

DM 1444/1968: il quadro delle deroghe regionali (art. 2-bis del Dpr 380/2001)

Uno dei principali problemi che incontrano gli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente – soprattutto mediante “sostituzione edilizia” e cioè demolizione e ricostruzione – è rappresentato dal rispetto del DM 1444/1968 che fissa gli standard urbanistici (rapporti fra insediamenti e spazi/immobili pubblici o per attività di interesse generale) ed edilizi (limiti di densità, altezza, distanza fra edifici).

Gli interventi di “sostituzione edilizia” si inseriscono generalmente in un contesto urbano consolidato che rende difficile il rispetto di limiti di densità, distanza o di altezza, soprattutto in presenza di aumenti di volumetria.

In questo scenario si colloca l’articolo 2-bis del Dpr 380/2001 (Tu edilizia), inserito dalla Legge 98/2013 di conversione del DL 69/2013, che consente alle Regioni di introdurre norme derogatorie al DM 1444/1968.

L’art. 2-bis, fin dalla sua entrata in vigore, ha fatto sorgere molti dubbi interpretativi perché la rubrica parla di deroghe in materia di distanza tra fabbricati, mentre il testo contiene un riferimento generico a “*disposizioni derogatorie al DM 1444/68*”. La norma inoltre lega le deroghe alla “*definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali ad un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali*”, senza un riferimento espresso alle fattispecie, potenzialmente relevantissime, di intervento in diretta esecuzione del piano urbanistico generale.

Le Regioni hanno inizialmente emanato norme ampie che consentivano deroghe sia alle distanze, che agli altri standard e limiti edilizi, e riguardavano sia interventi ricompresi in piani attuativi, sia interventi puntuali ossia su singoli edifici. La Corte Costituzionale, su ricorso dello Stato, ne ha censurate diverse (Marche, Veneto, Liguria), evidenziando che:

- la disciplina delle distanze minime tra le costruzioni rientra nella competenza esclusiva dello Stato in quanto appartiene alla materia “dell’ordinamento civile”;
- le Regioni, in base alla competenza concorrente in materia di “governo del territorio”, possono fissare deroghe alle distanze minime stabilite dalla normativa statale solo se giustificate dall’esigenza di soddisfare interessi urbanistici che riguardino l’*“assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio”*.

Successivamente l’art. 2-bis del Tu edilizia è stato integrato prima dal Decreto Legge 32/2019 (cd. Sblocca cantieri) e poi dal Decreto Legge 76/2020 cd. “Semplificazioni” e attualmente precisa che:

- “*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-bis);

- negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti: i) anche in caso di modifica della sagoma, dell'area di sedime e dell'altezza del fabbricato; ii) anche se le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini; iii) anche se l'immobile demolito beneficia di incentivi volumetrici (previsti da leggi regionali o dallo strumento urbanistico) che possono essere realizzati con ampliamenti fuori sagoma e/o il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito (art. 2-bis, comma 1-ter).

Allo stesso tempo è prevista una forte restrizione per le zone omogenee A del DM 1444/1968 o per le zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nonché per i centri e nuclei storici consolidati e gli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico: il mantenimento delle distanze preesistenti è consentito solo se gli interventi di demolizione e ricostruzione sono previsti da piani urbanistici di livello attuativo. La norma fa salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela (art. 2-bis, comma 1-ter).

Oggi l'articolo 2-bis è nuovamente davanti al giudizio della Consulta, su ricorso del Consiglio di Stato (ordinanza n. 1949/2022) per la parte relativa alle deroghe agli standard urbanistici (aree e dotazioni per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico) contenuta nel comma 1. Il Consiglio di Stato, in particolare, dubita della sua legittimità, perché:

