunale n. 31/2026 del 21/01/2026 alla società Pensione Gasser snc dei f.lli Gasser Thomas & Markus sono stati rilasciati la concessione alla riduzione della distanza di confine e il nulla osta alla riduzione della distanza dalla strada pubblica nonché l'autorizzazione alla costruzione di ancoraggi nel sottosuolo del corpo stradale della strada d'accesso alla zona residenziale Steinacher 1 per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia e per l'ampliamento qualitativo dell'esercizio ricettivo residence-hotel "Gasser";

Nel corso dell'esecuzione dei lavori di ampliamento dell'esercizio ricettivo in questione, è emersa la necessità di estendere ulteriormente gli ancoraggi lungo la strada di accesso e anche l'ampliamento sotterraneo della struttura; secondo il progetto di variante presentato, il quale è stato esaminato favorevolmente dalla commissione comunale per il territorio e il paesaggio – sezione edilizia nella seduta del 03/07/2026, la struttura verrà ulteriormente ampliata nel seminterrato, il che necessita la realizzazione di ulteriori ancoraggi a monte lungo la strada di accesso;

Pertanto, con domanda 28/07/2026, proprio n. di prot. 10188, il richiedente chiede la riduzione della distanza di confine e il nulla osta per la riduzione della distanza dalla strada pubblica e l'autorizzazione all'esecuzione di opere edilizie su terreno comunale per gli interventi di cui al progetto di variante dd. giugno 2026 elaborato dal dr. arch. Patrick Zwerger;

La strada pubblica sulla p.f. 3061/1, C.C. Villandro, nel vigente piano urbanistico del Comune di Villandro è classificata quale strada comunale tipo C ed è situata nel centro abitato, confinante alla zona residenziale B1 – zona di completamento senza piano di attuazione;

Premesso che ai sensi dell'articolo 3, comma 5, del decreto del Presidente della Provincia di Bolzano 26 giugno 2020, n. 24, "regolamento in materia edilizia", lungo le strade comunali all'interno dei centri abitati ovvero nelle zone già individuate come edificabili, per le quali non sia prescritta dalle norme vigenti o dal piano urbanistico comunale la redazione di un piano di attuazione, possono essere eseguiti, con nulla osta dell'autorità preposta alla tutela della strada interventi di nuova costruzione e interventi su edifici esistenti anche nella prescritta fascia di rispetto di 5 metri dal confine stradale. Nelle zone, per le quali sia prescritta dalle norme vigenti o dal piano urbanistico comunale la

durchgeführt werden. In Bauzonen, für welche die Erstellung eines Durchführungsplanes von den geltenden Bestimmungen oder vom geltenden Gemeindebauleitplan vorgeschrieben ist, werden Neubauten und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden innerhalb des geltenden Bannstreifens von 5 Meter von der Straßengrenze, mit dem Durchführungsplan geregelt;

Vorausgeschickt weiter, dass laut Art. 2, Buchst. p) der Verordnung zum Bauwesen, genehmigt mit Dekret des Landeshauptmannes vom 26. Juni 2020, Nr. 24, zu öffentlichen Flächen und zu Flächen, welche der Enteignung unterliegen, die Mindestabstände auch unterirdisch eingehalten werden müssen. Ausgenommen sind Luftschächte im Erdreich bis zu 1,50 m Breite; zulässig ist der Bau mit geringerem Abstand zur Eigentumsgrenze mit schriftlichem Einverständnis des Anrainers/der Anrainerin in Form einer grundbücherlichen Dienstbarkeit, wobei die Gebäudeabstände in jedem Fall eingehalten werden müssen;

Vorausgeschickt weiter, dass auch an öffentlichen Liegenschaften die Einräumung einer Dienstbarkeit zur Reduzierung des Grenzabstandes möglich ist, sofern diese mit den Erfordernissen der öffentlichen Nutzung vereinbar ist. Für Flächen, die zum verfügbaren Vermögen der Gemeinde zählen, gelten diesbezüglich die allgemeinen Regeln des Privatrechts. Für die Demanialgüter bzw. die Flächen im unverfügbaren Vermögen der Gemeinde ist hingegen der Erlass eines hoheitlichen Aktes von Seiten der Gemeinde erforderlich;

Die Gp. 3061/1 und 3136 in E.Zl. 160/II, K.G. Villanders zählen zum Demanialgut (unverfügbares Vermögen) der Gemeinde Villanders;

Nach Einsichtnahme in das von Dr. Arch. Patrick Zwerger aus Seis am Schlern ausgearbeitete Varianteprojekt vom Juni 2026 bezüglich der gegenständlichen Baumaßnahmen;

Nach Einsichtnahme in das geologische, seismische und geotechnische Vorgutachten und in die Kompatibilitätsprüfung vom 14.11.2025 der Geologin Dr. Maria Luise Gögl, sowie in den Ergänzungsbericht vom 28.07.2026 des Geologen Dr. Giovanni Ronzani;

