

GEMEINDE GSIES
Autonome Provinz Bozen - Südtirol



COMUNE DI VALLE DI CASIES
Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige

**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES
GEMEINDERATES**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

SITZUNG VOM - SEDUTA DEL

UHRZEIT - ORE

21.10.2025

19:30

Nach Erfüllung der im geltenden Regionalgesetz über die Gemeindeordnung enthaltenen Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeinderates einberufen.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge regionale sull'Ordinamento dei Comuni, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti questo Consiglio Comunale.

Anwesend sind:

Sono presenti:

	E. A. a. g.	U. A. a. i.		E. A. a. g.	U. A. a. i.
Alois AMHOF			Hugo BACHMANN		
David HOFMANN			Werner INDRIST		
Martin LAMP			Gregor Christian MORODER		
Andreas PRAMSTRALLER			Maria REIER TASCHLER		
Thomas REIER			Daniel SCHUSTER		
Katja SCHUSTER			Paul SCHWINGSHACKL		
Sara STEINMAIR			Kurti TASCHLER	X	
Melanie WALDER					

Schriftführerin: die Gemeindesekretärin Frau **Kathrin GUTWENGER** Segretaria: la Segretaria comunale Signora

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt Herr

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

Paul SCHWINGSHACKL

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

nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperto la seduta.

Behandelt wird folgender

Si tratta il seguente

GEGENSTAND:

OGGETTO:

Genehmigung der Änderung des Landschafts- und Bauleitplan: Umwidmung von "Landwirtschaftsgebiet" in "Mischgebiet M1" und Gemeindestraße Typ A auf der Gp. 3149 K.G. Pichl und Gp. 3143 K.G. Pichl - (Antragstellerin: Stoll Johanna)

Approvazione della modifica piano paesaggistico e piano urbanistico comunale: Trasformazione da "zona di verde agricolo" in "zona mista M1" e in strada comunale di tipo A sulla p.f. 3149 C.C. Colle e sulla p.f. 3143 C.C. Colle (Richiedente: Stoll Johanna)



unverzüglich vollstreckbar
immediatamente eseguibile

Betreff: Genehmigung der Änderung des Landschafts- und Bauleitplan: Umwidmung von "Landwirtschaftsgebiet" in "Mischgebiet M1" und Gemeindestraße Typ A auf der Gp. 3149 K.G. Pichl und Gp. 3143 K.G. Pichl - (Antragstellerin: Stoll Johanna)

Festgestellt, dass der geltende Bauleitplan der Gemeinde Gsies mit Ratsbeschluss Nr. 44 vom 30.11.2001 und mit Beschluss des Landesausschusses Nr. 4848 vom 16.12.2002 genehmigt worden ist und mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 6 vom 15.04.2013 bestätigt wurde bzw. mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 13 vom 30.04.2024 wieder bestätigt worden ist;

Nach Einsichtnahme in die Übergangsbestimmung laut Art. 103, Abs. 5 des L.G. 9/2018;

Nach Einsichtnahme in die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde, harmonisiert mit Dekret Nr. 19438 vom 15.10.2020.

Nach Einsichtnahme in den Landschaftsplan der Gemeinde Gsies, welcher mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 34 vom 23.12.2014 und mit Beschluss der Landesregierung Nr. 312 vom 17.03.2015 genehmigt worden ist;

Festgestellt, dass mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 102 vom 18.03.2025 das Verfahren zur Änderung des Landschafts- und Bauleitplan: Umwidmung von "Landwirtschaftsgebiet" in "Mischgebiet M1 mit Raumordnungsvereinbarung" auf der Gp. 3149 K.G. Pichl und in Gemeindestraße Typ A auf der Gp. 3143 K.G. Pichl eingeleitet wurde wie folgt:

- Vorschlag zur Abänderung des Landschafts- und Bauleitplanes für die Umwidmung einer Teilfläche von 1.000 m² von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M1 auf der Gp. 3149 K.G. Pichl und von 23 m² der Gp. 3143 K.G. Pichl von Landwirtschaftsgebiet in Gemeindestraße Typ A, eingereicht am 14.01.2025 mit Prot. Nr. 0000405 von Frau Johanna Stoll und ausgearbeitet von Dr. Arch. Dietmar Leitner aus Brixen welche folgende Änderung vorsieht:

