

GEMEINDE GSIES
Autonome Provinz Bozen - Südtirol



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

**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES
GEMEINDEAUSSCHUSSES**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE**

SITZUNG VOM - SEDUTA DEL

UHRZEIT - ORE

07.04.2026

08:30

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

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge regionale sull'Ordinamento dei Comuni, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti questa Giunta Comunale.
Sono presenti:

		entschuldigt abwesend assente giustificato	unentschuldigt abwesend assente ingiustificato	Fernzugang Mod. Rem.
Bürgermeister - Sindaco	Paul SCHWINGSHACKL			
Vizebürgermeister - Vicesindaco	Andreas PRAMSTRALLER			
Gemeindereferent - Assessore	Hugo BACHMANN			
Gemeindereferentin - Assessore	Sara STEINMAIR			

Schriftführer: die Gemeindesekretärin Frau

Segretario: la Segretaria comunale Signora

Kathrin GUTWENGER

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt

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

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:

Änderung des Landschafts- und Bauleitplan: Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Mischzone M1 auf der Gp. 145 K.G. St. Martin in Gsies und Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung im Bereich der "Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen" - Einleitung des Verfahrens (Antragsteller: Kahn Markus)

Modifica piano paesaggistico e piano urbanistico comunale: Variazione da zona di verde agricolo in "Zona mista residenziale M1" sulla p.f. 145 p.f. S. Martino in Casies e correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica della "zona per attrezzature collettive - impianti sportivi" - Avviamento del procedimento (Richiedente: Kahn Markus)



unverzüglich vollstreckbar
immediatamente eseguibile

Betreff: Änderung des Landschafts- und Bauleitplan: Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Mischzone M1 auf der Gp. 145 K.G. St. Martin in Gsies und Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung im Bereich der "Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen" - Einleitung des Verfahrens (Antragsteller: Kahn Markus)

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;

Festgehalten, dass die Übergangsbestimmung laut Art. 103, Abs. 5 des L.G. 9/2018 unter anderem Folgendes vorsieht: „Bis zur Genehmigung des in Artikel 51 vorgesehenen Gemeindeentwicklungsprogramms versteht man unter Siedlungsgebiet die verbauten Ortskerne im Sinne von Artikel 12 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, in geltender Fassung, sowie jene zusammenhängenden Siedlungsbereiche mit mehr als zehn Wohngebäuden, die eine Baudichte von mindestens 1,0 m³/m² aufweisen. Die Landesregierung kann in diesem Zeitraum Anträge der Gemeinden für die Ausweisung neuer Baugebiete, die an bestehende Baugebiete anschließen müssen, von Gebieten für öffentliche Einrichtungen, von Sondernutzungsgebieten für Speicherbecken und von primären Erschließungsanlagen sowie die Änderung von Bauvorschriften für einzelne Zonen nach dem Verfahren laut Artikel 54 Absatz 2 genehmigen. Die Ausweisung neuer Baugebiete, auch in Durchführung von Raumordnungsvereinbarungen im Sinne von Artikel 20, ist auch dann zulässig, wenn diese durch Flächen für Verkehr und Mobilität, oder durch Bachläufe von bestehenden Baugebieten getrennt sind. Im selben Zeitraum kann die Gemeinde im verbauten Ortskern Änderungen an den Flächenwidmungen und Bauvorschriften mit dem Verfahren laut Artikel 54 Absatz 1 vornehmen.“

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;

Oggetto: Modifica piano paesaggistico e piano urbanistico comunale: Variazione da zona di verde agricolo in "Zona mista residenziale M1" sulla p.f. 145 p.f. S. Martino in Casies e correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica della "zona per attrezzature collettive - impianti sportivi" - Avviamento del procedimento (Richiedente: Kahn Markus)

