



*nur mittels E-Mail/solo via e-mail*

**Rundschreiben der Abteilung  
Natur, Landschaft und Raumentwicklung  
Nr. 1/2022**

**Übergangsbestimmung  
Artikel 103, Absatz 5, LG 9/2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Artikel 103, Absatz 5 des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10. Juli 2018 (Landesgesetz „Natur und Landschaft“, LG 9/2018) regelt die **Ausweisung neuer Baugebiete, von Infrastrukturen und die Änderung von Bauvorschriften** bis zur Genehmigung des in Artikel 51 vorgesehenen Gemeindeentwicklungsprogrammes.

Das vorliegende Rundschreiben dient zur Orientierung und Hilfestellung bei der Auslegung dieser Übergangsbestimmung und erläutert die darin verwendeten Begriffe.

Gemäß Artikel 103, Absatz 5 des LG 9/2018 kann die Landesregierung bis zur Genehmigung des Gemeindeentwicklungsprogrammes außerhalb des verbauten Ortskernes Anträge der Gemeinden für die Ausweisung neuer Baugebiete, **die an bestehende Baugebiete angrenzen müssen**, [...] genehmigen. Im selben Zeitraum kann die Gemeinde im verbauten Ortskern Änderungen an den Flächenwidmungen und Bauvorschriften mit dem Verfahren laut Artikel 54 Absatz 1 LG 9/2018 vornehmen.

Es wird betont, dass **außerhalb des verbauten Ortskernes** Ausweisungen von Baugebieten nur dann genehmigungsfähig sind, wenn diese an bestehende Baugebiete **angrenzen**.

Ein Baugebiet grenzt an ein bestehendes Baugebiet an, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

**Circolare della Ripartizione Natura, paesaggio e sviluppo del territorio  
n. 1/2022**

**Norma transitoria  
Articolo 103, comma 5, LP 9/2018**

Gentili Signore, egregi Signori,

L'articolo 103, comma 5 della legge provinciale n. 9 del 10 luglio 2018 (legge provinciale "Territorio e Paesaggio", LP 9/2018) regola **l'individuazione di nuove zone edificabili, di infrastrutture e la modifica di indici** fino all'approvazione del programma di sviluppo comunale previsto nell'articolo 51.

La presente circolare fornisce guida e assistenza nell'interpretazione di questa norma transitoria e chiarisce i termini ivi utilizzati.

Ai sensi dell'articolo 103, comma 5 della LP 9/2018 fino all'approvazione del programma di sviluppo comunale, la Giunta provinciale può approvare domande dei Comuni riguardanti l'individuazione di nuove zone edificabili al di fuori del centro edificato, **che devono essere confinanti con le zone edificabili esistenti** [...]. 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 LP 9/2018.

Si precisa che **al di fuori del centro edificato** l'individuazione di zone edificabili può essere approvata solo se le stesse sono **confinanti** con zone edificabili esistenti.

Una zona edificabile è confinante con una zona edificabile esistente se sono soddisfatte le seguenti condizioni:



1. Die benachbarte Fläche ist im Flächenwidmungsplan als Baugebiet eingetragen, d.h. im Sinne des Artikels 22 LG 9/2018 als Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet, Sondernutzungsgebiet, Gebiet urbanistischer Neugestaltung oder Gebiet für öffentliche Einrichtung **gewidmet**.
2. Die beiden Flächen der beantragten und der bereits gewidmeten Bauzone berühren sich entlang einer **gemeinsamen Grenzlinie**, (nicht nur an einem Punkt).

Wenn eine Gemeindestraße, oder eine andere Flächenwidmung (z.B. Landwirtschaftsgebiet, Grünfläche, etc.) die beiden Baugebiete trennt, dann gelten diese nicht als angrenzend.

Werden diese Voraussetzungen mit einer beantragten Bauleitplanänderung der Gemeinde im Zuge eines Verfahrens gemäß Artikel 54 Absatz 2 LG 9/2018 offensichtlich nicht erfüllt, gilt der Antrag als unverfolgbar und das Verfahren wird im Sinne des Artikel 4 Absatz 2 des LG 17/1993 archiviert. Darüber hinaus behält sich die Verwaltung das Recht vor, gemäß Art. 93 des LG 9/2018 zu intervenieren.