Festgestellt, dass die geplanten Arbeiten dem öffentlichen Grund nicht schaden, und somit dem Ansuchen des Interessierten statt gegeben werden kann. Der Gemeinde dürfen jedoch keine Ausgaben entstehen;

Nach Einsichtnahme in das gesetzvertretende Dekret vom 30.04.1992, Nr. 285;

Nach Einsichtnahme in das Landesgesetz vom 10. Juli 2018, Nr. 9, „Raum und Landschaft“;

Nach Einsichtnahme in das Dekret des Landeshauptmannes vom 26. Juni 2020, Nr. 24 „Verordnung zum Bauwesen“;

Nach Einsichtnahme in den geltenden Bauleitplan der Gemeinde Villanders;

Nach Einsichtnahme in den Haushaltsvoranschlag und das einheitliche Strategiedokument für das laufende Geschäftsjahr;

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

Nach Einsichtnahme in die Buchhaltungs- und Finanzordnung der Gemeinden und

redazione di un piano di attuazione, gli interventi di nuova costruzione e gli interventi su edifici esistenti nella prescritta fascia di rispetto di 5 metri dal confine stradale sono disciplinate con piano di attuazione;

Premesso inoltre, che ai sensi dell'art. 2, lettera p) del regolamento in materia edilizia, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Provinciale 26 giugno 2020, n. 24, nei confronti delle aree pubbliche o di aree soggette a esproprio, le distanze minime devono essere rispettate anche sottoterra. Fanno eccezione le intercapedini di areazione interrate fino a 1,50 m di larghezza. La costruzione a una distanza inferiore dal confine della proprietà è ammessa con il consenso scritto del/della confinante, mediante servitù da annotare nel libro fondiario e, comunque, sempre nel rispetto delle distanze tra gli edifici;

Premesso inoltre che la concessione di una servitù per ridurre la distanza di confine è possibile anche sulle proprietà pubbliche, a condizione che ciò sia compatibile con le esigenze dell'uso pubblico. Per le aree che fanno parte del patrimonio disponibile del comune, si applicano le regole generali del diritto privato. Per i beni demaniali o le aree del patrimonio indisponibile del comune, però è necessaria l'emissione di un atto sovrano da parte del comune.

Le pp. ff. 3061/1 e 3136 in P.T. 160/II, C.C. Villandro fanno parte del bene demaniale (patrimonio indisponibile) del Comune di Villandro;

Visto il progetto di variante dd. giugno 2026 relativa agli interventi edilizi, elaborato dal dr. arch. Patrick Zwerger di Siusi allo Sciliar;

Viste la relazione geologica, sismica e geotecnica e la verifica di compatibilità della geologa dr.ssa Maria Luise Gögl del 14/11/2025, nonché della relazione integrativa del 28/07/2026 redatta dal geologo dott. Giovanni Ronzani;

Constatato che può essere aderito alla domanda dell'interessato in quanto i lavori di cui trattasi non danneggiano il suolo pubblico. Al Comune però non devono derivare delle spese;

Visto il decreto legislativo 30/04/1992, n. 285;

Vista la legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 "territorio e paesaggio";

Visto il decreto del presidente della giunta provinciale 26 giugno 2020, n. 24, "regolamento in materia edilizia";

Visto il vigente piano urbanistico del Comune di Villandro;

Visto il bilancio di previsione e il documento unico di programmazione per l'esercizio corrente;

Visto il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con la L.R. del 03.05.2018, n. 2, nonché lo statuto del Comune;

Visto l'Ordinamento finanziario e contabile dei comuni e delle comunità comprensoriali approvato con L.P.

Bezirksgemeinschaften, welche mit L.G. 25/2016, genehmigt worden ist,
Nach Einsichtnahme in die Gutachten im Sinne der Artikel 185 und 187 des zitierten R.G. Nr. 2/2018:
fachliches Gutachten mit dem elektronischen Fingerabdruck:
g2tzLcC42mhkBMHFj0RatpWI9lIXkJo0QYyaLAI3pwk
=

buchhalterisches Gutachten mit dem elektronischen Fingerabdruck:

Bei 5 anwesenden und abstimmenden Mitgliedern

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

einstimmig und in gesetzlicher Form mittels Erheben der Hand:

1. an die Gesellschaft Pension Gasser OHG der Gebr. Gasser Thomas & Markus aus Villanders wird hiermit die Konzession zur Reduzierung des Grenzabstandes zur Erschließungsstraße der Wohnbauzone C1 – Erweiterungszone „Steinacher 1“, Gp. 3136, K.G. Villanders, und zur Gemeindestraße – Typ C, Gp. 3061/1, K.G. Villanders, (beide öffentliches Gut), sowie die Unbedenklichkeitserklärung laut Artikel 3, Absatz 5) des Dekretes des Landeshauptmannes vom 26. Juni 2020, Nr. 24, „Verordnung zum Bauwesen“ zur Reduzierung bzw. Beibehaltung des Straßenabstandes zur Gemeindestraße Typ C, auf Gp. 3061/1, K.G. Villanders, als auch die Ermächtigung zur Errichtung von Verankerungen im Straßenkörper der Erschließungsstraße zur Wohnbauzone, laut dem Varianteprojekt vom Juni 2026 des Dr. Arch. Patrick Zwerger aus Seis am Schlern betreffend die bauliche Umgestaltung und qualitative Erweiterung des Gastbetriebes Residence-Hotel „Gasser“, mit der Bedingung erteilt, dass die mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 31/2026 vom 21.01.2026 auferlegten Vorschriften weiterhin Gültigkeit behalten und genauestens zu beachten sind. Nachdem die Sicherungsarbeiten entlang der Erschließungsstraße und des Gemeindeweges beachtlich weiter ausgedehnt werden, ist ergänzend zu der bereits hinterlegten Kautions in Form einer Bankgarantie eine zusätzliche Kautions in Höhe von Euro 4.000,00 für die ordnungsgemäße Wiederherstellung des beschädigten Straßenabschnittes, mit Freigabe nach Ablauf von zwei Jahren ab gemeldetem Bauende angesichts des Umfangs und der Natur des Vorhabens, zu hinterlegen;
2. darauf hinzuweisen, dass diese Maßnahme keine Ausgabenverpflichtung bedingt;
3. festzuhalten, dass jeder Bürger gegen den vorliegenden Beschluss während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung gemäß Art. 183, Abs. 5 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2) Einspruch beim Gemeindeausschuss erheben und innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit dieser Maßnahme beim Regionalen Verwaltungsgericht für Trentino-Südtirol, Autonome Sektion Bozen, Rekurs einreichen kann. Betrifft der Beschluss die Vergabe von öffentlichen Aufträgen ist die Rekursfrist, gemäß Art. 120, Abs. 5, GvD 104 vom 02.07.2010, auf 30 Tagen ab Kenntnisnahme reduziert.

25/2016;

Visti i pareri ai sensi degli articoli 185 e 187 della citata L.R. n. 2/2018:

parere tecnico con l'impronta digitale:
g2tzLcC42mhkBMHFj0RatpWI9lIXkJo0QYyaLAI3pwk
=

parere contabile con l'impronta digitale:

Su n. 5 membri presenti e votanti

LA GIUNTA COMUNALE
d e l i b e r a

ad unanimità di voti, legalmente espressi per alzata di mano:

1. di rilasciare con la presente alla società pensione Gasser snc d. f.lli Gasser Thomas & Markus di Villandro la concessione alla riduzione della distanza di confine dalla strada di accesso alla zona residenziale C1 – zona d'espansione „Steinacher 1“, p.f. 3136, C.C. Villandro, e dalla strada comunale – tipo C, p.f. 3061/1, C.C. Villandro (entrambi bene pubblico), nonché il nulla osta ai sensi dell'articolo 3, comma 5) del decreto del Presidente della Provincia 26 giugno 2020, n. 24, „regolamento in materia edilizia“, alla riduzione risp.te al mantenimento della distanza stradale della strada comunale tipo C, p.f. 3061/1, C.C. Villandro, e inoltre anche l'autorizzazione alla costruzione di ancoraggi nel sottosuolo del corpo stradale della strada d'accesso alla zona residenziale secondo il progetto di variante dd. giugno 2026 del dr. arch. Patrick Zwerger di Siusi allo Sciliar riguardante la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento qualitativo dell'esercizio ricettivo residence-hotel „Gasser“, con la condizione che le disposizioni imposte con delibera della giunta comunale n. 31/2026 del 21/01/2026 continuino ad essere valide e debbano essere rigorosamente rispettate. Poiché i lavori di messa in sicurezza lungo la strada di accesso alla zona residenziale e la strada comunale saranno notevolmente ampliati, a integrazione della cauzione già depositata in forma di una fidejussione bancaria, è necessario depositare una cauzione supplementare pari a euro 4.000,00 a garanzia del corretto ripristino del tratto stradale danneggiato, con svincolo previsto dopo due anni dalla data di fine lavori comunicata, in considerazione delle dimissioni e della natura dell'intervento;
2. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;
3. di dare atto che ogni cittadino, ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. del 03.05.2018, n. 2) può presentare opposizione contro la presente deliberazione alla Giunta comunale entro il periodo della sua pubblicazione, e 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 lavori pubblici il termine di ricorso, ai sensi dell'art. 120, c. 5, D.Lgs 104 del 02.07.2010, è ridotto a 30 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Gelesen, genehmigt und gefertigt

Letto, confermato e sottoscritto

Der Bürgermeister - Il Sindaco

Die Gemeindesekretärin - La Segretaria Comunale

Walter Baumgartner

Doris Graber

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