

DEROGHE ALLE DISTANZE ED ATTIVITA' STAGIONALI

(Legge Regionale 18 luglio 2014, n. 17, artt. 30 e 44)



Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 56/2014)

(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)

Si rende noto che nella legge finanziaria regionale n. 17, del 18.07.2014, sono state introdotte tre modifiche normative sulle norme del governo del territorio.

La prima (contenuta nell'art. 47) è la proroga al 31 gennaio 2015 dell'obbligo, previsto dalla D.A.L. n. 149 del 2013, di installare i dispositivi permanenti di ancoraggio sugli edifici contro le cadute dall'alto (cosiddette *linee vita*). Si tratta quindi di un rinvio di circa sei mesi, richiesto anche dagli operatori del settore, durante i quali la Regione specificherà con maggiore chiarezza l'ambito e i casi di applicazione dell'obbligo di installare i dispositivi anticaduta.

Di tale proroga si è già data notizia con la DTO n. 10.1 del 05.08.2014.

La seconda (contenuta nell'art. 30¹) riguarda gli edifici esistenti oggetto di interventi di qualificazione, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento e di ogni altra trasformazione

¹ Art. 30: Modifiche alla legge regionale n. 20 del 2000 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio)

1. Dopo il comma 3 dell'articolo 7 ter della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio) sono aggiunti i seguenti:

"3 bis. In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), gli edifici esistenti, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'allegato della presente legge. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.

3 ter. Le disposizioni di cui al comma 3 bis prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale".

qualificata di interesse pubblico in quanto realizza miglioramenti igienico-sanitari, della prestazione energetica, della sicurezza sismica, ecc.

Il nuovo comma, aggiunto all'art. 7-ter della L.R. n. 20 del 2000 tra le misure volte ad incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, consente di eseguire gli interventi appena citati in deroga ai limiti fissati dal decreto interministeriale n. 1444 del 1968².

Infatti per tali interventi, preceduti dalla demolizione dell'edificio, è consentita la ricostruzione nella stessa area di sedime ovvero con uno scostamento rispetto all'area occupata in precedenza che aumenti la precedente distanza tra gli edifici antistanti, ma pur sempre senza osservare il limite minimo fissato nel 1968 in 10 metri.

In altre parole, anche in caso di trasformazioni significative dell'edificato è consentito di mantenere in essere le distanze tra edifici antecedenti, anche se inferiori al limite minimo previsto da detto decreto interministeriale. E' richiesto in ogni caso il rispetto delle norme del codice civile sulle distanze e l'osservanza della disciplina attinente alla tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale, richiamata dall'art. A-9 della L.R. n. 20 del 2000, cioè sia ai vincoli di cui alla Parte Seconda del D.Lgs n. 42 del 2004 sia a quelli stabiliti dalla strumentazione urbanistica comunale.

Inoltre, nel caso in cui gli strumenti urbanistici abbiano incentivato tali interventi di interesse pubblico con premialità volumetriche, è consentito che tale quota aggiuntiva sia realizzata in sopraelevazione dell'edificio originario, in deroga ai limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati. I medesimi volumi aggiuntivi possono essere realizzati anche in adiacenza all'edificio, nel caso in cui ciò non comporti una riduzione delle preesistenti distanze tra edifici, qualora siano inferiori ai limiti minimi più volte ricordati.

Per assicurare l'immediata e generalizzata applicazione delle nuove previsioni derogatorie su tutto il territorio regionale, è infine stabilito che le stesse prevalgono sulle diverse previsioni comunali; dunque tali deroghe trovano diretta e immediata applicazione e non necessitano del preventivo recepimento negli strumenti urbanistici.

La terza (contenuta nell'art. 44³) è una norma che fornisce l'interpretazione autentica dell'art. 7, lettera f), della L.R. n. 15 del 2013⁴, ovvero della nozione delle opere di attività edilizia libera dirette a

² Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967".

art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.

- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

- m 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

³ Art. 44: Norma di interpretazione autentica dell'articolo 7 comma 1, lettera f), e comma 2 della legge regionale n. 15 del 2013 (Semplificazione della disciplina edilizia)

1. L'articolo 7, comma 1, lettera f), e comma 2 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), si interpreta nel senso che costituiscono attività edilizia libera e possono essere attuate senza titolo abilitativo edilizio, sia le opere dirette a

soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture.

Viene chiarito che sono incluse nell'attività edilizia libera sia i manufatti destinati a soddisfare necessità contingenti e temporanee che devono essere utilizzati per un periodo limitato di tempo, sia i manufatti a carattere stagionale, diretti a soddisfare bisogni non occasionali, ma ricorrenti nel tempo, che sono rimossi al cessare della necessità e, comunque, entro il suddetto termine di 180 giorni.

Come per tutte le opere temporanee, anche quelle stagionali possono essere realizzate alle condizioni previste dalla legge: la conformità ad ogni normativa che regola l'attività edilizia, di ordine urbanistico ed edilizio, alla normativa tecnica, ai vincoli, ecc.; la effettiva temporaneità, che non può superare i 180 giorni; la necessità di comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia le date di realizzazione e rimozione delle strutture, per consentire un reale controllo da parte del Comune.

Castel San Giovanni, giovedì 14 agosto 2014



Firmato digitalmente da
SILVANO GALLERATI
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



soddisfare obiettive esigenze che abbiano carattere contingente e temporaneo, sia le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze stagionali, a condizione che, in entrambi i casi, le opere siano realizzate nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della stessa legge regionale n. 15 del 2013, le opere siano destinate ad essere rimosse al cessare della necessità, e comunque entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, e l'esecuzione delle opere sia preceduta dalla comunicazione allo sportello unico della data di effettivo inizio dei lavori di allestimento e della data di completa rimozione del manufatto.

⁴ *Art. 7: Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione*

1. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio:

...

f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;

⁵ *Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. Ogni rappresentazione cartacea del presente documento non costituisce originale.*