Für Verfahren **innerhalb des Verbauten Ortskernes** verweist Artikel 103 Absatz 5 nicht explizit auf die genannte Voraussetzung „angrenzend an bestehende Baugebiete“. Die Rahmenbedingungen dafür werden jedoch durch Artikel 22, Absätze 2 und 3, LG 9/2018, festgelegt, und zwar wie folgt:

*(2) Baugebiete sind **homogen, kompakt und geschlossen** abzugrenzen. Die jeweiligen urbanistischen Parameter werden so festgelegt, dass die Einfügung in die umliegende Siedlungsstruktur und Landschaft sichergestellt ist.*

*(3) Neue Baugebiete müssen an **bestehende Baugebiete anschließen**. Abweichungen können für Gewerbegebiete, Sondernutzungsgebiete und Gebiete für öffentliche Einrichtungen zugelassen werden, sofern dies aufgrund der besonderen Standortverhältnisse oder zum Immissionsschutz erforderlich ist.*

Innerhalb des verbauten Ortskernes ist eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungswidmungen auf engstem Raum vorhanden. Diese bestehen neben den Baugebieten auch aus Flächen für Verkehr und Mobilität, Grünflächen und Erholungseinrichtungen, Banngebieten, speziellen Bindungen und primären Infrastrukturen.

Es gilt der Grundsatz, dass neue Baugebiete an bestehende Baugebiete **anschließen** müssen.

1. L'area adiacente è inserita come zona edificabile nel piano di zonizzazione, cioè **destinata** ai sensi dell'articolo 22 LP 9/2018 come zona residenziale, zona mista, zona produttiva, zona a destinazione particolare, zona di riqualificazione urbanistica o zona per attrezzature pubbliche.
2. Entrambe le aree, quella della zona richiesta e quella della zona edificabile già destinata, si toccano lungo una **linea di confine** comune (non solo in un punto).

Se una strada comunale o un'altra zonizzazione (per esempio verde agricolo, zona verde, ecc.) separa le due zone edificabili, esse non sono considerate confinanti.

Se queste condizioni non sono chiaramente soddisfatte in una richiesta di modifica del piano urbanistico comunale nel corso di una procedura ai sensi dell'articolo 54 comma 2, LP 9/2018, la domanda è considerata improcedibile e il procedimento è archiviato ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della LP 17/1993. Inoltre, codesta Amministrazione si riserva di intervenire ai sensi dell'art. 93 della LP 9/2018.

Per i procedimenti **all'interno del centro edificato**, l'articolo 103 comma 5, non fa esplicitamente riferimento alla condizione menzionata "confinanti con le zone edificabili esistenti". Tuttavia, le condizioni a riguardo sono stabilite dall'articolo 22, commi 2 e 3, LP 9/2018, come segue:

*(2) Le zone edificabili sono da perimetrare in forma **omogenea, compatta e chiusa**. I parametri urbanistici di ciascuna zona sono determinati in rapporto al contesto urbanistico e paesaggistico circostante.*

*(3) Le nuove zone edificabili **devono essere contigue a zone edificabili esistenti**. Possono essere autorizzate deroghe per zone produttive, zone a destinazione particolare e zone per attrezzature pubbliche, qualora ciò sia necessario in considerazione delle specifiche esigenze di localizzazione o ai fini della protezione da immissioni.*

All'interno del centro edificato c'è una moltitudine di destinazioni urbanistiche in uno spazio molto ristretto. Oltre alle zone edificabili, queste consistono anche in aree per la viabilità e mobilità, aree verdi ed impianti ricreativi, aree di rispetto, vincoli particolari e infrastrutture primarie.

Si applica il principio che le nuove zone edificabili devono essere **contigue** a zone edificabili esistenti.



