



Gemeinde MERAN

Comune di MERANO

Durchführungsplan "Sandhof"

Piano di attuazione "Sandhof"

Variante III

Variante III

Durchführungsbestimmungen

Norme di attuazione

Dieser koordinierte Text der Durchführungsbestimmungen berücksichtigt die Änderungen, welche am Text angebracht wurden, zuletzt mit Variante II, genehmigt mit BLR Nr. 2009 vom 27. Dezember 2013

Il presente testo coordinato delle norme di attuazione recepisce tutte le modifiche apportate, da ultimo con la variante II - DGP n. 2009 del 27 dicembre 2013

Der bisherige Text ist vollständig ersetzt

Sostituisce per intero il testo precedente

11/2025

**genehmigt mit BLR Nr. 1032 vom 05.12.2025
approvato con DGP n. 1032 del 05/12/2025**

**ART. 1****ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des LG Nr. 9 vom 10. Juli 2018 in gültiger Fassung. Sofern der Durchführungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Meran in geltender Fassung.

Art. 2**DIENSTLEISTUNGEN**

Der Rechtsplan legt für die einzelnen Baulose den Anteil des Bauvolumens fest, welches im Sinne des LG vom 10. Juli 2018, Nr. 9 i.g.F. für Dienstleistungstätigkeiten verwendet werden kann.

ART. 3**RECHTSPLAN**

Die Angaben des Rechtsplanes haben bindenden Charakter mit Ausnahme der in den folgenden Artikeln besonders angeführten Bestimmungen.

ART. 4**NEUE PARZELLENSTRUKTUR**

Die neu gewählte Parzellenstruktur laut Rechtsplan ist nicht bindend. Unter Berücksichtigung der festgelegten städtebaulichen Bestimmungen können Grenzen zwischen nebeneinander liegenden Parzellen aufgehoben, ebenso zusätzliche neu eingefügt werden. Als bindend anzusehen sind hingegen die Parzellengrenzen, die zugleich Zonengrenze sind oder durch öffentliche Flächen begrenzt werden.

ART. 1**DESTINAZIONE DELLA ZONA**

L'utilizzo della zona è regolato dalla LP del 10 luglio 2018, n. 9, e successive modifiche. Fatto salvo che il piano di attuazione non disponga diversamente, si applicano le norme di attuazione al Piano Urbanistico Comunale di Merano nella versione in vigore.

Art. 2**ATTIVITÀ TERZIARIE**

Il piano normativo definisce per i singoli lotti la quota parte della cubatura che può essere destinata al settore terziario ai sensi della LP del 10 luglio 2018, n. 9, e successive modifiche.

ART. 3**PIANO NORMATIVO**

Le indicazioni del piano normativo hanno carattere vincolante, fatta eccezione per i dati urbanistici appositamente definiti negli articoli seguenti.

ART. 4**NUOVA STRUTTURA PARCELLARE**

La nuova struttura parcellare, rilevabile dal piano normativo, non è vincolante. Nel rispetto dei vincoli urbanistici stabiliti, i confini tra le particelle adiacenti possono mutare o possono essere introdotte ulteriori particelle derivanti dal frazionamento di quelle proposte. I confini di particella che sono contemporaneamente confine di zona o confine con superfici pubbliche sono vincolanti.

**ART. 5****ZULÄSSIGES MASS DER
BAULICHEN NUTZUNG****a) Baugrenze und Gebäudeabstand**

Die Baugrenze umgrenzt eine Fläche, innerhalb welcher bauliche Anlagen errichtet werden können. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich, das Überschreiten ist nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden innerhalb der Eigentumsfläche errichtete Fluchttreppen, Balkone und Dachvorsprünge bis zu einer Breite von 1,50 m, sowie geschlossene Vorsprünge bis zu 1,0 m, wenn diese 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Der Abstand der Gebäude von der Zonen- grenze muss in jedem Fall die im Rechtsplan, dargestellte Baufluchtlinie berücksichtigen und darf nicht weniger als die halbe Gebäudehöhe betragen, und zwar bezogen auf jeden Punkt der jeweiligen Fassade. Dies gilt nicht für den Abstand zu öffentlichen Flächen.

