

Decreto Sblocca cantieri: novità su distanze tra fabbricati e demolizione e ricostruzione



Decreto Sblocca cantieri: modificato il dpr 380/2001 in materia di deroga alle distanze tra edifici in zona B e limiti agli interventi di demolizione e ricostruzione

Al fine di ridurre il consumo di suolo e favorire la riqualificazione urbana il **dl 32/2019** (il cosiddetto "Sblocca cantieri"), in una delle prime bozze, prevedeva una serie di misure volte ad alleggerire i vincoli esistenti in materia di **distanze minime tra edifici ed altezze massime**: con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto Sblocca cantieri, viene tuttavia eliminata ogni traccia di modifica al dm 1444/1968.

All'art. 5 del dl 32/2019 vengono introdotte alcune modifiche all'art. 2-bis del dpr 380/2001; in particolare: al comma 1 vengono sostituite le seguenti parole in grassetto e sono poi aggiunti i comma 1-bis e comma 1-ter:

- **art. 2-bis, comma 1.** "Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano **introducono**, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici

2 aprile 1968, n. 1444, nonché disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali".

- **art. 2-bis, comma 1 -bis** : *Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.*
- **art. 2-bis, comma 1 -ter** : *In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.*

Lo scopo dei nuovi commi è di obbligare gli enti territoriali a definire, nell'ambito della loro potestà normativa, regole e deroghe al dm sugli standard; si evita tuttavia di inserire direttamente tali deroghe all'interno del decreto legge.

Ambiti urbani consolidati

Ricordiamo che in base al dm 1444/1968 (che regola gli standard urbanistici), all'art. 2 sono introdotte le zone territoriali omogenee:

1. Centro Storico
2. **Zone urbane consolidate**: ossia le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A)
3. Nuovi complessi insediativi
4. Impianti industriali
5. Aree agricole

6. Impianti di interesse generale.

In pratica nelle zone B ricadono la **gran parte dei quartieri residenziali delle nostre città**, che non si trovano all'interno dei centri storici.

Tali zone si considerano parzialmente edificate se la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

In tale aree la **destinazione d'uso principale è quella residenziale**, sono inoltre possibili attività complementari: commerciali, artigianali, ricettive e di servizio, studi professionali, uffici, autorimesse di uso pubblico o privato, ecc.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"