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

Accertato che la disposizione transitoria di cui all'art. 103, comma 5 della L.P. 9/2018 prevede tra l'altro quanto segue: "Fino all'approvazione del programma di sviluppo comunale previsto dall'articolo 51, per area insediabile si intendono i centri edificati ai sensi dell'articolo 12 della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, e successive modifiche, ovvero quegli agglomerati connessi con più di dieci edifici ad uso abitazione con una densità edificabile di almeno 1,0 mc/mq. La Giunta provinciale può, entro lo stesso periodo, approvare secondo il procedimento di cui all'articolo 54, comma 2, domande dei Comuni riguardanti l'individuazione di nuove zone edificabili, che devono essere contigue alle zone edificabili esistenti, di zone per attrezzature pubbliche, di zone a destinazione particolare per i bacini di accumulo e di opere di urbanizzazione primaria nonché la modifica di indici per singole zone. La destinazione di nuove zone edificabili, anche in attuazione di accordi urbanistici ai sensi dell'articolo 20, è consentita anche se queste sono separate dalle zone edificabili esistenti da aree destinate alla viabilità e alla mobilità o da torrenti. Nello stesso periodo il Comune può procedere a modifiche delle destinazioni delle aree e degli indici nel centro edificato, con la procedura di cui all'articolo 54, comma 1."

Visto le norme di attuazione al piano urbanistico comunale, armonizzate con decreto n. 19438 del 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 del 23.12.2014 e con delibera della Giunta Provinciale n. 312 del 17.03.2015;

Nach Einsichtnahme in den Vorschlag zur Abänderung des Landschafts- und Bauleitplanes für die Umwidmung einer Teilfläche von 1.000 m² von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M1 auf der Gp. 145 K.G. St. Martin in Gsies und Teilflächen der Gp. 146 K.G. St. Martin in Gsies von Landwirtschaftsgebiet, Wald und Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen in Gemeindestraße Typ A sowie die Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung im Bereich der "Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen", eingereicht am 16.01.2026 mit Prot. Nr. 0000473 von Herrn Kahn Markus und ausgearbeitet von Dr. Arch. Dietmar Leitner aus Brixen welche folgende Änderung vorsieht:

- *Der vorliegende Antrag um Abänderung des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft und des Landschaftsplanes der Gemeinde Gsies betrifft die Umwidmung von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Mischzone M1“. Betroffen von der Gemeindeplan- und Landschaftsplanänderung ist eine Teilfläche von 1.000m² (mit einer Baudichte von 1,8m³/m²) der Grundparzelle 145 der K.G. St. Martin in Gsies. Die von der Umwidmung betroffene Fläche liegt außerhalb des verbauten Ortskernes und grenzt direkt an die Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen an. Im Zuge der geplanten Ausweisung der Mischzone soll die bereits bestehende Gemeindestraße, welche von der Landesstraße bis zur neuen Mischzone verläuft, im Gemeindeplan für R+L als Gemeindestraße Typ A ausgewiesen werden. Die angedachte Mischzone mit einem neuen Bauvolumen von 1.800m³ würde es zwei Geschwistern des Antragstellers ermöglichen, ihre Erstwohnung in Form eines Zwei-Generationen-Hauses zu errichten. Angedacht wäre also eine Wohnbauzone, in welcher vier Wohneinheiten untergebracht werden können, um langfristig gesehen zwei Familien mit nachfolgender Generation Wohnraum zur Verfügung zu stellen.*

Weiters ist eine Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung notwendig:

Nach Überlagerung des Flächenwidmungsplanes mit der Katastermappe wurden materielle Fehler in der grafischen Darstellung im Bereich der „Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen“ festgestellt. Im Zuge der Ausweisung der Mischzone werden diese in Anpassung an die aktuelle Grenzsituation richtiggestellt.

