

Anwendung des M.D. 1444/1968

Auf Grund des Urteiles des Verfassungsgerichtshofes Nr. 114 vom 7.5.2012 zu den Mindestgebäudeabständen und dessen Auswirkungen auf die Landesraumordnung ist es notwendig, einige Leitlinien festzuschreiben, die in der Planung und Bewertung von Projekten zu berücksichtigen sind; dies unter Anerkennung des zwingenden und unabdingbaren Charakters des Artikels 9 des M.D. Nr. 1444/1968, der den Artikel 873 des Zivilgesetzbuches ergänzt.

Daher müssen alle urbanistischen Bestimmungen zu den Gebäudeabständen im Lichte des Artikels 9 des M.D. Nr. 1444/1968 und der einschlägigen Rechtsprechung gelesen werden und Anwendung finden.

Es ist zu bemerken, dass ein Teil der unten angesprochenen Themenkreise teilweise bereits umgesetzt und ausjudiziert ist.

Andere Themenbereiche hingegen sollen anlässlich der angesetzten Tagung vom 22. November 2012 erörtert werden.

A-Zonen:

In Zonen ohne Wiedergewinnungsplan sind bei Neubauten (Kubaturbonus) die Bestimmungen des Artikels 9 des M.D. Nr. 1444/1968 und damit der Gebäudeabstand zwischen Wänden mit Fenstern (pareti finestrate) von mindestens 10 Metern einzuhalten.

Zonen ohne Durchführungsplan:

Laut Artikel 9 des M.D. Nr. 1444/1968 gilt folgende Regelung: Zwischen gegenüberliegenden Wänden mit Fenstern jeglicher Art ist ein Gebäudeabstand von mindestens 10 Metern einzuhalten. Zusätzlich muss bei gegenüberliegenden Wänden mit Fenstern der Mindestabstand dem höchsten Gebäude entsprechen.

Diese Regelung ist auch dann anzuwenden, wenn nur eine der gegenüberliegenden Wände Fenster aufweist, vorausgesetzt dass sich die Fassaden auf einer Länge von mehr als 12 Metern gegenüberstehen.

Die vorstehende Abstandsregelung ist zwingend, überwiegt gegenüber allen anderen Regelungen, z. B. im Bauleitplan, und kann auch nicht mit einer Vereinbarung zwischen Nachbarn unterschritten werden.

C-Zonen (Erweiterungszonen) :

Die im M.D. Nr. 1444/1968 geregelten C-Zonen werden in unserem Lande allgemein als Erweiterungszonen bezeichnet und es ist in jedem Fall ein Durchführungsplan vorgeschrieben.

Mit diesem kann innerhalb der Zone von den im Artikel 9 des M.D. Nr. 1444/1968 geregelten Mindestabständen abgewichen werden.

Durchführungspläne:

In den Durchführungsplänen und Wiedergewinnungsplänen mit planivolumetrischen Darstellungen können Gebäudeabstände in Abweichung zu den Mindestabständen laut Artikel 9 des M.D. Nr. 1444/1968 vorgesehen werden. Aufrecht bleiben in jedem Fall die Mindestabstände laut Artikel 873 des Zivilgesetzbuches.

Gebäude innerhalb der Zone mit Durchführungsplan müssen zu bestehenden Gebäuden außerhalb derselben Zone einen Mindestabstand von 10 Metern einhalten.

Landwirtschaftliches Grün und alpines Grün:

Es gelten die oben genannten Regelungen für die Zonen ohne Durchführungsplan.

Auskragungen:

Wenn die Gebäude Auskragungen größeren Ausmaßes aufweisen, wie z. B. Balkone, Außenstiegen, Erker usw., so sind diese laut der jüngsten Rechtsprechung für die Berechnung des Gebäudeabstandes zu berücksichtigen; es handelt sich dabei um Gebäudeteile, die darauf ausgerichtet sind, den Gebäudebestand zu erweitern und auszudehnen und die zudem in beständiger und stabiler Weise Teile des Gebäudes bleiben.

Auskragungen von geringem Ausmaß, wie z. B. Dekorationselemente, Decksäulen, Gesimse oder Dachvorsprünge, unterliegen hingegen nicht der 10 Meter Abstandsregelung.

Die Durchführungsbestimmungen zu den Gemeindebauleitplänen, die im Widerspruch zu den oben genannten Ausführungen stehen, finden damit keine Anwendung.