Auf der Baurechtsfläche kann die Bebauung sowohl geschlossen als auch offen erfolgen. Wird eine offene Bauweise gewählt, muss der Gebäudeabstand zwischen Fassaden mit Aussichtsfenstern mindestens 10 m betragen. Er kann auf 5 m reduziert werden, wenn die gegenüberstehenden Fronten keine Aussichtsfenster aufweisen.

Vom Mindestbebauungsabstand von 5 m zu anderen Baulosen kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Eigentümers und diesbezüglicher Servituteintragung der Abstandreduzierung im Grundbuch abgewichen werden. Die gemeinsame Bebauung an der

ART. 5**LIMITI PER L'UTILIZZAZIONE
EDIFICIALE****a) Limite di edificabilità e distanza tra edifici**

Il limite d'edificazione definisce un'area entro la quale si possono realizzare gli insediamenti. È consentito qualsiasi arretramento dal limite d'edificazione, mentre non è consentita alcuna edificazione oltre tale limite. Fanno eccezione scale di emergenza, balconi, e sporgenze del tetto fino ad un aggetto di 1,50 m nonché sporgenze chiuse fino ad un aggetto di 1,0 m, a condizione che non occupino in larghezza più di 1/3 della facciata.

La distanza degli edifici dai confini di zona deve in ogni caso rispettare il confine di edificabilità definito nel piano normativo e non può essere minore della metà dell'altezza degli edifici, misurata su ogni punto rispettiva della facciata. Quest'ultima norma non si applica per le distanze verso aree pubbliche.

Entro l'area edificabile l'edificazione può essere sia di tipo continuo che di tipo aperto. Nel caso si scelga un'edificazione di tipo aperto, resta l'obbligo di mantenere una distanza minima di 10 m tra facciate con vedute. Tale distanza può essere ridotta a 5 m laddove facciate fronteggianti siano prive di vedute.

È ammessa l'edificazione a distanza minore di 5 m dai confini verso altri lotti previo consenso scritto del proprietario confinante e relativa intavolazione di servitù per la sua riduzione nel libro fondiario. L'edificazione in aderenza in corrispondenza del confine del lotto può



Grundstücksgrenze kann nur im Falle eines architektonisch einheitlichen Projektes erfolgen.

Vom Mindestbebauungsabstand von 5 m zur Zonengrenze kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Eigentümers und diesbezüglicher Servituteintragung der Abstandreduzierung im Grundbuch und mit Einhaltung des Art. 9 des MD 1444/1968 abgewichen werden.

Die endgültige Bebauung einer Baurechtsfläche kann im Bedarfsfall in mehreren Phasen verwirklicht werden, wenn das jeweilige Teilprojekt eine nach ästhetischen und hygienischen Gesichtspunkten befriedigende Zwischenlösung darstellt.

Der Grenzabstand zur internen Erschließungsstrasse ist im Rechtsplan durch die Baugrenze definiert.

b) Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe gilt die Maximalhöhe, die an den Umfassungsmauern des Gebäudes von der Nullkote des Geländes oder von der durch genehmigte Aushubarbeiten oder Aufschüttungen geänderten Kote bis zum höchsten Punkt des Gebäudes horizontal gemessen wird. Auf Hanggrundstücken wird die Maximalhöhe am höchsten Punkt der Fassade gemessen. Aus der Berechnung ausgeschlossen werden Garagenzufahrtsrampen sowie die mittels Aushub freigelegten Fassaden oder die Fassaden, die unter dem natürlichen oder genehmigten Bodenniveau liegen, für höchstens 50% des Gebäudegrundrisses. Ferner werden auch Kamine und Geländer, die nicht höher als 1,1 m sind, von der Berechnung ausgenommen. Die maximale Bauhöhe der Bauten der einzelnen Baulose ist im Rechts-

avvenire solo in caso di progetto edilizio architettonicamente unitario.

