Nr. **545**

STADTGEMEINDE STERZING

AUTONOME PROVINZ BOZEN-SÜDTIROL
BEZIRK SÜDTIROLER WIPPTAL

COMUNE DI VIPITENO

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO-ALTO ADIGE
COMPRENSORIO WIPPTAL

Beschlussniederschrift des Stadtrates

Verbale di deliberazione della Giunta comunale

SITZUNG VOM SEDUTA DEL

04.11.2026

UHR – ORE

18:00

Nach Erfüllung der im geltenden Regionalgesetz über die Gemeindeordnung enthaltenen Formvorschriften wurden für heute, im Sitzungssaal, nachstehende Mitglieder dieses Stadtrates einberufen:

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge Regionale sull'Ordinamento dei Comuni, vennero per oggi convocati, nella sala delle adunanze, i sottoelencati componenti di questa Giunta comunale:

			E.A. A. G.	U.A. A.I.	Fern-zu-gang
Peter Volgger	Bürgermeister	Sindaco			
dott. Fabio Cola	Bürgermeisterstellv.	Vicesindaco	X		
Benno Egger	Stadtrat	Assessore			
Christine Eisendle	Stadträtin	Assessora			
Dr. Heinrich Forer	Stadtrat	Assessore			
dott.ssa Chiara Martorelli	Stadträtin	Assessora			

Ihren Beistand leistet die Vize-Gemeindesekretärin, Frau

Assiste la Vice-Segretaria comunale, signora

Dr. Dolores Oberhofer

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt Herr

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

Peter Volgger

in seiner Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet.
Der Stadtrat behandelt folgenden

nella sua qualità di Sindaco ne assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.
La Giunta passa alla trattazione del seguente

GEGENSTAND:

Entwurf der Änderung des Wiedergewinnungsplanes der Zone A, EEH 57 in der Neustadt, Bp. 128 der K. G. Sterzing

OGGETTO:

Bozza della modifica del piano di recupero della zona A, U. I. 57 in Via Città Nuova, p. ed. 128 del C. C. Vipiteno

Stadtbauamt/Raumordnung

Entwurf der Änderung des Wiedergewinnungsplanes der Zone A, EEH 57 in der Neustadt, Bp. 128 der K. G. Sterzing

VORAUSGESCHICKT:

- dass der Wiedergewinnungsplan der Zone A mit Beschluss der Landesregierung Nr. 1859 vom 02.04.1990 genehmigt und danach in mehreren Punkten geändert wurde.

- dass der Art. 6 des L. G. vom 13.10.2017, Nr. 17 in Übereinstimmung mit dem GvD 152/2006 den Anwendungsbereich der Feststellung der SUP-Pflicht und der SUP (strategische Umweltprüfung) regelt;

- dass mit Beschluss des Stadtrates Nr. 588 vom 22.11.2023 die Gemeindekommission für Raum und Landschaft als zuständige Behörde zur Feststellung der SUP-Pflicht (Screening SUP) und der SUP (strategische Umweltprüfung) bestimmt worden ist;

Festgestellt:

- dass die Eigentümer der Eingriffseinheit 57 die folgenden Änderungen des Wiedergewinnungs-planes der Zone A für die Eingriffseinheit 57 beantragt haben:

Änderungen im Rechtsplan:

- Die First- und Traufkoten des Gebäudes auf der Süddachfläche werden abgeändert;
- Die Anzahl der Geschosse wird mit 4+D festgelegt;
- Der zulässige bauliche Eingriffe für die Gebäudeeinheit B wird von städtebaulicher Umgestaltung in bauliche Umgestaltung geändert;
- Die überbaute Fläche der Gebäudeeinheit B wird vergrößert;
- Die Grünfläche sowie der befestigte Bereich werden angepasst;

Abänderungen und Ergänzungen des Art. 10 des Wiedergewinnungsplanes:

Auf der B.P. 128 der K.G. Sterzing, Eingriffseinheit 57, sind folgende Änderungen gestattet:

a) auskragende Balkone bis zu einer Tiefe von max.2,50m an der Westseite des Gebäudes. Die Balkone auf der Westseite dürfen nur als solche genutzt und bestehen bleiben, eine Verglasung oder Umwandlung derselben ist nicht gestattet.

b) Großflächige Öffnungen/Dachfenster für die darunterliegenden Terrassen/Räume im Dachboden und 3. Obergeschoss der südlichen Dachfläche. Auf der Norddachfläche können Lichtöffnungen für die Loggias hinter der Straßentraufe, die sich im 3. Obergeschoss Richtung Neustadt befinden, ein Lichtschlitz entlang der gesamten Gebäudelänge an der Berggerichtsgasse, der im 3. Obergeschoss durch die Ausklappung der Außenmauer entsteht, sowie

Ufficio tecnico comunale/Urbanistica

Bozza della modifica del piano di recupero della zona A, U. I. 57 in Via Città Nuova, p. ed. 128 del C. C. Vipiteno

PREMESSO:

- che il piano di recupero della zona A è stato approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 1859 del 02/04/1990 e modificato più volte in seguito.

- che l'art. 6 della L. P. del 13/10/2017, n. 17, in linea col DL.G.s 152/2006 regola l'ambito di applicazione della verifica di assoggettabilità a VAS e della VAS (valutazione ambientale strategica);

- che con delibera della Giunta Comunale n. 588 del 22/11/2023 è stata individuata la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio quale autorità competente per la verifica di assoggettabilità a VAS e della VAS;

Constatato:

- che i proprietari dell'unità d'intervento 57, chiedono le seguenti modifiche al piano di recupero della zona A per l'unità d'intervento 57:

modifiche del piano normativo:

- le quote di colmo e di gronda dell'edificio sulla falda sud vengono modificate;
- il numero dei piani viene fissato pari a 4+D;

- l'intervento edilizio consentito per l'unità edilizia B viene modificato, passando dalla ristrutturazione urbanistica a ristrutturazione edilizia;
- la superficie coperta dell'unità edilizia B viene ampliata;
- la superficie a verde e la zona pavimentata vengono adeguate;

Cambiamento ed integrazioni dell'art. 10 del piano di recupero:

Sulla p. ed. 128 della C.C. Vipiteno, unità di intervento 57, sonno ammessi le seguenti modifiche:

a) Balconi a sbalzo fino a una profondità massima di 2,50m sul lato ovest dell'edificio. I balconi sul lato ovest possono essere utilizzati come tali e rimangono tali; non sono consentite vetrate o trasformazioni degli stessi.

b) Ampie aperture/lucernari sulla falda sud nel tetto per le sottostanti terrazze/vani nel sottotetto e al terzo piano. Sulla falda nord del tetto possono essere realizzati lucernari per le logge dietro il frontone stradale, che si trovano al terzo piano verso il vicolo Città Nuova, un lucernario lungo tutta la lunghezza dell'edificio sul vicolo dei Conciliatori, creata al terzo piano dal piegamento della parete esterna, e un lucernario (luce) nell'edificio sopra il passaggio pubblico del vicolo

im Baukörper über dem öffentlichen Durchgang der Berggerichtsgasse, direkt angrenzend an das Gebäude auf Bp. 129/1+2, eine Lichtöffnung (luce) realisiert werden.

dei Conciliatori, direttamente adiacente all'edificio sulla Bp. 129/1+2.

c) Realisierung einer Dachterrasse im Dachboden über dem 3. Obergeschoss **und eines ausgebauten Dachgeschosses** auf der Süddachfläche der hinteren Gebäudehälfte gegen Westen/auf der Neustadt-Stadtgassen-abgewandten Seite. Der Aufgang zur Dachterrasse und **dem ausgebauten Dachgeschoss** erfolgt, wie unter Anlage A vorgesehen, über das Treppenhaus. ~~bzw. über den Dachboden. über dem 3. Obergeschoss der unbewohnbar und unbenutzbar ist und auch nicht anderweitig für den Hotelbetrieb genutzt werden darf.~~
Das ausgebaute Dachgeschoss auf der südlichen Dachfläche kann für den Hotelbetrieb genutzt werden.