Visto la proposta per la modifica al piano paesaggistico e piano urbanistico comunale per la trasformazione di una superficie parziale di 1.000 m² da zona verde agricolo in zona mista M1 sulla p.f. 145 C.C. San Martino in Casies e trasformazione di una superficie parziale della p.f. 146 C.C. San Martino in Casies da zona di verde agricolo, bosco e zona per attrezzature collettive - impianti sportivi in strada Comunale Typ A nonché la correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica della "zona per attrezzature collettive - impianti sportivi" presentata con data 16.01.2025 con n. prot. 0000473 del Sig. Kahn Markus e elaborato dal dott. arch. Dietmar Leitner di Bressanone con la seguente variazione:

- *La presente richiesta di modifica del piano comunale T+P e del piano paesaggistico del Comune di Casies prevede la trasformazione di "zona di verde agricolo" in "Zona mista M1". La presente modifica al piano urbanistico e paesaggistico interessa una superficie parziale di 1.000m² della particella fondiaria 145 del C.C. di San Martino in Casies. L'area in questione si trova fuori del centro abitato ed è direttamente adiacente a una "Zona per attrezzature pubbliche - Impianti sportivi". Nell'ambito della prevista designazione della zona mista, la strada comunale già esistente, che va dalla strada provinciale alla nuova zona mista, dovrà essere indicata nel piano comunale per R+L come strada comunale di tipo A. La modifica in oggetto con un nuovo volume edificabile di 1.800m³ consentirebbe a due fratelli del richiedente di costruire la loro prima casa in forma di una casa bifamiliare. Si prevede quindi in considerazione di creare una zona residenziale, nella quale si potranno realizzare quattro unità abitative, al fine di fornire a lungo termine uno spazio abitativo a due famiglie con la generazione successiva.*

Inoltre è necessario la correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica:

A seguito della sovrapposizione della mappa catastale con il piano di zonizzazione, sono stati riscontrati errori materiali nella rappresentazione grafica della „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“. Nel corso della designazione della zona mista, tali errori saranno corretti in riferimento alla situazione attuale dei confini.

Betroffen von der Richtigstellung sind folgende Teilflächen:

- 60m² (54m²+6m²) der Grundparzelle 146 von „Gebiet für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen“ in „Gemeindestraße Typ A“
- 17m² (1m²+14m²+2m²) der Bauparzelle 1133 von „Wald“ in „Gebiet für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen“
- 102m² der Bauparzelle 1133 von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Gebiet für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen“
- 6m² der Bauparzelle 1034 von „Wald“ in „Gebiet für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen“
- 11m² der Grundparzelle 132/2 von „Wald“ in „Gebiet für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen“

Die von der Änderung betroffenen Parzellen mit Flächenangaben sind im beigefügten Katastrauszug ersichtlich.

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.

La correzione riguarda le seguenti superfici:

- 60m² (54m²+6m²) della particella fondiaria 146 da “Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi” a “Strada comunale Tipo A”
- 17m² (1m²+14m²+2m²) della particella edificiale 1133 da „Bosco“ a „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“
- 102m² della particella edificiale 1133 da „Zona di verde agricolo“ a „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“
- 6m² della particella edificiale 1034 da „Bosco“ a „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“
- 11m² della particella fondiaria 132/2 da „Bosco“ a „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“

I terreni interessati dalla modifica con le relative superfici sono riportati nella mappa catastale allegata.

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.

Nach Einsichtnahme in die technischen Unterlagen des Dr. Arch. Dietmar Leitner aus Brixen vom 16.01.2026 zu dieser Abänderung des Landschafts- und Bauleitplanes für die Umwidmung einer Teilfläche von 1.000 m² von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M1 auf der Gp. 145 K.G. St. Martin in Gsies und Teilflächen der Gp. 146 K.G. St. Martin in Gsies von Landwirtschaftsgebiet, Wald und Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen in Gemeindestraße Typ A sowie die Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung im Bereich der "Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen", welche diesem Beschluss als integrierender Bestandteil beiliegen und im Sinne des Art. 52 Abs. 4 des LG. 9/2018 folgende Bestandteile hat:

- Technischer Bericht
 - *Allgemeine Beschreibung*
 - *Gesetzliche Bestimmung*
 - *Erschließung*
 - *Technische Daten*
 - *Art. 12/bis - Mischgebiet M1*
 - *Parzellen und Eigentümerverzeichnis*
 - *Vereinbarungen*
 - *Bindungen lt. Art. 41 Abs. 4*
 - *Landschaftsaufwertung*
 - *Akustische Klassifizierung der Zone*
 - *Nachweis der Mindeststandards*
 - *Gefahrenzone*
 - *Bedarfsberechnung für die Erweiterung*
- Fotodokumentation
- Übersichtskarte - Orthofoto mit dem Standort des Eingriffs
- Mappenauszug, Kataster und Ausweisung der von der BLP-Änderung betroffenen Parzellen
- Gemeindeplanänderung und Änderung Landschaftsplanes
- Anlagen
- Abgabe ID: 9501
- Umweltvorbericht
- Bebauungsvorschlag

Der beauftragte Techniker hat die grafischen und normativen Unterlagen zur Abänderung über das offizielle Portal für den Geodaten austausch der Pläne der Autonomen Provinz Bozen vorgelegt und folgende Zertifizierung über die rechtmäßige Hinterlegung der Akten erhalten:

- Abgabe ID: 9501

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat in der Sitzung vom 28.01.2026 für diese Änderung einstimmig ein positives Gutachten erteilt;

Nach Einsichtnahme in das Gutachten der Militärbehörde vom 27.03.2026 mit Prot. Nr. 0006170;

Nach Einsichtnahme in das Gutachten des Forstinspektors Welsberg vom 11.02.2026;

Visto i documenti tecnici del dott. arch. Dietmar Leitner di Bressanone del 16.01.2026 relativi alla modifica del piano paesaggistico e urbanistico per la trasformazione di "zona di verde agricolo" in "Zona mista M1". La presente modifica al piano urbanistico e paesaggistico interessa una superficie parziale di 1.000 m² da zona verde agricolo in zona mista M1 sulla p.f. 145 C.C. San Martino in Casies e trasformazione di una superficie parziale della p.f. 146 C.C. San Martino in Casies da zona di verde agricolo, bosco e zona per attrezzature collettive - impianti sportivi in strada Comunale Typ A nonché la correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica della "zona per attrezzature collettive - impianti sportivi", che si allegano alla presente deliberazione come parte integrante e che, ai sensi dell'art. 52 comma 4 della LG. 9/2018 è composto dai seguenti elementi:

- Relazione tecnica
 - *Descrizione generale*
 - *Disposizioni di legge*
 - *Accesso*
 - *Dati tecnici*
 - *Art. 12/bis - Zona mista M1*
 - *Elenco particelle e proprietari*
 - *convenzioni*
 - *Vincoli sec. l'art. 41 comma 4*
 - *Valorizzazione del paesaggio*
 - *Classifica acustica*
 - *Dotazioni minimi*
 - *Piano delle zone di pericolo*
 - *Fabbisogno per l'ampliamento*
- Documentazione fotografica
- Inquadramento territoriale dell'area di intervento - Ortofoto con ubicazione dell'intervento
- Estratto mappa catastale e individuazione delle particelle interessate dalla modifica al PUC
- Modifica al piano comunale per il territorio e il paesaggio
- Allegati
- Consegna ID: 9501
- Rapporto ambientale preliminare
- Proposta di progettazione

Il progettista incaricato ha presentato gli allegati grafici e normativi relativi alla variante tramite il portale ufficiale per l'intercambio dei geodati dei piani della Provincia Autonoma di Bolzano ed ha ottenuto la seguente certificazione di avvenuta consegna:

- ID della consegna: 9501

La Commissione Comunale territorio e paesaggi per questa variazione ha dato parere positivo nella seduta del 28.01.2026;

Visto il parere dell'autorità militare del 27.03.2026 con n° prot. 0006170;

Visto il parere dell'ispettorato forestale di Monguelfo del 11.02.2026;

Nach Einsichtnahme in das Gutachten des Straßen-
dienst Pustertal vom 05.02.2026;

Nach Einsichtnahme in das Gutachten des Amt für
Wildbach- und Lawinerverbauung Ost vom
20.02.2026;