È ammessa l'edificazione a distanza minore di 5 m verso i confini di zona previo consenso scritto del proprietario confinante e relativa intavolazione di servitù per la sua riduzione nel libro fondiario e previo rispetto dell'art. 9 del DM 1444/1968.

L'edificazione finale può essere attuata in più fasi successive, purché le fasi intermedie raggiungano una soddisfacente definizione dal punto di vista estetico ed igienico.

La distanza minima dalle strade di urbanizzazione interne è definita dai limiti di edificazione del piano normativo.

b) Altezza degli edifici

Per altezza degli edifici si intende l'altezza massima misurata lungo i muri perimetrali dell'edificio a partire dalla quota naturale del terreno o da quella modificata da scavi o ripor- ti autorizzati fino al punto più alto dell'edificio stesso in posizione orizzontale. Su terreni in pendenza l'altezza massima si misura in corrispondenza del segmento più alto della facciata stessa. Sono escluse dal computo le rampe di accesso alle autorimesse e le facciate libe- rate da sbancamenti o poste al di sotto del terreno naturale o autorizzato per max. 50% del perimetro dell'edificio. Sono altresì esclusi i camini nonché le ringhiere che non superino l'altezza di 1,1 m. L'altezza massima degli edifici è indicata nel piano normativo per i singoli lotti.



plan angegeben.

c) Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche entspricht den im Rechtsplan definierten Baurechtsflächen.

d) Unterirdische Gebäudeteile

Unterirdische Gebäudeteile müssen zu den Grundstücksgrenzen und den zoneninternen öffentlichen Flächen keinen Abstand einhalten. Zur Zonengrenze ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten, sofern nicht im Rechtsplan ein abweichender Abstand vorgesehen ist.

e) Öffentliches Durchfahrtsrecht

Das öffentliche Durchfahrtsrecht hat bindenden Charakter.

f) Verkehrsebene im Obergeschoss

Für die Erschließung von Verkehrsebenen im Obergeschoss dürfen die erforderlichen Rampen auch außerhalb der Baurechtsfläche errichtet werden, sofern der Abstand von 5 m zur Zonengrenze nicht unterschritten wird. Zu den zoneninternen öffentlichen Flächen muss ein Mindestabstand von 3 m eingehalten werden.

g) Versiegelung

Die höchstzulässige Versiegelung des Bodens beträgt 90%.

c) Superficie coperta

La superficie coperta massima corrisponde alla superficie dell'area edificabile definita nel piano normativo.

d) Costruzioni interrato

Le costruzioni interrato non devono mantenere alcuna distanza minima dai confini di lotti e dai confini verso aree pubbliche all'interno della zona. Tra le costruzioni interrato ed il confine di zona è da tenere una distanza minima di 2 m, salvo il caso in cui venga indicata una distanza diversa nel piano normativo.

e) Servitù di transito pubblico

La servitù di transito pubblico ha carattere vincolante.

f) Parcheggi al piano superiore

Le rampe di accesso alle superfici di parcheggio del piano superiore possono essere realizzate all'esterno dell'area edificabile, qualora venga rispettata la distanza minima di 5 m dal confine di zona. Verso superfici comuni all'interno della zona è da garantire una distanza minima di 3 m.

g) Superficie impermeabile

Il rapporto massimo di superficie impermeabile è di 90%.

ART. 6

STELLFLÄCHEN UND GARAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE

Die Anzahl der Stellflächen und Garagen ist im Verhältnis zur Anzahl der Beschäftigten und in Übereinstimmung mit den spezifischen Bedürfnissen der Betriebe und mit den gesetzlichen Bestimmungen festzulegen. Die Auto-

ART. 6

PARCHEGGI E GARAGE PER AUTOVEICOLI

Il numero dei parcheggi e garages privati deve essere definito in relazione al numero degli addetti, al fabbisogno specifico di ogni azienda nonché nel rispetto delle indicazioni delle norme in vigore. Essi devono in ogni caso



abstellplätze sind in jedem Fall auf betriebseigenem Grund zu errichten.