Sofern die bestehenden räumlichen Rahmenbedingungen keine gemeinsame Grenze des beantragten Baugebietes mit bestehenden Baugebieten ermöglichen, gilt dieser Grundsatz innerhalb des verbauten Ortskernes bzw. Siedlungsgrenze dennoch als erfüllt, wenn:

1. die benachbarten Flächen **überwiegend eine urbanistische Flächenwidmung** aufweisen, nicht bloß als Natur- und Agrarflächen eingetragen sind. Darunter ist zu verstehen, dass sich dazwischen auch anderweitige Flächenwidmungen, wie beispielsweise Flächen für Verkehr und Mobilität, (z.B. Gemeindestraße, Radweg, öffentlicher Parkplatz), Grünflächen und Erholungseinrichtungen, Primäre Infrastrukturen befinden können.
2. das neu auszuweisende Baugebiet über eine geeignete Zufahrt verfügt, die als Gemeindestraße ausgewiesen werden kann und die erforderlichen Infrastrukturen sich im Nahbereich befinden;
3. die Eintragung dem Ziel einer **kompakten, zusammenhängenden Siedlungsstruktur** entspricht;
4. die Ausweiskriterien lt. DLH 17/2020 betreffend **Mindeststandards** für das beantragte Baugebiet eingehalten werden, z.B. fußläufige Erreichbarkeit von öffentlichen und privaten Angeboten an Gütern und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf, von Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel, von Bildungseinrichtungen, insbesondere Kindergarten und Grundschule und von Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen.

Im Sinne einer urbanistischen Planung ist bei der Ausweisung der Baugebiete darauf zu achten, dass keine Restflächen verbleiben, die nicht nutzbar sind oder nicht der nutzungskonformen Widmung entsprechen. Es gilt, dass Zubehörflächen, z.B. Einfahrten, Parkplätze Privatgärten, in das neue Baugebiet zu integrieren sind.

**Welches Verfahren** für eine Bauleitplanänderung anzuwenden ist, hängt von der Abgrenzung des verbauten Ortskernes gemäß Artikel 12 LG 10/1991 ab, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich **die gesamte beantragte Flächenwidmungsplanänderung** innerhalb des verbauten Ortskernes befinden muss, damit das Verfahren lt. Artikel 54 Absatz 1 LG 9/2018 angewendet werden kann. Befindet sich die beantragte Flächenwidmungsplanänderung nicht zur Gänze innerhalb des verbauten Ortskernes, gilt sie als

Se le condizioni territoriali esistenti non permettono un confine comune della zona edificabile richiesta con le zone edificabili esistenti, questo principio è comunque considerato soddisfatto all'interno del centro abitato o area insediabile se:

1. le aree vicine hanno **prevalentemente una destinazione urbanistica** e non sono semplicemente inserite come superfici naturali e agricole. Questo significa che altre destinazioni d'uso, come aree per la viabilità e mobilità (ad esempio, strada comunale, pista ciclabile, parcheggio pubblico), aree verdi ed impianti ricreativi, infrastrutture primarie possono essere collocate tra zone edificabili.
2. la nuova zona edificabile da destinare ha una strada di accesso adatta ad essere destinata come strada comunale e le infrastrutture necessarie si trovano nelle immediate vicinanze;
3. l'inserimento risponde all'obiettivo di una **struttura insediativa compatta e continua**;
4. i criteri per l'individuazione secondo il DPP 17/2020 riguardanti **gli standard minimi** per la zona edificabile richiesta sono soddisfatti; ad esempio l'accessibilità pedonale a beni e servizi pubblici e privati per il fabbisogno quotidiano, a fermate dei mezzi del trasporto pubblico, a strutture per l'educazione, in particolare alla scuola elementare e all'asilo nido, a spazi verdi, parchi giochi e campi sportivi.

Ai sensi di una coordinata pianificazione urbanistica, quando si prevedono zone edificabili bisogna fare attenzione che non rimangano aree residue inutilizzabili o aree che non sono conformi alla destinazione d'uso prevista. Le superfici di pertinenza come accessi, parcheggi o giardini privati, devono essere integrate nella nuova zona edificabile.