- durch die geplante Ausweisung des Mischgebietes M1 mit einem neuen Bauvolumen von 1500 m³ (Baudichte 1,5m³/m²) sollen drei einheimische Familien die Möglichkeit erhalten, Wohnraum für Ansässige zu errichten. Die betroffene Fläche liegt außerhalb des verbauten Ortskerns und grenzt direkt an eine bestehende Wohnbauzone C4 an. Die angedachte Bebauung orientiert sich an die bereits bestehende Zone mit drei nebeneinander positionierten Wohngebäuden
- Ergänzung der Durchführungsbestimmungen wie folgt:

Oggetto: Approvazione della modifica piano paesaggistico e piano urbanistico comunale: Trasformazione da "zona di verde agricolo" in "zona mista M1" e in strada comunale di tipo A sulla p.f. 3149 C.C. Colle e sulla p.f. 3143 C.C. Colle (Richiedente: Stoll Johanna)

Preso atto, che il piano urbanistico del Comune di Valle di Casies è stato approvato con delibera consiliare n. 44 d.d. 30.11.2001 e con delibera della Giunta provinciale n. 4848 d.d. 16.12.2002 e che con delibera consiliare n. 6 d.d. 15.04.2013 lo stesso è stato confermato e con delibera consiliare n. 13 d.d. 30.04.2024 è stato di nuovo confermato;

Visto la disposizione transitoria di cui all'art. 103, comma 5 della L.P. 9/2018;

Visto le norme di attuazione al piano urbanistico comunale, armonizzate con decreto n. 19438 d.d. 15.10.2020.

Visto il piano urbanistico rielaborato del Comune di Valle di Casies che è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 d.d. 23.12.2014 e con delibera della Giunta Provinciale n. 312 d.d. 17.03.2015;

Constatato che con delibera della Giunta comunale n. 102 d.d. 18.03.2025 è stato avviato il procedimento per la proposta di modifica piano paesaggistico e piano urbanistico comunale: Trasformazione da "zona di verde agricolo" in "zona mista M1 con accordo urbanistico" sulla p.f. 3149 C.C. Colle e in strada comunale di tipo A sulla p.f. 3143 C.C. Colle ;

- proposta per la modifica al piano paesaggistico e piano urbanistico comunale per la trasformazione di una zona parziale di 1.000 m² da zona verde agricolo in zona mista M1 sulla p.f. 3149 C.C. Colle e da 23 m² della zona verde agricolo in strada comunale di tipo A sulla p.f. 3143 C.C. Colle presentata con data 14.01.2025 con n. prot. 0000405 della Sig.ra Johanna Stoll e elaborato dall'arch. dott. Dietmar Leitner di Bressanone con la seguente variazione:

- la prevista designazione dell'area in zona mista M1 residenziale con un nuovo volume edificabile di 1500 m³ (densità edilizia massima 1,5m³/m²) intende dare a tre famiglie locali l'opportunità di costruire dello spazio abitativo che viene vincolato come spazio residenziale ai residenti. L'area in questione si trova al di fuori del centro abitato ed è direttamente adiacente a una zona residenziale esistente C4. Lo sviluppo previsto è orientato verso la zona esistente con tre edifici residenziali posizionati l'uno accanto all'altro
- Integrazione di un articolo nelle norme di attuazione come segue:

Art. 12/bis - Mischgebiet M1

Diese Zone umfasst die Flächen, die vorwiegend zum Wohnen und für andere mit dem Wohnen vereinbare Zweckbestimmung bestimmt sind.

Für diese Zone ist im Sinne von Art. 57 des Gesetzes ein Durchführungsplan zu erstellen.

Bei Fehlen des Durchführungsplanes gelten folgende Bauvorschriften:

- 1) höchstzulässiger Gebietsindex $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- 2) höchstzulässiger Überbauungsindex: 30 %
- 3) höchstzulässige mittlere Gebäudehöhe: 7,50 m
- 4) Mindestgrenzabstand: 5,00 m
- 5) Mindestgebäudeabstand: 10,00 m
- 6) Versiegelungsindex: 70 %

Das Mischgebiet M1 ist für die Verwirklichung von Wohnungen für Ansässige gemäß Art. 39 des Landesraumordnungsgesetzes Nr. 9 vom 10.07.2018 gebunden.