- contrasterebbe con l'art. 41 quinquies l. 1150/1942 (legge urbanistica), individuata quale norma di principio statale, che, prevedendo la fissazione di standard, limiti e parametri inderogabili per l'edificazione applicabili in sede di pianificazione urbanistica, esprime l'esigenza di uniformità su tutto il territorio nazionale, non essendo costituzionalmente ammissibile che possano esserci differenze tra Regioni;
- violerebbe la competenza statale ex art. 117, co. 1, lett. m) ed s) della Costituzione che affida allo Stato in esclusiva, rispettivamente, la determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali da garantire sull'intero territorio nazionale e la tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali;
- violerebbe anche l'art. 3 della Costituzione sul principio di uguaglianza poiché la differente regolazione a livello regionale degli standard urbanistici implica un differente trattamento fra proprietari dei suoli, potenzialmente assoggettati a regole differenti nelle diverse Regioni.

N.B. = Si precisa che non si è tenuto conto delle disposizioni regionali attuative dell'art. 2-bis legate all'applicazione dei Piani casa a carattere straordinario di cui all'Accordo Stato-Regioni del 1° aprile 2009

| Regione/ Legge di riferimento | Norme di deroga al DM 1444/1968 |
|---|---|
|  <p>Abruzzo</p> <p>LR 18/1983 <i>“Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo”</i></p> <p>(come modificata dalla LR 29/2020 e integrata dalla LR 1/2022)</p> | <p>Art. 23-bis - Disposizioni attuative dell'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001</p> <p>1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001, all'interno di piani attuativi o di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario, i Comuni possono prevedere limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati in deroga a quelli previsti dal D.M. 1444/1968, purché finalizzati alla riqualificazione ed al recupero urbano delle zone omogenee di cui ai numeri 1) e 2) dell'articolo 9 del D.M. 1444/1968.</p> <p>1-bis. Limitatamente agli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione posti al di fuori delle zone territoriali omogenee di tipo A o in zone a queste assimilabili, al fine di utilizzare gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dalla normativa nazionale e regionale vigente, resta ferma l'applicabilità della deroga ai limiti di altezza di cui all'articolo 8 del D.M. 1444/1968, come disposta dal comma 1-ter dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001 e nei limiti ivi consentiti.</p> |
| <p>Basilicata</p> <p>LR 25/2009 <i>“Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”</i> (Piano casa a regime dal 29 giugno 2018)</p> | <p>Art. 2 - Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio</p> <p><i>(omissis)</i></p> <p>7. Gli interventi di ampliamento previsti dal presente articolo devono essere realizzati in continuità e comunque non separatamente dall'edificio per il quale è consentito derogare ai limiti di distanze indicati dagli strumenti urbanistici vigenti, in attuazione dell'art. 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, fermo restando quanto previsto dall'art. 873 del codice civile, primo capoverso, e salvo quanto stabilito dall'art. 11, commi 1 e 2, della L.R. n. 28/2007; è possibile altresì superare di m. 3,10 l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.</p> <p><i>(omissis)</i></p> <p>7-quater. Gli interventi di ampliamento previsti dal presente articolo nel caso di pertinenze della residenza, fermo restando i limiti stabiliti dalla legge, possono essere realizzati separatamente dall'edificio principale nell'ambito del lotto fondiario. Per tale pertinenza è consentito derogare ai limiti di distanze indicati dagli strumenti urbanistici vigenti, in attuazione dell'art. 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, fermo restando quanto previsto dall'art. 873 del Codice Civile, primo capoverso, e salvo quanto stabilito dall'art. 11, commi 1 e 2 della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 28 è possibile altresì superare di m. 3,10 l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.</p> |
| <p>Emilia Romagna</p> <p>LR 24/2017 <i>“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo”</i></p> | <p>Articolo 10 - Deroghe al DM 1444/1968</p> <p>1. In attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, gli edifici esistenti nel territorio urbanizzato che siano oggetto degli interventi di riuso e rigenerazione urbana individuati dall'articolo 7, comma 4, della presente legge ovvero di recupero funzionale, di accorpamento o di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>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 ministeriale n. 1444 del 1968, 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 32, comma 7, della presente legge. In caso di demolizione di edifici costruiti in aderenza a quelli del vicino o con comunione del muro divisorio, la ricostruzione deve avvenire nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, fatta salva l'ipotesi della fedele ricostruzione.</p> <p>2. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la soprelevazione 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 decreto ministeriale n. 1444 del 1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori. Il medesimo principio trova applicazione per gli interventi di addensamento o sostituzione urbana previsti dal PUG in conformità alla presente legge.</p> <p>3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.</p> |