c) Realizzazione di una terrazza sul tetto nel sottotetto sopra il 3° piano **e un sottotetto abitabile** sulla falda verso sud nella metà dell'edificio retrostante verso ovest/lato opposto al vicolo Città Nuova. L'accesso alla terrazza sul tetto **e al sottotetto abitabile** avverrà, come previsto nell'allegato A, attraverso il vano scala. ~~e attraverso la soffitta sopra il 3° piano, che è inabitabile e inutilizzabile e non può essere altrimenti utilizzato per l'attività alberghiera.~~
Il sottotetto abitabile in corrispondenza della falda sud può essere utilizzato per l'attività alberghiera.

d) Anhebung der Dachoberkante der gesamten nördlichen Traufe des bestehenden Gebäudes entlang der Berggerichtsgasse um max. 0,88m (bis zu einer maximalen Kote von +13,08m) mit Knicken der Fassade der Berggerichtsgasse im 3. Obergeschoss um max. 0,75m nach außen.

d) Sollevamento dell'intera linea superiore della gronda nella misura massima di 0,88m (fino ad una quota massima di +13,08 m) sul lato nord dell'edificio esistente lungo il vicolo dei Conciliatori, con piegamento verso l'esterno nella misura massima 0,75m della facciata del vicolo dei Conciliatori nel 3° piano.

e) Anhebung der Dachoberkante des Firstes des Gebäudes um 0,60m bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von +15,20 m.

e) Sollevamento del colmo dell'edifico di massimo 0,60m fino ad un'altezza massima dell'edificio di +15,20 m.

f) Anhebung der gesamten Dachoberkante der gesamten südlichen Traufe des bestehenden Gebäudes zur B.P. 127/1 um max. 0,75m bis zu einer maximalen Gesamthöhe von +13,15m.

f) Sollevamento dell'intera linea superiore della gronda dell'edificio esistente di massimo 0,75m sul lato sud verso la p. ed. 127/1 fino ad un'altezza massima dell'edificio di +13,15m.

g) Errichtung einer Gaube auf der Süddachfläche mit Erhöhung der Dachoberkante in der Linie des Firstes auf +15,80m (Dachvorsprung über der Norddachfläche auf +15,60m) und einer maximalen Höhe des Hochpunktes der Gaube von +17,00m. Sowie Errichtung einer partiellen Überdachung der Terrasse mit Erhöhung der Dachoberkante in der Linie des Firstes auf +15,80m (Dachvorsprung über der Norddachfläche auf +15,60m) und einer maximalen Höhe der Überdachung von +16,20m.

g) Realizzazione di un abbaino sulla falda di copertura sud con innalzamento della linea superiore della copertura in corrispondenza del colmo a quota +15,80 m (sporto della copertura sopra la falda nord a quota +15,60 m) e con un'altezza massima del punto più alto dell'abbaino pari a +17,00 m. Nonché realizzazione di una copertura parziale della terrazza con innalzamento della linea superiore della copertura in corrispondenza del colmo a quota +15,80 m (sporto della copertura sopra la falda nord a quota +15,60 m) e con un'altezza massima della copertura pari a +16,20 m.

h) Erhöhung des Baukörpers über dem öffentlichen Durchgang der Berggerichtsgasse bis max. zur Dachunterkante der bestehenden Traufe des Nachbargebäudes auf der B.P. 129/1.

h) Alzamento della costruzione sopra il passaggio pubblico del vicolo dei Conciliatori al massimo fino al bordo inferiore della gronda esistente dell'edificio adiacente sulla p. ed. 129/1.

i) Errichtung eines Aufbaues am Dach für den Aufzug bis in das 3. Obergeschoss und das Treppenhaus bis zum Dachboden über dem 3. Obergeschoss auf der Süddachfläche innerhalb der maximalen Firsthöhe von +15,20m laut Punkt e).