- dass obiger Beschluss Nr. 102/GA/2025 im Sinne des Art. 53 Abs. 2 des LG 9/2018 zusammen mit den technischen Unterlagen für 30 Tage vom 31.03.2025 bis zum 29.04.2025 im Südtiroler Bürgernetz und auf der digitalen Amtstafel der Gemeinde Gsies veröffentlicht wurde und nun dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt wird.

Nach Einsicht in die Art. 41 Abs. 4 und Art. 53 Abs. 3 des L.G. Nr. 9/2018 und festgestellt, dass die Eigentümer der umgewidmeten Flächen mit Mitteilung vom 20.03.2025 Prot. Nr. 0004437 über die gegenständliche Abänderung informiert wurden;

Mittels Bekanntmachung an der digitalen Amtstafel der Gemeinde Gsies vom 31.03.2025 bis 29.04.2025 wurde die Bevölkerung im Sinne des Art. 53 Abs. 2 des L.G. Nr. 9/2018 über die Änderung zusätzlich informiert;

- dass in diesem Zeitraum keine Stellungnahmen oder Einwände gegen die Maßnahme eingegangen sind.

Der Beschluss und alle dazugehörigen Unterlagen wurden im Sinne des geltenden Landesgesetzes Nr. 9/2018 an das Amt für Gemeindeplanung der Landesverwaltung weitergeleitet.

Nach Einsichtnahme in das Gutachten mit Auflagen der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung aus der Sitzung Nr. 15/2025 vom 24.07.2025 (eingereicht in der Gemeinden Gsies am 05.08.2025 mit Prot. Nr. 0011777), welches diesem Beschluss als wesentliche Anlage beigelegt ist.

Art. 12/bis - Zona mista M1

Questa zona comprende le aree del territorio destinate prevalentemente alla residenza e alle destinazioni d'uso con essa compatibile.

Per questa zona dev'essere redatto un piano d'attuazione ai sensi dell'articolo 57 della legge.

In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici:

- 1) indice massimo di edificabilità territoriale: $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- 2) indice massimo di copertura: 30 %
- 3) altezza media massima degli edifici: 7,50 m
- 4) distanza minima dal confine: 5,00 m
- 5) distanza minima degli edifici: 10,00 m
- 6) indice di impermeabilità: 70 %

La zona mista M1 è vincolata alla realizzazione di abitazioni riservate ai residenti ai sensi dell'art. 39 della Legge Provinciale n. 9 del 10.07.2018.

- che suddetta delibera n. 102/GC/2025 è stata pubblicata ai sensi dell'art. 53 comma 2 della L.P. 9/2018 insieme agli allegati tecnici per 30 giorni dal 31.03.2025 al 29.04.2025 sul sito della rete civica Alto Adige e sull'albo pretorio del Comune di Valle di Casies e ora viene presentata per l'approvazione al Consiglio Comunale.

Visti gli artt. 41, comma 4 e 53, comma 3 della L.P. n. 9/2018 e constatato che i proprietari delle aree modificate sono stati informati di questa modifica con comunicazione del 20.03.2025 con n° prot. 0004437;

La popolazione è stata inoltre informata della modifica tramite un annuncio sull'albo pretorio ai sensi dell'art. 53 comma 2 della L.P. 9/2018 dal 31.03.2025 al 29.04.2025 di questa modifica;

- che in tale periodo non sono pervenute osservazioni o proposte relative al provvedimento.

La delibera e tutti i relativi documenti sono stati inoltrati, ai sensi della vigente legge provinciale n. 9/2018, all'Ufficio provinciale Pianificazione comunale.

Visto il parere con prescrizione della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio nella riunione n. 15/2025 del 24.07.2025 (presentato nel Comune Valle di Casies d.d. 05.08.2025 con n° prot. 0011777), che sono allegate alla presente delibera come documento essenziale.