Nach Einsichtnahme in die Prüfung der hydrogeologi-
schen Gefahr und Kompatibilität lt. D.LH. Nr. 23
vom 10.10.2019 Art. 10 und Art. 11 vom 26.01.2026;

Festgestellt, dass die Änderung des Bauleitplanes
hinsichtlich der Verpflichtung zur strategischen Um-
weltprüfung (SUP) gemäß Art. 6 des L.G. vom
13.10.2017, Nr. 17 überprüft wurde und laut beige-
legten Umweltbericht vorliegende Ausweisung nicht
der SUP- bzw. UVP-Pflicht gemäß Kriterien des LG.
17/2017 unterliegt. Dies wurde von der Gemeinde-
kommission für Raum und Landschaft in Sitzung vom
28.01.2026 bestätigt.

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 Schätzungsgutachten
vom 20.02.2026 Prot. Nr. 0003873, von Dr. Johann
Wild, welches einen geschätzten Marktwert von
310,00 €/m² für die neue Bauzone vorsieht;

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 93.000,00 € beläuft und dass derselbe nach
Inkrafttreten der gegenständlichen Änderung
eingezahlt werden muss;

Visto il parere del Servizio strade Val Pusteria del
05.02.2026;

Visto il parere dell'Ufficio Sistemazione bacini mon-
tani est del 20.02.2026;

Visto il parere della verifica della pericolosità e del-
la compatibilità idrogeologica secondo D.P.P. n° 23
del 10.10.2019 art. 10 e art. 11 del 26.01.2026;

Constato che a variante al piano urbanistico comuna-
le è stata sottoposta alla verifica di asseguibilità
alla valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi
dell'art. 6 della L.P. 13.10.2017, n. 17 e che dalla re-
lazione ambientale in allegato risulta che la VAS non
è obbligatoria, in quanto non si prevedono impatti si-
gnificativi sull'ambiente. Questo è stato confermato
anche dalla Commissione comunale per il paesaggio
e il territorio nella seduta del 28.01.2026.

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

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

Visto l'art. 19 della L.P. 9/2018, il quale prevede tra
l'altro, al comma 6, quanto segue: “In sede di appro-
vazione degli atti pianificatori per aree con superfi-
cie massima pari a 1.000 m², il Comune può stabilire
che il plusvalore di pianificazione previsto dal com-
ma 3 venga recuperato tramite riscossione di un im-
porto pari al 30 per cento del valore di mercato sti-
mato per terreni edificabili situati nelle aree indivi-
duate con l'atto pianificatorio. Tali aree sono vincola-
te 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 20.02.2026 n. prot. 0003873, dal
dott. Johann Wild, la quale prevede un valore di
mercato del terreno nella nuova zona di 310,00 €/m²;

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
93.000,00 € e che lo stesso dovrà essere versato dal
richiedente dopo l'esecutività della presente modifi-
ca al piano urbanistico;

Festgestellt, dass die geplante Mischzone die Vorgaben gemäß Art. 22 des L.G. 9/2018 berücksichtigt, wonach Baugebiete homogen, kompakt und geschlossen abzugrenzen sind, sowie die Einfügung in die umliegende Siedlungsstruktur und Landschaft sichergestellt werden muss und neue Baugebiete an bestehende Baugebiete anschließen müssen;

Festgestellt, dass sich die obengenannte Zone außerhalb des Siedlungsgebietes laut Art. 17, Abs. 3 des L.G. 9/2018 befindet, sodass es sich um eine Änderung laut Art. 54, Abs. 2 des L.G. 9/2018 handelt für welche das Genehmigungsverfahren im Sinne von Art. 53 desselben Gesetzes Anwendung findet, mit der Genehmigung des Entwurfes von Seiten des Gemeindeausschusses;

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 über die gegenständliche Abänderung informiert werden;

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

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:

Accertato, che la nuova zona mista rispetta le disposizioni di cui all'art. 22 della L.P. 9/2018, secondo il quale le zone edificabili sono da perimetrare in forma omogenea, compatta e chiusa, deve essere garantito l'inserimento nel contesto urbanistico e paesaggistico circostante e nuove zone edificabili devono essere contigue a zone edificabili esistenti;

Accertato che la succitata zona si trova all'esterno dell'area insediabile di cui all'art. 17, comma 3 della L.P. 9/2018 e che pertanto la modifica rientra nei casi previsti dall'art. 54, comma 2 della L.P. 9/2018 per la quale si applica il procedimento d'approvazione ai sensi dell'art. 53 della stessa legge, con approvazione della proposta da parte della Giunta 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 vengono informati di questa modifica;

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

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 02.04.2026, Prot.Nr. 0008386 mit dem elektronischen Fingerabdruck Nr. *h3EpVUaNEFhZW9xdbZShN9wy/2TjwApjC2dHIKlwnY=*;

beschließt

der Gemeindeausschuss

einstimmig,

1. das Verfahren für die Genehmigung zur Abänderung des Landschafts- und Bauleitplanes für die Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M1 und Gemeindestraße Typ A wie folgt einzuleiten:

in ordine alla regolarità
tecnico-amministrativa:

Positivo - firmato tramite firma digitale dal / dalla responsabile del relativo servizio *Annelies Steinmair*, in data 02.04.2026, n. prot. 0008386 con impronta digitale n. *h3EpVUaNEFhZW9xdbZShN9wy/2TjwApjC2dHIKlwnY=*;

la Giunta comunale

delibera

unanimemente

1. di avviare la procedura per 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 come segue:

- Umwidmung von 1.000 m² von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M1 auf der Gp. 145 K.G. St. Martin in Gsies und Teilflächen der Gp. 146 K.G. St. Martin in Gsies von Landwirtschaftsgebietm, Wald und Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen in Gemeindestraße Typ A sowie die Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung im Bereich der "Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen", lt. beigelegten Änderungsvorschlag vom 16.01.2026 ausgearbeitet von Dr. Arch. Dietmar Leitner aus Brixen;

- 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.

2. Folgende Unterlagen, ausgearbeitet von Arch. Dr. Arch. Dietmar Leitner aus Brixen (eingereicht am 16.01.2026 mit Prot. Nr. 0000473), bilden wesentlichen Bestandteil des vorliegenden Beschlusses:

- la trasformazione di una superficie parziale di 1.000 m² da zona verde agricolo in zona mista M1 sulla p.f. 145 C.C. San Martino in Casies e trasformazione di una superficie parziale della p.f. 146 C.C. San Martino in Casies da zona di verde agricolo, bosco e zona per attrezzature collettive - impianti sportivi in strada Comunale Typ A nonché la correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica della "zona per attrezzature collettive - impianti sportivi" secondo la proposta del 16.01.2026 elaborato dal dott. arch. Dietmar Leitner di Bressanone;

- 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.

2. I seguenti documenti, elaborati dal dott. arch. Dietmar Leitner di Bressanone (presentati il 16.01.2026 con prot. n. 0000473), costituiscono parte integrante della presente delibera:

- Technischer Bericht
 - Allgemeine Beschreibung*
 - Gesetzliche Bestimmung*
 - Erschließung*
 - Technische Daten*
 - Art. 12/bis - Mischgebiet M1*
 - Parzellen und Eigentümerverzeichnis*
 - Vereinbarungen*
 - Bindungen lt. Art. 41 Abs. 4*
 - Landschaftsaufwertung*
 - Akustische Klassifizierung der Zone*
 - Nachweis der Mindeststandards*
 - Gefahrenzone*
 - Bedarfsberechnung für die Erweiterung*
 - Fotodokumentation
 - Übersichtskarte - Orthofoto mit dem Standort des Eingriffs
 - Mappenauszug, Kataster und Ausweisung der von der BLP-Änderung betroffenen Parzellen
 - Gemeindeplanänderung und Änderung Landschaftsplanes
 - Anlagen
 - Abgabe ID: 9501
 - Umweltvorbericht
 - Bebauungsvorschlag
- Relazione tecnica
 - Descrizione generale*
 - Disposizioni di legge*
 - Accesso*
 - Dati tecnici*
 - Art. 12/bis - Zona mista M1*
 - Elenco particelle e proprietari*
 - convenzioni*
 - Vincoli sec. l'art. 41 comma 4*
 - Valorizzazione del paesaggio*
 - Classifica acustica*
 - Dotazioni minimi*
 - Piano delle zone di pericolo*
 - Fabbisogno per l'ampliamento*
 - Documentazione fotografica
 - Inquadramento territoriale dell'area di intervento - Ortofoto con ubicazione dell'intervento
 - Estratto mappa catastale e individuazione delle particelle interessate dalla modifica al PUC
 - Modifica al piano comunale per il territorio e il paesaggio
 - Allegati
 - Consegna ID: 9501
 - Rapporto ambientale preliminare
 - Proposta di progettazione
3. Der Gemeindevorstand 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;
 4. Festzuhalten, dass der Planungsmehrwert im Sinne des Art. 19, Abs. 6 des L.G. Nr. 9/2018 im Ausmaß von 93.000,00 Euro (aufgrund des Schätzungsgutachtens vom 20.02.2026 Prot. Nr. 0003873, von Dr. Johann Wild, welches einen geschätzten Marktwert von 310,00 €/m² für die neue Bauzone vorsieht) festgelegt wird und dass derselbe vom Antragsteller innerhalb 30 Tagen nach Inkrafttreten der gegenständlichen Änderung eingezahlt werden muss;
 5. Gegenständlicher Beschluss zusammen mit den entsprechenden Unterlagen für die Dauer von 30 Tagen an der Amtstafel der Gemeinde Gsies und im Südtiroler Bürgernetz zu veröffentlichen. Während dieses Zeitraumes kann jede/jeder Anmerkungen vorbringen;
 6. Als zusätzliche Informationsmaßnahme im Sinne des Art. 53 Abs. 2 des L.G. 9/2018 die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Gsies vorzusehen;
 7. Gleichzeitig mit der Veröffentlichung werden alle genannten Unterlagen der Landesabteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung übermittelt.
3. La commissione 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. 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 93.000,00 Euro (secondo la perizia di stima di data 20.02.2026 n. prot. 0003873, dal dott. Johann Wild, la quale prevede un valore di mercato del terreno nella nuova zona di 310,00 €/m²) e dovrà essere versato da parte del richiedente al Comune entro 30 giorni dalla data di esecutività della presente modifica al piano urbanistico;
 5. Questa delibera, corredata della relativa documentazione, viene pubblicata ai sensi dell'art 53 comma 2 per la durata di 30 giorni all'albo Comunale di Valle di Casies e sulla Rete Civica dell'Alto Adige. Durante questo periodo, chiunque può fare commenti;
 6. Prevedere la pubblicazione sul sito web del Comune di Casies come ulteriore misura informativa ai sensi dell'art. 53 comma 2 della L.P. 9/2018;
 7. Si trasmette contemporaneamente con l'atto di pubblicazione, la documentazione summenzionata alla Ripartizione provinciale Natura, Paesaggio e Sviluppo del territorio.

8. Eventuell eingegangene Stellungnahmen und Anmerkungen nach Ablauf der Frist gemäß den Absätzen 2 und 3 des Art. 53 des L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9 werden unverzüglich der Landesabteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung übermittelt.
9. 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.
8. Si procede all'inoltro immediato, ad avvenuta scadenza dei termini di cui ai comma 2 e 3 dell'art. 53 della L.P. 10.07.2018, n. 9, delle eventuali osservazioni e proposte pervenute alla Ripartizione provinciale Natura, Paesaggio e Sviluppo del territorio.
9. 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 09.04.2026 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 09.04.2026 all'Albo Pretorio digitale di questo comune.