i) Realizzazione di una sovrastruttura sul tetto per l'ascensore fino al 3° piano e il vano scala che conduce al sottotetto sopra il 3° piano sulla falda sud del tetto entro l'altezza massima del colmo di +15,20m secondo il punto e).

j) Realisierung einer Erweiterung des Erdgeschosses unter der westseitigen bestehenden Terrasse des 1. Obergeschosses innerhalb der bestehenden Umrisse und unter Einhaltung des Abstandes von 10,00m zur Fassade des Wohnhauses der Bp. 129/2.

j) Realizzazione di un ampliamento del piano terra sotto la terrazza verso ovest esistente al primo piano nel rispetto del contorno esistente e della distanza di 10,00m dalla facciata della casa p.ed 129/2.

k) Abbruch und Wiederaufbau der Holzlege im Erdgeschoss an der westlichen Gebäudeseite.

l) Erweiterung der Zubehörsfläche im Erdgeschoss an der westlichen Gebäudeseite für die Errichtung eines Technikraumes und eines Fahrradraumes.

m) ~~Im Wiedergewinnungsplan (Rechtsplan) wird die maximal zulässige Geschossanzahl auf 4 Vollgeschosse ohne ausbaufähiges Dachgeschoss begrenzt, so wie für die Bp. 129/1. Im Dachgeschoss dürfen ausschließlich die unter Buchstabe d) angegebene Dachterrasse im Dachboden über dem 3. Obergeschoss auf der Süddachfläche der hinteren Gebäudehälfte gegen Westen/auf der Neustadt- Stadtgassen-abgewandten Seite sowie der entsprechende Aufgang, wie unter Anlage A vorgesehen, errichtet werden.~~

n) Im Rechtsplan des Wiedergewinnungsplanes wird die maximale zulässige Geschossanzahl in den betroffenen Bereichen von 4 Vollgeschossen auf 4 Vollgeschossen mit ausbaufähigem Dachgeschoss (4+D) erhöht, um die Errichtung der Gaube zu ermöglichen.

o) Im Wiedergewinnungsplan (Rechtsplan) wird die zulässige Eingriffsart mit Buchstaben d) des Art. 59, Komma 1 des LROG i.g.F. ~~für den Hauptbaukörper, die Außentreppe und die Überbauung der Berggerichtsgasse und den bestehenden westlichen Zubau angegeben.~~ **für die gesamte Gebäudeeinheit B angegeben.**

p) Die absoluten Höhenkoten beziehen sich auf die Gebäudenullkote des Einreichprojektes laut Anlage A.

- dass die technischen Unterlagen vom Architekt Dr. Arch. Paul Senoner und Dr. Arch. Lukas Tammerle im August / Oktober2026 ausgearbeitet wurden und aus dem
Erläuternder Bericht
Mappenauszug - 1:1.000
Rechtsplan BESTAND - 1:500
Rechtsplan ÄNDERUNG inkl. Schnitte - 1:500
Legende Wiedergewinnungsplan
Beiblatt MEE 57
Fotografische Dokumentation
Auszug Grundkataster
Grundbuchauszug
Vorprojekt
Umweltvorbericht

sowie der Kompatibilitätsprüfung, ausgearbeitet von Dr. Geol. Michael Jesacher, bestehen;

- dass der Ensembleschutzbeauftrage mit Schreiben vom 28.02.2026 eine positives Stellungnahme zur beantragten Änderung abgegeben hat;

- dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft die Änderungen in der Sitzung vom 07.10.2026 behandelt und das positive Gutachten Nr. 2 abgegeben hat;

k) Demolizione e ricostruzione della legnaia al piano terra sulla parte ovest dell'edificio.

l) Ampliamento della superficie accessoria al piano terra sul lato ovest dell'edificio per la realizzazione di un locale tecnico e di un locale per biciclette.