| <p>LR 15/2013 <i>"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo"</i> (come modificata dalla LR 14/2020)</p> | <p>Art. 10-ter Distanze tra fabbricati negli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione.</p> <p>1. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, sia esso qualificato come nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire, o come ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Per distanze legittimamente preesistenti si intendono le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 10-bis.</p> <p>2. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dal piano urbanistico per gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.</p> <p>3. Nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, individuati dalla pianificazione territoriale e urbanistica, gli interventi di demolizione e ricostruzione che presentano le caratteristiche di cui ai commi 1 e 2 possono essere realizzati direttamente previo rilascio o presentazione di titolo abilitativo edilizio qualora il PUG abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera b), e articolo 32, comma 8, della legge regionale n. 24 del 2017. In carenza di tali previsioni del PUG, i medesimi interventi sono consentiti esclusivamente nell'ambito degli accordi operativi, dei piani attuativi di iniziativa pubblica e degli altri piani attuativi, atti negoziali e procedimenti speciali, comunque denominati, che ne stabiliscano la</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>disciplina urbanistica ed edilizia di dettaglio. Sono comunque fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica nonché quelle della pianificazione urbanistica vigente fino alla data di entrata in vigore del PUG, che consentano di realizzare interventi di demolizione e ricostruzione direttamente con il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo edilizio.</p> |
| <p>Friuli Venezia Giulia</p> <p><i>LR 19/2009 "Codice regionale dell'edilizia" (come modificata da L.R. 14/2020)</i></p> | <p style="text-align: center;">Articolo 3 - Definizioni generali</p> <p><i>(omissis)</i></p> <p>2-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), fatto salvo quanto disposto al comma 2-ter, la materia delle distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché le dotazioni territoriali e funzionali minime definite quali standard urbanistici trovano disciplina nel piano territoriale regionale vigente e nella specifica regolamentazione regionale, ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze. Le zone territoriali omogenee B0 o le loro sottozone, nonché le altre aree alle stesse assimilate, come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, sono equiparate, ai fini delle distanze minime tra edifici, alle zone territoriali omogenee A anche per l'applicazione dell'articolo 9, comma 1, punto 1), del decreto ministeriale 1444/1968.</p> <p>2-ter. Salvo diversa previsione degli strumenti urbanistici, anche differenziata per zone urbanistiche, e ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze, non vengono computati ai fini del calcolo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario e il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico quali, a esempio:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggiali e balconi aggettanti fino alla profondità massima di 2 metri; 2) logge e porticati liberi, androni, bussole e verande; 3) rampe e scale aperte; 4) muri di contenimento, volumi tecnici e vani corsa ascensori; 5) box e autorimesse pertinenziali o altri manufatti, comunque pertinenziali, fino all'altezza di 3 metri, rispetto al fabbricato principale; 6) tettoie, pensiline e pergolati. <p>2-quater. Nel rispetto delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze, gli strumenti urbanistici comunali possono ammettere interventi di ampliamento di edifici esistenti in deroga alle distanze minime di cui al decreto ministeriale 1444/1968 qualora ciò consenta l'allineamento del patrimonio edilizio e il migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.</p> |
| <p>Lazio</p> <p><i>LR 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio"</i></p> | <p>La LR 7/2017 è attuazione espressa dell'art. 2-bis del Dpr 380/2001 per promuovere, incentivare e realizzare la rigenerazione urbana (art. 1).</p> <p style="text-align: center;">Art. 8 - Dotazioni territoriali e disposizioni comuni</p> <p><i>(omissis)</i></p> <p>3. Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del Dpr 380/2001, alle densità fondiari di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo</p> |