Festgestellt, dass die Auflagen aus dem Gutachten der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung aus der Sitzung Nr. 15/2025 vom 24.07.2025 (eingereicht in der Gemeinde Gsies am 05.08.2025 mit Prot. Nr. 0011777) teilweise berücksichtigt wurden und der eingeleitete Vorschlag zur Abänderung des Landschafts- und Bauleitplanes für die Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M1 auf der Gp. 3149 K.G. Pichl und von Landwirtschaftsgebiet in Gemeindestraße Typ A auf der Gp. 3143 K.G. Pichl von Dr. Arch. Osvaldo Valentini vom 16.10.2025 mit Prot. Nr. 0013830 basierend auf die genannten Auflagen überarbeitet wurde und zur Genehmigung neu vorgelegt wurde wie folgt:

- Der Vorschlag um Abänderung des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft sowie des Landschaftsplanes der Gemeinde Gsies im Katastralgemeindegebiet von Pichl betrifft die Umwidmung einer Teilfläche von 1.000 m² der Grundparzelle 3149 von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Mischgebiet M1“. Zudem werden insgesamt 17 m² Landwirtschaftsgebiet in eine Gemeindestraße des Typs A umgewandelt, davon 12 m² der Grundparzelle 3149 und 5 m² der Grundparzelle 3143, die sich im Besitz der Eigenverwaltung B.N.R. Unterplanken befindet;
- Ergänzung der Durchführungsbestimmungen wie folgt:

Art. 12/bis - Mischgebiet M1

Diese Zone umfasst die Flächen, die vorwiegend zum Wohnen und für andere mit dem Wohnen vereinbare Zweckbestimmung bestimmt sind.

Für diese Zone ist im Sinne von Art. 57 des Gesetzes ein Durchführungsplan zu erstellen.

Bei Fehlen des Durchführungsplanes gelten folgende Bauvorschriften:

- 1) höchstzulässiger Gebietsindex 1,80 m³/m²
- 2) höchstzulässiger Überbauungsindex: 30 %
- 3) höchstzulässige mittlere Gebäudehöhe: 7,50 m
- 4) Mindestgrenzabstand: 5,00 m
- 5) Mindestgebäudeabstand: 10,00 m
- 6) Versiegelungsindex: 70%;

Das Mischgebiet M1 ist für die Verwirklichung von Wohnungen für Ansässige gemäß Art. 39 des Landesraumordnungsgesetzes Nr. 9 vom 10.07.20218 gebunden.

Nach Einsichtnahme in das Einverständnis der Eigenverwaltung B.N.R. Unterplanken vom 14.10.2025 (eingelangt in der Gemeinde am 17.10.2025 mit Prot.Nr. 444307);

Constatato che le prescrizioni contenute nella perizia della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo territoriale della seduta n. 15/2025 del 24.07.2025 (presentata al Comune di Casies il 05.08.2025 con protocollo n. 0011777) e che la proposta avviata di modifica del piano paesaggistico e urbanistico per la riclassificazione da zona agricola a zona mista M1 sul catasto 3149 K.G. Pichl e da zona agricola a strada comunale di tipo A sul catasto 3143 K.G. Pichl da parte dell'arch. Osvaldo Valentini del 16.10.2025 con protocollo n. 0013830 sulla base delle condizioni citate e sottoposta ad approvazione come segue:

- La presente richiesta di modifica del piano comunale Territorio e Paesaggio e del piano paesaggistico del Comune di Casies nel Comune catastale di Colle di Casies prevede la trasformazione di una superficie parziale di 1.000 m² della particella fondiaria 3149, mediante un accordo urbanistico, da "zona di verde agricolo" a "zona mista M1". Inoltre, complessivamente 17 m² di verde agricolo verranno convertiti in strada comunale di tipo A, di cui 12 m² appartenenti alla particella fondiaria n. 3149 e 5 m² alla particella fondiaria n. 3143, di proprietà della Amministrazione Separata B.U.C. Planca di Sotto.
- Integrazione di un articolo nelle norme di attuazione come segue:

Art. 12/bis - Zona mista M1

Questa zona comprende le aree del territorio destinate prevalentemente alla residenza e alle destinazioni d'uso con essa compatibile.

Per questa zona dev'essere redatto un piano d'attuazione ai sensi dell'articolo 57 della legge.

In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici:

- 1) indice massimo di edificabilità territoriale: 1,80 m³/m²
- 2) indice massimo di copertura: 30 %
- 3) altezza media massima degli edifici: 7,50 m
- 4) distanza minima dal confine: 5,00 m
- 5) distanza minima degli edifici: 10,00 m
- 6) indice di impermeabilità: 70%;

La zona mista M1 è vincolata alla realizzazione di abitazioni riservate ai residenti ai sensi dell'art. 39 della Legge Provinciale n° 9 del 10.07.2018.