m) ~~Nel piano di recupero (piano normativo) vengono inseriti 4 piani completi senza un piano mansardato espandibile, come per la p.ed. 129/1. Nel sottotetto possono essere realizzati esclusivamente la terrazza sopra il terzo piano sulla falda sud nella metà retrostante dell'edificio verso ovest/lato opposto al vicolo CittàNuova e l'accesso corrispondente, come previsto nell'allegato A.~~

n) Nel piano giuridico del piano di recupero, il numero massimo di piani consentiti nelle aree interessate viene aumentato da 4 piani fuori terra a 4 piani fuori terra con sottotetto abitabile (4+D), al fine di consentire la realizzazione dell'abbaino.

o) Nel piano di recupero (piano normativo) il tipo di intervento consentito è indicato con la lettera d) dell'art. 59, comma 1 della legge urbanistica provinciale in versione vigente, ~~per la struttura principale, la scala esterna e la costruzione sopra il vicolo dei Conciliatori e l'esistente costruzione ad ovest.~~ ***per l'intero lotto edificabile B.***

p) Le altezze assolute si riferiscono alla quota zero dell'edificio del progetto secondo l'allegato A.

- che la documentazione tecnica è stata elaborata dagli'architetti dott. Paul Senoner e dott. Lukas Tammerle nel agosto / ottobre 2026 ed è composta dalla
Relazione illustrativa
Estratto mappa - 1:1.000
Piano normativo ESISTENTE – 1:500
Piano normativo incl. sezioni MODIFICA – 1:500
Legenda Piano di recupero
Foglio allegato UMI 57
Documentazione fotografica
Estratto catasto fondiario
Estratto tavolare
Progetto preliminare
Rapporto ambientale preliminare

e la verifica di compatibilità, elaborata da dott. geol. Michael Jesacher;

- che esperto per la tutela degli insiemi con nota del 28/02/2026 ha espresso un parere favorevole in riguardo alla modifica richiesta;

- che la commissione comunale per il territorio e paesaggio ha trattato le modifiche nella seduta del 07/10/2026 e ha espresso il parere positivo n. 2;

- dass laut Art. 58, Abs. 5 des L. G. Nr. 9/2018 für Änderungen der Wiedergewinnungspläne, welche keine denkmalgeschützten Gebäude betreffen, das Gutachten der für Denkmalschutz zuständigen Landesabteilung nicht erforderlich ist;

- dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft die Änderung einstimmig gutgeheißen hat;

- dass es sich um eine Änderung im Sinne des Art. 60, Abs. 7, des L. G. Nr. 9 vom 10.07.2018, in geltender Fassung, handelt;

- dass im Sinne vom Art. 6, Abs. 2 des L. G. vom 13.10.2017, Nr. 17 diese Abänderung des Wiedergewinnungsplanes der Feststellung der strategischen Umweltprüfungspflicht unterzogen wurde, für welche die Antragsteller einen Umweltvorbericht verfasst haben;

- dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft mit Gutachten vom 13.10.2026, Nr. 0035393 feststellt, dass diese Abänderung nicht dem Strategischen Umweltprüfungsverfahren zu unterziehen ist;

- dass der Entwurf für die Änderung an der Eingriffseinheit 57 der Zone A angenommen werden kann, da diese eine Erweiterung des gastgewerblichen Betriebes „Haus am Turm“ ermöglicht;

Nach Einsichtnahme in das Landesgesetz für Raum und Landschaft vom 10.07.2018 Nr. 9;

Nach Einsichtnahme in Artikel 6 des Landesgesetzes vom 13.10.2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte);

Nach Einsichtnahme in die im Sinne der Art. 185 und 187 des Kodexes der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R. G. vom 03.05.2018, Nr. 2, wie folgt abgegebenen Gutachten:

- Positives fachlich administratives Gutachten, mit dem elektronischen Fingerabdruck HbH5oDS7mRHAzULQ1i8FxUxxX8hPdS8Iywx8SmOMBwo=
- Positives buchhalterisches Gutachten, mit dem elektronischen Fingerabdruck I/jHjLwd5V7rPWVeAXJ6Dzd55rd7BBdATaqPtBbXI4U=

Nach Einsicht in die geltende Gemeindeordnung und in die Gemeindesatzung f a s s t

DER STADTRAT
einstimmig
in gesetzlicher Form mittels Handerheben
DEN BESCHLUSS

1. Den Entwurf für die Änderungen an der Eingriffseinheit 57 des Wiedergewinnungsplanes der Zone A wie in den Prämissen beschrieben anzunehmen.