**La procedura** da applicare per una modifica del piano urbanistico dipende dalla delimitazione del centro edificato ai sensi dell'articolo 12, LP 10/1991. A tal fine **l'intera superficie della modifica richiesta** al piano di zonizzazione deve essere situata all'interno del centro edificato perché possa essere applicata la procedura secondo l'articolo 54, comma 1, LP 9/2018. Se la modifica richiesta al piano di zonizzazione non si trova interamente all'interno del centro edificato, è considerata esterna e si applica la procedura di cui all'articolo 54 comma 2 LP 9/2018.



außerhalb und es ist das Verfahren lt. Artikel 54 Absatz 2 LG 9/2018 anzuwenden.

Ebenso müssen sich **Änderungen von Bauvorschriften** ausschließlich auf Gebiete beziehen, die sich zur Gänze innerhalb des verbauten Ortskernes befinden, damit das Verfahren lt. Artikel 54 Absatz 1 anwendbar ist. Für generelle Änderungen von Durchführungsbestimmungen ist das Verfahren lt. Artikel 54 Absatz 2 LG 9/2018 anzuwenden, wobei die Begriffsbestimmungen und Durchführungsbestimmungen lt. DLH 24/2020 verbindlich sind.

Die Landesregierung kann bis zur Genehmigung der Gemeindeentwicklungsprogramme auch Anträge der Gemeinden für die Ausweisung von **Infrastrukturen** nach dem Verfahren laut Artikel 54 Absatz 2, genehmigen. Als „Infrastrukturen“ sind in diesem Sinne die primären Infrastrukturen gemäß Art. 18 Absatz 2 LG 9/2018 zu verstehen. Zusätzlich zur Eintragung der **leitungsgebundenen oder linearen Infrastrukturen** können eventuell auch **die damit verbundenen flächenbezogenen Infrastrukturen** eingetragen werden. Das bedeutet, zum Beispiel, dass eine Gemeinde, die eine neue Abwasserleitung vorsehen muss, auch die entsprechende Fläche für die Kläranlage im Bauleitplan festlegen kann.

Die sekundären Erschließungsanlagen gemäß Artikel 18 Absatz 3 LG 9/2018 und sonstige Baugebiete gelten nicht als Infrastrukturen im Sinne der Übergangsbestimmung lt. Artikel 103 Absatz 5 und müssen als Baugebiete an bestehende Baugebiete angrenzen.

Betreffend **Ausweisung und Erweiterung von Tourismusedwicklungsgebieten** lt. Artikel 103 Absatz 5 LG 9/2018 das Vorhandensein eines genehmigten Tourismusedwicklungskonzeptes laut Artikel 51 Absatz 5 Buchstabe g) des LG 9/2018 ist Voraussetzung für die Ausweisung von und die Änderungen an Flächen mit gastgewerblicher Nutzungswidmung.

Damit gilt ausdrücklich auch in der Übergangsphase bis zur Genehmigung des Gemeindeentwicklungsprogramms, die bereits von Art. 34 Absatz 2 LG 9/2018 vorgesehene Einschränkung für die Ausweisung von Tourismusedwicklungsgebieten.

Darüber hinaus wird festgehalten, dass gemäß Artikel 5, Absatz 3 des DLH 23/2019 nur innerhalb des Siedlungsgebietes neue Bauzonen in **Zonen mit hoher hydrogeologischer Gefahr (H3)** ausgewiesen werden können, sofern auch nach Abwägung der Interessen und Prüfung von

Allo stesso modo **le modifiche di indici** devono riguardare esclusivamente aree che si trovano interamente all'interno del centro edificato affinché la procedura di cui all'articolo 54, comma 1, sia applicabile. Per modifiche generiche alle norme di attuazione si applica la procedura di cui all'articolo 54 comma 2 LP 9/2018, tenendo conto del fatto che le definizioni e le norme di attuazione ai sensi del DPP 24/2020 sono vincolanti.

Fino all'approvazione dei programmi di sviluppo comunali la Giunta provinciale, con procedura ai sensi dell'articolo 54, comma 2, può approvare anche domande dei Comuni riguardanti l'individuazione di **infrastrutture**. In questo senso per "infrastrutture" si intendono le infrastrutture primarie ai sensi dell'articolo 18, comma 2, LP. 9/2018. Oltre all'inserimento delle **infrastrutture a rete o lineari**, possono essere inserite eventualmente anche **le relative aree edificabili per le infrastrutture necessarie**. Ciò significa, per esempio, che se un Comune deve prevedere una nuova fognatura può anche individuare la relativa area per l'impianto di depurazione nel piano urbanistico.