Visto il consenso dell'Amministrazione Separata B.U.C. Planca di Sotto del 14.10.2025 (pervenuto al Comune il 17.10.2025 con protocollo n. 444307);

Folgende Unterlagen, ausgearbeitet von Arch. Osvaldo Valentini aus Abtei (eingereicht am 16.10.2025 mit Prot. Nr. 0013830 und Prot. Nr. 0013854), bilden wesentlichen Bestandteil des vorliegenden Beschlusses:

- Stellungnahme zum Gutachten der Landeskommision für Raum und Landschaft vom 24.07.2025;
- Neuer Änderungsvorschlag zum Gemeindeplan Raum und Landschaft;
- Umweltvorbericht;
- Formular für akustische Klassifizierung;
- Zertifizierte Abgabe Landschaftsplan mit ID 9122;
- Zertifizierte Abgabe Bauleitplan mit ID 9123;
- Schätzgutachten vom 25.02.2025 Prot. Nr. 0003268, von Dr. Johann Wild;

Die akustische Klassifizierung der von der Abänderung betroffenen Fläche wird gemäß dem GAK der Gemeinde Gsies als akustische Klasse II eingestuft.

Mit der Abänderung von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M1 und Gemeindestraße Typ A entsteht gemäß dem erwähnten L.G. 20/2012, welches mit neuem Dekret des Abteilungsdirektors vom 18. Januar 2019, Nr. 558 nur mehr als erste Einschätzung dient, keine Änderung der akustischen Klassifizierung der betroffenen Zone.

Nach Einsicht in den Art. 19 des L.G. 9/2018, welcher unter anderem im Abs. 6 Folgendes vorsieht: „Die Gemeinde kann im Rahmen des Verfahrens zur Genehmigung der Planungsmaßnahmen für Flächen von maximal 1.000 m² vorsehen, dass der in Absatz 3 vorgesehene Planungsmehrwert durch Einhebung eines Geldbetrags einbehalten wird, welcher 30 Prozent des geschätzten Marktwertes für Baugrundstücke der von der Planungsmaßnahme betroffenen Flächen beträgt. Diese Flächen sind für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Artikel 39 gebunden und in den Planungsinstrumenten entsprechend zu kennzeichnen. Artikel 24 Absatz 3 findet keine Anwendung“.

Erachtet, für die gegenständliche Änderung die obengenannte Bestimmung anwenden zu können und nach Einsicht in das entsprechende Schätzgutachten vom 25.02.2025 Prot. Nr. 0003268, von Dr. Johann Wild, welches einen geschätzten Marktwert von 230,00 €/m² für die neue Bauzone vorsieht;

I seguenti documenti, elaborati dall'arch. dott. Osvaldo Valentini di Badia (presentati il 16.10.2025 con prot. n. 0013830), costituiscono parte integrante della presente delibera:

- Parere sul parere della Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio del 24.07.2025;
- Nuova proposta di modifica al piano comunale territorio e paesaggio e al piano paesaggistico;
- Rapporto ambientale preliminare
- modulo per la classifica acustica
- certificazione di avvenuta consegna piano paesaggistico ID 9123
- certificazione di avvenuta consegna piano paesaggistico ID 912
- la perizia di stima di data 25.02.2025 n. prot. 0003268, dal dott. Johann Wild

La classificazione acustica della zona interessata è classificata come classe acustica II secondo i piani comunali classificazione acustica del Comune di Valle di Casies.

Il passaggio da zona di verde agricolo in zona mista M1 e in strada comunale tipo A è conforma alla citata L.P. 20/2012, che con il nuovo decreto del Direttore di Ripartizione del 18 gennaio 2019, n. 558, serve solo come valutazione iniziale, non vi è alcun cambiamento nella classificazione acustica della zona interessata.

Visto l'art. 19 della L.P. 9/2018, il quale prevede tra l'altro, al comma 6, quanto segue: “In sede di approvazione degli atti pianificatori per aree con superficie massima pari a 1.000 m², il Comune può stabilire che il plusvalore di pianificazione previsto dal comma 3 venga recuperato tramite riscossione di un importo pari al 30 per cento del valore di mercato stimato per terreni edificabili situati nelle aree individuate con l'atto pianificatorio. Tali aree sono vincolate alla realizzazione di abitazioni per residenti ai sensi dell'articolo 39 e devono essere appositamente contrassegnate negli strumenti di pianificazione. L'articolo 24, comma 3, non si applica”.