- che ai sensi dell’art. 58, comma 5 della L. P. 9/2018 per variazioni dei piani di recupero, che non riguardano edifici sotto tutela delle belle arti, non è necessario il parere della ripartizione provinciale competente in materia di tutela storico-artistica;

- che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio ha dato il suo benestare all’unanimità alla modifica;

- che si tratta di una modifica in base all'art. 60, comma 7, della L. P. n. 9 del 10/07/2018 nel testo vigente;

- che ai sensi dell’art. 6, comma 2, della L. P. del 13/10/2017, n. 17, questa modifica al piano di recupero è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, per la quale i richiedenti hanno redatto un rapporto ambientale preliminare;

- che la commissione comunale per il territorio e il paesaggio con parere del 13/10/2026, n. 0035393 ha constatato che questa modifica non è da sottoporre alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

- che la bozza per le modifiche all’unità d'intervento 57 del piano di recupero della zona A può essere accettata, in quanto ciò consente un ampliamento della struttura ricettiva “Haus am Turm”;

Vista la Legge Provinciale del territorio e paesaggio del 10.07.2018 n. 9;

Visto l‘articolo 6 della Legge provinciale 13/10/2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti);

Visti i pareri espressi ai sensi degli articoli 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L. R. del 03/05/2018, n. 2;

- parere tecnico amministrativo Positivo, con l’impronta digitale HbH5oDS7mRHAzULQ1i8FxUxxX8hPdS8Iywx8SmOMBwo=
- parere contabile Positivo, con l’impronta digitale del parere I/jHjLwd5V7rPWVeAXJ6Dzd55rd7BBdATaqPtBbXI4U=

Visto il vigente Ordinamento dei Comuni e lo Statuto comunale

LA GIUNTA COMUNALE
ad unanimità di voti
nei modi di legge su alzata di mano
DELIBERA

1. Di accettare la bozza per le modifiche all’unità d'intervento 57 del piano di recupero della zona A come descritte nelle premesse.

2. Den Beschluss gemäß Art. 60 des L.G. Nr. 9/2018 zusammen mit den entsprechenden Unterlagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz 30 Tage lang zu veröffentlichen. Während dieses Zeitraums kann jeder/jede Anmerkungen vorbringen.

3. Dieser Beschluss hat keine Ausgabenverpflichtung zur Folge.

4. Darauf hinzuweisen, dass gegen diesen Beschluss während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung von 10 Tagen beim Stadtrat Einspruch erhoben werden kann. Innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit des gegenständlichen Beschlusses kann beim Regionalen Verwaltungsgerichtshof in Bozen Rekurs eingereicht werden.

2. Di dare atto che la presente deliberazione ai sensi dell'art. 60 della L. P. 9/2018 insieme alla relativa documentazione verrà pubblicata per la durata di 30 giorni all'albo del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige. Durante questo periodo chiunque può presentare osservazioni.

3. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa.

4. Di dare atto che ogni cittadino può, entro il periodo di pubblicazione di 10 giorni, presentare opposizione avverso la presente delibera alla Giunta comunale. Entro 60 giorni dall'esecutività della delibera può essere presentato ricorso al Tribunale di Giustizia Amministrativa di Bolzano.

Gelesen, genehmigt und gefertigt:

Der Vorsitzende - Il Presidente
Peter Volgger

digital signiertes Dokument

Letto, confermato e sottoscritto:

Die Vize-Gemeindesekretärin – La Vice-Segretaria comunale
Dr. Dolores Oberhofer

documento firmato digitalmente