Le opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'articolo 18, comma 3, LP 9/2018 non sono considerate infrastrutture nel senso della norma transitoria secondo l'articolo 103, comma 5 e devono essere confinanti con zone edificabili esistenti.

Per quanto riguarda **l'individuazione e l'ampliamento di zone di sviluppo turistico**, l'articolo 103, comma 5, LP 9/2018 stabilisce che la presenza di un programma per lo sviluppo del turismo approvato ai sensi dell'articolo 51, comma 5, lettera g), della LP 9/2018 è un presupposto per l'individuazione e per le modifiche di superfici destinate all'esercizio pubblico.

Pertanto, la limitazione dell'individuazione di zone di sviluppo turistico già prevista dall'art. 34 comma 2 della LP 9/2018 si applica espressamente anche nella fase transitoria fino all'approvazione del programma di sviluppo comunale.

Inoltre, si afferma che secondo l'articolo 5, comma 3 del DPP 23/2019, solo all'interno di insediamenti è consentito individuare nuove zone edificabili nelle **zone di pericolo idrogeologico elevato (H3)** purché anche dopo aver ponderato gli interessi coinvolti e le alternative, non si trovi una soluzione idonea fuori dalla zona di pericolo.



Alternativen keine angemessene Möglichkeit außerhalb der Gefahrenzone gefunden wird. Bis zur Genehmigung des Gemeindeentwicklungsprogrammes ist unter „Siedlungsgebiet“ der verbaute Ortskern lt. Artikel 12 des LG 10/1991 zu verstehen. Außerhalb des verbauten Ortskerns sind demnach keine neuen Baugebiete in einer Zone mit hoher hydrogeologischer Gefahr (H3) möglich.

Abschließend wird betont, dass die Gemeinde bis zur Genehmigung des Gemeindeentwicklungsprogrammes nur **unbedingt notwendige, unaufschiebbare Änderungen** am Bauleitplan vornehmen kann,

1. denen ein dringender und dem Antrag entsprechender Bedarf zugrunde liegt, der nicht anderweitig durch vorhandene Ressourcen gedeckt werden kann;
2. deren Umsetzung zweifellos mit den Zielen des neuen LG 9/2018 und deren Durchführungsverordnungen im Einklang steht;
3. die zweifellos den Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen und der langfristigen Entwicklung der Gemeinde auch im Falle einer fundierteren Grundlagenforschung und urbanistischen Planung gemäß Art. 51 LG 9/2018 nicht entgegenstehen oder diese nachteilig beeinflussen können.

Mit besten Grüßen

Fino all'approvazione del programma di sviluppo comunale, "insediamenti" è da intendersi come il centro edificato secondo l'articolo 12 della LP 10/1991. Di conseguenza, non sono possibili nuove aree edificabili al di fuori del centro edificato in una zona di pericolo idrogeologico elevato (H3).

In conclusione, si sottolinea che fino all'approvazione del programma di sviluppo comunale il Comune può procedere solo a modifiche al piano urbanistico **assolutamente necessarie, non prorogabili**:

1. che si basano su un fabbisogno urgente corrispondente alla domanda e che non può essere soddisfatta dalle risorse esistenti;
2. la cui attuazione è senza dubbio in linea con gli obiettivi della nuova LP 9/2018 e dei suoi regolamenti di attuazione;
3. che corrispondono indubbiamente agli obiettivi di sviluppo del Comune e non sono in contrasto o influenzano negativamente lo sviluppo a lungo termine del Comune, anche rispetto ad una più approfondita analisi e pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 51 LG 9/2018.

Con i migliori saluti

Virna Bussadori

Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung

Ripartizione Natura, Paesaggio e Sviluppo del territorio

Firmato digitalmente da: Virna Bussadori  
Data: 28/02/2022 14:47:00