Ritenuto di poter applicare la predetta norma alla modifica in oggetto e vista a tale proposito la perizia di stima di data 25.02.2025 n. prot. 0003268, dal dott. Johann Wild, la quale prevede un valore di mercato del terreno nella nuova zona di 230,00 €/m²;

Festgehalten, dass die Gemeinde verpflichtet ist, den Planungsmehrwert im Ausmaß von 30 % des Marktwertes im Sinne des obengenannten Art. 19, Abs. 6 des L.G. 9/2018 einzuheben, welcher sich somit auf 69.000,00 Euro beläuft und dass derselbe nach Inkrafttreten der gegenständlichen Änderung eingezahlt werden muss;

Nach Einsicht in das Landesgesetz für Raum und Landschaft vom 10.07.2018 Nr. 9, insbesondere in die Art. 54 und 53;

Nach Einsichtnahme in das Landesgesetz vom 13.10.2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte);

Nach Einsichtnahme in den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. 3. Mai 2018, Nr. 2) in geltender Fassung, sowie in die geltende Gemeindeordnung und in die geltende Satzung dieser Verwaltung;

Nach Einsichtnahme in das Gutachten, welches im Sinne des Art. 185 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, R.G. 3. Mai 2018, Nr. 2, in geltender Fassung, hinsichtlich des zu behandelnden Gegenstandes abgegeben wurde:

Dato atto, che il Comune è obbligato a recuperare il plusvalore di pianificazione nella misura del 30 % del valore di mercato, ai sensi del predetto art. 19, comma 6 della L.P. 9/2018, il quale ammonta a Euro 69.000,00 e che lo stesso dovrà essere versato dal richiedente dopo l'esecutività della presente modifica al piano urbanistico;

Vista la legge provinciale del Territorio e paesaggio del 10.07.2018 n. 9, in particolare gli artt. 54 e 53;

Vista la legge provinciale del 13.10.2017 n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti), in particolare l'art. 6;

Visti il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. 3 maggio 2018, n. 2) nel testo vigente nonché l'ordinamento dei Comuni vigente e lo statuto vigente di questa amministrazione;

Visto il parere espresso ai sensi dell'art. 185 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, L.R. 3 maggio 2018, n. 2, nella forma vigente, relativo all'oggetto da trattare:

**hinsichtlich der fachlichen
Ordnungsmäßigkeit:**

Positiv - digital signiert von der / dem Verantwortlichen des zutreffenden Dienstes *Annelies Steinmair*, am 20.10.2025, Prot.Nr. 0013928 mit dem elektronischen Fingerabdruck Nr. *MVdM6COPg0YAadZTWk6N+vKckXreTriNywPxqeanqEc=*;

**b e s c h l i e ß t
der Gemeinderat**

Anwesende 14, Abstimmende 14, Dafür 13, Enthaltungen 1,

- den Antrag zur Abänderung des Landschafts- und Bauleitplanes für die Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M1 und Gemeindestraße Typ A, basierend auf den überarbeiteten Unterlagen gemäß dem Gutachten der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung aus der Sitzung Nr. 15/2025 vom 24.07.2025 (eingelangt in der Gemeinde Gsies am 05.08.2025 mit Prot. Nr. 0011777), erstellt von Dr. Arch. Osvaldo Valentini und eingereicht am 16.10.2025 mit Prot. Nr. 0013830 und Prot. Nr. 0013854, wird wie folgt zu genehmigen:

- Abänderung des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft sowie des Landschaftsplanes der Gemeinde Gsies im Katastralgemeindegebiet von Pichl betrifft die Umwidmung einer Teilfläche von 1.000 m² der Grundparzelle 3149 von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Mischgebiet M1“. Zudem werden insgesamt 17 m² Landwirtschaftsgebiet in eine Gemeindestraße des Typs A umgewandelt, davon 12 m² der Grundparzelle 3149 und 5 m² der Grundparzelle 3143, die sich im Besitz der Eigenverwaltung B.N.R. Unterplanken befinden;

**in ordine alla regolarità
tecnico-amministrativa:**

Positivo - firmato tramite firma digitale dal / dalla responsabile del relativo servizio *Annelies Steinmair*, in data 20.10.2025, n. prot. 0013928 con impronta digitale n. *MVdM6COPg0YAadZTWk6N+vKckXreTriNywPxqeanqEc=*;