Die öffentlichen Stellflächen und Garagen für Kraftfahrzeuge sind auf den Gemeinschaftsflächen G1 und G3 zu errichten.

ART. 7

ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Die Planung und die architektonische Gestaltung der einzelnen Bauwerke sowie der aneinandergereihten Bauwerke auf den zusammenhängenden Bauflächen hat nach einheitlichen Maßstäben zu erfolgen.

Art. 8

ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN

Das Gasverteilernetz kann nur für Produktionszwecke und nicht für Heizzwecke verwendet werden, da hierfür das Fernheiznetz zur Verfügung steht, falls vorhanden. Ist dieses nicht vorhanden, können die Tätigkeiten bis zu dessen Errichtung provisorisch das Gasverteilernetz für die Heizung nutzen.

Bei der Gestaltung der Baulosflächen in Bezug auf die Versiegelung und Abdichtung der Böden wird das Verfahren bezüglich des Beschränkungsindex der versiegelten Flächen, kurz B.V.F.-Verfahren, gemäß Anhang B der DLH Nr. 17/2020 angewandt. Es ist der Beschränkungsindex der versiegelten Flächen (B.V.F.-Index) von 1,5 einzuhalten.

Alle Dachflächen sind zu begrünen.

Mindestens 50% der Dachflächen sind für die Erzeugung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen, Miniwindkraftanlagen) in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung zu nutzen.

Die Planung und Ausführung der Dachbegrü-

essere realisiert auf der Fläche der Firma.

I parcheggi pubblici per gli autoveicoli devono essere realizzati sulle particelle comuni G1 e G3.

ART. 7

ASPETTO ARCHITETTONICO

La progettazione ed il relativo aspetto architettonico delle singole attività insediate, poste tra loro in aderenza e facenti parte di un unico comparto, devono essere realizzate con unitarietà di stile.

Art. 8

PROVVEDIMENTI ECOLOGICI

La rete di distribuzione del gas può essere utilizzata esclusivamente ai fini produttivi, mentre per il riscaldamento è da utilizzare la rete del teleriscaldamento, qualora presente. In assenza della stessa le attività possono, temporaneamente fino alla sua realizzazione, utilizzare la rete di distribuzione del gas per il riscaldamento.

Per quanto attiene alla sistemazione dei lotti edificabili con riguardo alla permeabilità del suolo, trovano applicazione le procedure per la Riduzione dell'Impatto Edilizio, in breve R.I.E., di cui all'allegato B del DPP n. 17/2020. È da rispettare l'indice R.I.E. (riduzione dell'impatto edilizio), pari a 1,5.

Tutti i tetti sono da realizzarsi a verde pensile. Almeno il 50% della superficie dei tetti deve essere adibito alla generazione di energia rinnovabile (impianti fotovoltaici, minigeneratori eolici) in combinazione con una copertura a verde pensile estensivo.

La progettazione e la realizzazione del verde



nung ist gemäß Referenznorm für Dachbegrünungen UNI 11235 auszuführen.

ART. 9

INFRASTRUKTURPLAN

Im Rahmen des Ausführungsprojektes der Infrastrukturen können die im Infrastrukturplanvorgesehenen Maßnahmen abgeändert werden, soweit diese eine nachweisliche Verbesserung beinhalten. Lage und Ausmaß von Transformatorkabinen werden in Absprache mit dem E-Werk und mit der Gemeinde Meran festgelegt. Der Abstand zu den Straßen und die Grenzabstände müssen bei der Errichtung der Kabinen nicht eingehalten werden.

Das im Rechtsplan vorgesehene Servitut für Leitungsführung hat indikativen Charakter. Sowohl Lage als auch Ausmaß können bei Ausführung in Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen verändert werden.

ART. 10

HOFKELLERDECKEN

Die Hofkellerdecken müssen so realisiert werden, dass im Katastrophenfall ein Schwerfahrzeug (20 t) die wichtigen Punkte der Gebäude erreichen kann.