Bemessung des Gebäudeabstandes:

Laut M.D. Nr. 1444/1968 ist der Gebäudeabstand frontal zwischen den gegenüberliegenden Wänden von Gebäuden zu messen; in den Bauleitplänen kann auch eine restriktivere Messmethode vorgesehen werden, z. B. radial.

Anwendung verschiedener Bestimmungen des Landesraumordnungsgesetzes im Lichte des M.D. Nr. 1444/1968

Art. 38 Landesraumordnungsgesetz:

In den Durchführungsplänen kann der Abstand zwischen Gebäuden innerhalb der Zone - wie oben dargestellt - geregelt werden. Der Abstand zu Gebäuden in einer angrenzenden Zone kann nur dann verringert werden, wenn für beide Zonen ein Durchführungsplan genehmigt ist.

Art. 59, Abs. 3, Landesraumordnungsgesetz:

Eine Abweichung von den Gebäudeabständen laut Artikel 9 des M.D. Nr. 1444/1968 ist lediglich bei originalgetreuem Wiederaufbau (*ricostruzione fedele*) zulässig.

Art. 71 Landesraumordnungsgesetz

Es können keine Ausnahmegenehmigungen erteilt werden, die den vorgeschriebenen Gebäudeabstand laut Artikel 9 des M.D. Nr. 1444/1968 nicht einhalten.

Art. 77, Abs. 4 Landesraumordnungsgesetz:

Bei Aufstockung von bestehenden Gebäuden ist der Gebäudeabstand laut Artikel 9 des M.D. Nr. 1444/1968 einzuhalten.

Art. 124, Abs. 1 Landesraumordnungsgesetz:

Die Gebäudeabstände laut Artikel 9 des M.D. Nr. 1444/1968 sind einzuhalten, sofern die Eingangsseite der Garage außer Erde ist. Schutzdächer für Fahrrad- und Motorradabstellplätze unterliegen nicht den Gebäudeabständen laut M.D. Nr. 1444/1968, da diese Strukturen nicht als Gebäude angesehen werden können.

Art. 127, Abs. 6 und 7 Landesraumordnungsgesetz:

Die Errichtung von Wärmedämmungen laut Artikel 127, Absatz 6 des Landesraumordnungsgesetzes ist aufgrund der Bestimmung des Artikels 11, Abs. 2 des GvD vom 30. Mai 2008, Nr. 115 zulässig.

Genannter Artikel 11 findet auch in der Provinz Bozen Anwendung.

Weiterhin zulässig ist die Errichtung von Wintergärten auf der Grundlage des Artikels 127, Abs. 7 des Landesraumordnungsgesetzes, sofern die

Gebäudeabstände laut Artikel 9 des M.D. Nr.1444/1968 eingehalten werden.

Artikel 128, Abs. 5 Landesraumordnungsgesetz und Artikel 5 des Dekretes des Landeshauptmanns Nr. 55/2007

Im Falle der Erweiterung der in Bauzonen ohne Durchführungsplan bestehenden Beherbergungsbetriebe ist eine Abweichung von den Gebäudeabständen laut Artikel 9 des M. D. Nr. 1444/1968 nicht zulässig.

Inanspruchnahme des Kubaturbonusses in Zonen ohne Durchführungsplan:

Für die Inanspruchnahme der Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen der energetischen Sanierung, sei es als Aufstockung als auch als Anbau, sind die Abstandsbestimmungen des Artikels 9 des M.D. Nr. 1444/1968 einzuhalten.

Applicazione del D.M. n.1444/1968

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 114 del 7/5/2012 in materia di distanze minime tra i fabbricati e dei relativi conseguenti effetti applicativi nell'ordinamento urbanistico provinciale, si ritiene opportuno tracciare delle linee guida da tenere in considerazione nell'espletamento dell'attività urbanistica, stante il riconosciuto carattere precettivo ed inderogabile dell'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968 integrativo dell'articolo 873 del Codice Civile.

Tutte le norme urbanistiche riguardanti le distanze tra fabbricati devono essere lette ed applicate alla luce dell'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968 ed alla luce della giurisprudenza in materia.

Si rileva che una parte delle tematiche sotto indicate trova già applicazione essendo giurisprudenza consolidata.

Altre tematiche invece, saranno oggetto di disamina e di discussione in occasione del convegno dd. 22 novembre 2012.

Zone A:

Nelle zone senza piano di recupero si applica in caso di nuova costruzione (bonus di cubatura) l'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968 ed è perciò prescritta la distanza minima di m 10 tra pareti finestrate.