**il Consiglio comunale
d e l i b e r a**

Presenti 14, Votanti 14, Favorevoli 13, Astenuti 1

- di approvare la modifica al piano paesaggistico e piano urbanistico comunale per la trasformazione da zona verde agricolo in zona mista M1 e in strada comunale Tipo A sulla base della documentazione rielaborata in conformità al parere della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo territoriale della seduta n. 15/2025 del 24.07.2025 (presentata al Comune di Valle di Casies il 05.08.2025 con protocollo n. 0011777), redatto dal dott. arch. Osvaldo Valentini e presentato in data 16.10.2025 con n° prot. 0013830 e n° prot. 0013854, si approva quanto segue:

- modifica del piano comunale Territorio e Paesaggio e del piano paesaggistico del Comune di Valle di Casies nel Comune catastale di Colle di Casies prevede la trasformazione di una superficie parziale di 1.000 m² della particella fondiaria 3149, mediante un accordo urbanistico, da "zona di verde agricolo" a "zona mista M1". Inoltre, complessivamente 17 m² di verde agricolo verranno convertiti in strada comunale di tipo A, di cui 12 m² appartenenti alla particella fondiaria n. 3149 e 5 m² alla particella fondiaria n. 3143, di proprietà dell'Amministrazione Separata B.U.C. Planca di Sotto;

- Ergänzung der Durchführungsbestimmungen wie folgt:

Art. 12/bis - Mischgebiet M1

Diese Zone umfasst die Flächen, die vorwiegend zum Wohnen und für andere mit dem Wohnen vereinbare Zweckbestimmung bestimmt sind.

Für diese Zone ist im Sinne von Art. 57 des Gesetzes ein Durchführungsplan zu erstellen.

Bei Fehlen des Durchführungsplanes gelten folgende Bauvorschriften:

- 1) höchstzulässiger Gebietsindex $1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- 2) höchstzulässiger Überbauungsindex: 30 %
- 3) höchstzulässige mittlere Gebäudehöhe: 7,50 m
- 4) Mindestgrenzabstand: 5,00 m
- 5) Mindestgebäudeabstand: 10,00 m
- 6) Versiegelungsindex: 70%;

Das Mischgebiet M1 ist für die Verwirklichung von Wohnungen für Ansässige gemäß Art. 39 des Landesraumordnungsgesetzes Nr. 9 vom 10.07.20218 gebunden.

2. Folgende Unterlagen, ausgearbeitet von Dr. Arch. Osvaldo Valentini aus Abtei (eingereicht am 16.10.2025 mit Prot. Nr. 0013830 und Prot. Nr. 0013854), bilden wesentlichen Bestandteil des vorliegenden Beschlusses:

- Stellungnahme zum Gutachten der Landeskommision für Raum und Landschaft vom 24.07.2025;
- Neuer Änderungsvorschlag zum Gemeindeplan Raum und Landschaft;
- Umweltvorbericht;
- Formular für akustische Klassifizierung;
- Zertifizierte Abgabe Landschaftsplan mit ID 9122;
- Zertifizierte Abgabe Bauleitplan mit ID 9123;
- Schätzgutachten vom 25.02.2025 Prot. Nr. 0003268, von Dr. Johann Wild;
- Einverständniserklärung der Eigenverwaltung B.N.R. Unterplanken vom 14.10.2025 (eingelangt in der Gemeinde am 17.10.2025 mit Prot.Nr. 444307)

3. Der Gemeinderat nimmt die Entscheidung der Gemeindekommission für Raum und Landschaft zur Kenntnis, dass die gegenständliche Abänderung des Landschaftsplanes und des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft der Gemeinde Gsies nicht SUP-Verfahren zu unterziehen ist;

- Integrazione di un articolo nelle norme di attuazione come segue:

Art. 12/bis - Zona mista M1

Questa zona comprende le aree del territorio destinate prevalentemente alla residenza e alle destinazioni d'uso con essa compatibile.

Per questa zona dev'essere redatto un piano d'attuazione ai sensi dell'articolo 57 della legge.

In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici:

- 1) indice massimo di edificabilità territoriale: $1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- 2) indice massimo di copertura: 30 %
- 3) altezza media massima degli edifici: 7,50 m
- 4) distanza minima dal confine: 5,00 m
- 5) distanza minima degli edifici: 10,00 m
- 6) indice di impermeabilità: 70%;

La zona mista M1 è vincolata alla realizzazione di abitazioni riservate ai residenti ai sensi dell'art. 39 della Legge Provinciale n° 9 del 10.07.2018.