ART. 11

BEPFLANZUNG AUF DEN BAULÖSEN

Auf den Baulosen entlang der Reichsstraße muss alle 7 Meter ein hochstämmiger Baum mittlerer Höhe, z. B. ein Amberbaum angepflanzt werden. Auf den einzelnen Baulosen muss alle 1.000 m² ein hochstämmiger Baum mittlerer Höhe angepflanzt werden.

pensile è da eseguirsi secondo la norma tecnica di riferimento UNI 11235.

ART. 9

PIANO DELLE INFRASTRUTTURE

Nell'ambito del progetto esecutivo delle infrastrutture possono essere modificate le indicazioni del piano delle infrastrutture, se queste modifiche comportano comprovate migliorie tecniche. Localizzazione e dimensione delle cabine di trasformazione saranno definite d'intesa con l'azienda elettrica ed il Comune di Merano. In fase di realizzazione delle cabine si può derogare alle distanze dai confini e dalle strade.

La servitù per condutture prevista nel piano normativo ha carattere indicativo. Sia la localizzazione che il dimensionamento possono essere modificati in sede esecutiva in accordo con le corrispondenti aziende di distribuzione.

ART. 10

SOLAI DEL CORTILE

I solai del cortile dovranno essere dimensionati in modo tale da poter sopportare il transito dei mezzi pesanti (20 t) che dovessero raggiungere parti degli edifici in caso di eventi catastrofici.

ART. 11

ALBERATURE ALL'INTERNO DEI LOTTI

Sui lotti localizzati lungo via Nazionale deve essere messo a dimora ogni 7 m un albero ad alto fusto di medie dimensioni, p.es. della specie Liquidambar styraciflua. All'interno dei singoli lotti deve essere messo a dimora un albero ad alto fusto di medie dimensioni ogni 1.000 m² di superficie.

**ART. 12****RÄUMLICHKEITEN FÜR DIE ZEITWEILIGE
UNTERBRINGUNG VON MITARBEITERN**

Im Rahmen der im Art. 27 Absatz 2 Buchstabe c) des LG Nr. 9/2018 und der in den dazugehörenden „Kriterien und Parameter für Räumlichkeiten für die zeitweilige Unterbringung von Personal in den Gewerbegebieten“ vorgesehenen Bestimmungen, die dem Beschluss der Landesregierung Nr. 629/2023 beiliegen, ist im gesamten Gewerbegebiet die Errichtung von 32 Räumlichkeiten zur zeitweiligen Unterbringung von Mitarbeitern vorgesehen. Diese können grundsätzlich auf allen Baulosen mit zulässiger Dienstleistungsquote realisiert werden.

Die zeitweiligen Unterkünfte müssen in erhöhten Gebäudebereichen, vorzugsweise in den oberen Stockwerken, untergebracht werden.

In der Phase der Sachverhaltsermittlung für die Eingriffsgenehmigung der Bautätigkeit überprüft die Gemeinde die Einhaltung der in den genannten Kriterien enthaltenen Vorschriften.

ART. 12**LOCALI PER L'ALLOGGIO TEMPORANEO
DI PERSONALE**

Nei limiti di quanto previsto all'art. 27, comma 2, lettera c), della LP n. 9/2018, nonché dei relativi “Criteri e parametri per l'alloggio temporaneo di personale nelle zone produttive” allegati alla deliberazione della Giunta provinciale n. 629/2023, è ammessa la realizzazione nell'intera zona produttiva di 32 locali per l'alloggio temporaneo di personale. Questi possono essere realizzati in linea di principio su tutti i lotti edificabili, purché sia prevista una quota di servizi.

Gli alloggi temporanei devono essere collocati nelle parti elevate degli edifici, preferibilmente ai piani superiori.

Nella fase istruttoria per il rilascio del titolo abilitativo per l'attività edilizia il Comune verifica l'adempimento delle disposizioni contenute nei citati criteri.