Zone senza piano di attuazione:

Secondo l'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968 vige la seguente disciplina: tra pareti finestrate di ogni tipo e pareti di edifici antistanti va rispettata la distanza minima assoluta di 10 m. Inoltre tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto.

Detta disciplina si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 m.

La succitata disciplina sulle distanze è inderogabile, prevale su tutte le altre previsioni normative, p. es. nel piano urbanistico comunale, e non è derogabile con pattuizioni private.

Zone C (zone di espansione):

Le zone C di cui al D.M. n. 1444/1968 nel nostro territorio vengono comunemente

denominate zone di espansione e va prescritto in ogni caso un piano di attuazione. Con esso si può derogare, all'interno della zona dalle distanze minime di cui all'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968.

Piani di attuazione:

Con i piani di attuazione e di recupero con rappresentazioni planivolumetriche è possibile derogare alle distanze tra i fabbricati di cui all'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968. Vanno comunque rispettate le distanze minime secondo l'articolo 873 Codice Civile.

Fabbricati all'interno di una zona con piano di attuazione devono rispettare la distanza minima di 10 m verso gli edifici esistenti al di fuori della stessa zona.

Verde agricolo e verde alpino:

Si applica quanto sopra evidenziato per le zone senza piano di attuazione.

Aggetti:

Se i fabbricati hanno aggetti di non modeste dimensioni, come p. es. balconi, scale esterne, "Erker" ecc., questi, secondo recente giurisprudenza, vanno considerati ai fini del calcolo della distanza tra i fabbricati; trattasi di parti del fabbricato atte ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato con caratteri di stabilità e solidità.

Aggetti di minori dimensioni come elementi con funzione meramente decorativa, risalti verticali, lesene e cornicioni, come pure le sporgenze dei tetti di modeste dimensioni non sono soggetti alla distanza di 10 m.

Pertanto le norme di attuazione dei piani urbanistici comunali incompatibili con quanto suesposto non trovano applicazione.

Calcolo della distanza tra fabbricati:

Secondo il D.M. n. 1444/1968 la distanza tra i fabbricati va misurata frontalmente tra pareti antistanti di edifici; nei piani urbanistici può essere previsto anche un metodo di calcolo più restrittivo, cioè quello radiale.

Applicazione di diverse norme della legge urbanistica provinciale alla luce del D.M. n.1444/1968

Articolo 38, legge urbanistica provinciale:

Con i piani di attuazione la distanza tra fabbricati di cui all'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968 può essere derogata come suesposto.

La distanza verso fabbricati siti in una zona limitrofe può essere ridotta soltanto se per ambedue le zone è approvato un piano di attuazione.

Articolo 59, comma 3, legge urbanistica provinciale:

Una deroga alle distanze tra i fabbricati di cui all'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968 è ammessa soltanto in caso di fedele ricostruzione.

Articolo 71, legge urbanistica provinciale:

Non possono essere concesse deroghe relativamente alla distanza di 10 m tra i fabbricati di cui all'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968.

Articolo 77, comma 4:

In caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti va rispettata la distanza minima di 10 m di cui all'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968.

Articolo 124, comma 1, legge urbanistica provinciale:

Le distanze di cui all'articolo 9 del D. M. n.1444/1968 vanno rispettate quando il solo lato di accesso al garage sia fuori terra.

Le coperture protettive per bici e motoveicoli non sono soggetti al rispetto della

distanza di cui all'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968, in quanto non trattasi di fabbricati.

Articolo 127, commi 6 e 7, legge urbanistica provinciale:

L'isolamento termico ai sensi dell'articolo 127, comma 6 è ammesso in base all'articolo 11, comma 2, D.Lgs 30-5-2008, n. 115.

La norma trova applicazione anche nella Provincia di Bolzano.

Inoltre è ammessa la realizzazione di verande ai sensi dell'articolo 127, comma 7 della legge urbanistica provinciale a condizione che venga rispettata la distanza minima tra edifici di cui all'articolo 9 del D. M. n. 1444/1968.

Articolo 128, comma 5, legge urbanistica provinciale, e articolo 5 del Decreto del Presidente della Provincia n. 55/2007:

Per gli esercizi pubblici esistenti in zone edificabili senza piano di attuazione non sono ammesse deroghe alla distanza minima di cui all'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968.

Bonus di cubatura in una zona senza piano di attuazione:

La riqualificazione energetica con ampliamento, sia in forma di sopraelevazione o di costruzione in aderenza, deve rispettare la distanza minima tra fabbricati di cui all'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968.