2. I seguenti documenti, elaborati dal dott. arch. Osvaldo Valentini di Badia (presentati il 16.10.2025 con prot. n. 0013830), costituiscono parte integrante della presente delibera:

- Parere sul parere della Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio del 24.07.2025;
- Nuova proposta di modifica al piano comunale territorio e paesaggio e al piano paesaggistico;
- Rapporto ambientale preliminare
- modulo per la classifica acustica
- certificazione di avventua consegna piano paesaggistico ID 9123
- certificazione di avvenuta consegna piano paesaggistico ID 912
- la perizia di stima di data 25.02.2025 n. prot. 0003268, dal dott. Johann Wild
- il consenso dell'Amministrazione Separata B.U.C. Planca di Sotto del 14.10.2025 (pervenuto al Comune il 17.10.2025 con protocollo n. 444307)

3. Il Consiglio comunale prende atto della decisione della commissione comunale per il paesaggio e il territorio secondo cui la modifica del piano paesaggistico e del piano comunale per il paesaggio e il territorio del Comune di Casies non è soggetta a procedura di VAS;

4. Festzuhalten, dass der Planungsmehrwert im Sinne des Art. 19, Abs. 6 des L.G. Nr. 9/2018 im Ausmaß von 69.000,00 Euro festgelegt wird und dass derselbe vom Antragsteller innerhalb 30 Tagen nach Inkrafttreten der gegenständlichen Änderung eingezahlt werden muss;
5. Dieser Beschluss wird, im Sinne des Art. 183 Abs. 3 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018 Nr. 2, 10 Tage nach Beginn der Veröffentlichung vollstreckbar.
4. Di dare atto, che il plusvalore di pianificazione dovuto al Comune ai sensi del predetto art. 19, comma 6 della L.P. 9/2018 è determinato nella misura di Euro 69.000,00 e dovrà essere versato da parte del richiedente al Comune entro 30 giorni dalla data di esecutività della presente modifica al piano urbanistico;
5. La presente deliberazione diventa esecutiva, ai sensi dell'art. 183 comma 3 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03.05.2018 n. 2, dopo il decimo giorno dall'inizio della pubblicazione.

(AnS/AnS)

Gelesen, genehmigt und gefertigt

Der Vorsitzende
Il Presidente

Paul SCHWINGSHACKL



Letto, confermato e sottoscritto

Die Gemeindesekretärin
La Segretaria comunale

Kathrin GUTWENGER

digital signiertes Dokument - documento firmato tramite firma digitale

Gegen diesen Beschluss kann jeder Bürger während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung an der Amtstafel der Gemeinde Einspruch an den Gemeindevorstand einbringen. Innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit des Beschlusses kann Rekurs beim Verwaltungsgerichtshof - Autonome Sektion Bozen - eingereicht werden.

Betrifft der Beschluss die Vergabe von öffentlichen Aufträgen, ist die Rekursfrist gemäß Art. 120, Abs. 5 des GvD Nr. 104/2010 auf 30 Tage ab Kenntnisnahme reduziert.

Das Original dieses Dokuments wird in den digitalen Archiven der Gemeinde Gsies im Sinne des Art. 22 des CAD aufbewahrt.

Der gegenständliche Beschluss wird für 10 aufeinanderfolgende Tage vom 23.10.2025 an der digitalen Amtstafel dieser Gemeinde veröffentlicht.

Avverso la presente deliberazione ogni cittadino può presentare opposizione alla giunta comunale entro il periodo di pubblicazione all'albo comunale. Entro 60 giorni dalla data della sua esecutività può essere presentato ricorso presso il tribunale amministrativo regionale - Sezione Autonoma di Bolzano.

Se la deliberazione riguarda l'affidamento di appalti pubblici, il termine di ricorso è ridotto a 30 giorni dall'avvenuta conoscenza dell'atto, ai sensi dell'art. 120, c. 5 del D.Lgs. n. 104/2010.

L'originale del presente documento è conservato negli archivi informatici del Comune di Valle di Casies ai sensi dell'art 22 del CAD.

La presente delibera viene pubblicata per 10 giorni consecutivi dal 23.10.2025 all'Albo Pretorio digitale di questo comune.