| | |
|--|---|
| | decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge. |
| DGR n. 867 /2017 "Circolare esplicativa LR 7/2017" | <p style="text-align: center;">DGR 867/2017</p> <p style="text-align: center;">7. Articolo 8 - Dotazioni territoriali e disposizioni comuni</p> <p>(omissis)</p> <p><u>7.2. Deroghe al D.M. 1444/1968 (art. 8, comma 3)</u></p> <p>Il comma 3 dell'art. 8 consente per la realizzazione delle premialità previste dalla norma di derogare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2-bis del DPR 380/2001, ai limiti di distanza fra i fabbricati di cui all'art. 9 del DM 1444/1968, mantenendo le distanze preesistenti, con eventuale modifica delle stesse, nel rispetto della distanza minima di 10 mt tra pareti finestrate. Ugualmente per le medesime finalità è possibile derogare ai limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del DM 1444/1968, così come alle altezze massime consentite dall'art. 8 dello stesso decreto ministeriale. Merita, infine, chiarire che le deroghe sono consentite anche per l'applicazione di interventi che determinano una variazione della destinazione d'uso degli edifici."</p> |
| Liguria LR 36/1997 "Legge urbanistica regionale" | <p style="text-align: center;">Art. 29-quinquies - LR 36/1997</p> <p>In attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ed in attesa dell'emanazione del regolamento regionale di cui all'articolo 34, comma 3, il PUC, per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle aree urbane mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione, può prevedere:</p> <p>a) premialità costituite da quote percentuali di incremento del volume geometrico di edifici o complessi di edifici, utilizzabili senza applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa previsto dal PUC, ma con osservanza degli altri parametri urbanistici, da individuare e quantificare nel rispetto dei caratteri storico-culturali e paesaggistici degli immobili, che siano oggetto di interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale. Tali premialità sono stabilite dal PUC in misura percentuale rispetto al volume geometrico degli edifici o del complesso di edifici esistenti oggetto di riqualificazione;</p> <p>b) distanze tra fabbricati inferiori alla distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti che siano idonee ad assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico in relazione alle tipologie degli interventi consentiti e tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi e dell'allineamento degli immobili già esistenti, fermo restando comunque il rispetto delle norme del codice civile e dei vincoli di interesse culturale e paesaggistico.</p> |
| LR 16/2008 "Disciplina dell'attività edilizia" | <p style="text-align: center;">Art. 18 LR 16/2008</p> <p>Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia comportanti sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a 10 metri, salva la possibilità di fissare nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), con riferimento a gruppi di edifici, distanze inferiori purché le relative</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>previsioni abbiano contenuto di indicazioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive di dettaglio, equivalenti alle prescrizioni progettuali contenute nei Piani Urbanistici Operativi (PUO), contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa e che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto, sulla base di apposite analisi a corredo del PUC. <i>*(articolo abrogato dalla sentenza della Corte Costituzionale 231/2006 e poi così sostituito dalla LR 15/2017).</i></p> |
| <p><i>Reg.reg. 2/2017 "Dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade"</i></p> | <p style="text-align: center;">Reg. reg. 2/2017</p> <p><u>Articolo 1, comma 1, lettera c)</u> Il presente regolamento definisce, anche in attuazione dell'art. 2-bis del decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, criteri-guida ed i parametri di riferimento per la fissazione nel P.U.C. dei limiti di densità edilizia e di misure di premialità per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, dei limiti di altezza degli edifici ed dei limiti di distanza fra costruzioni, nel rispetto delle norme del codice civile, delle disposizioni inderogabili del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche e integrazioni, dei vincoli di interesse culturale e paesaggistico, nonché i parametri di distanza minima e massima dalle strade nel rispetto della vigente normativa statale in materia. I criteri-guida e i parametri di riferimento sono individuati al fine di assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico, tenuto conto delle diverse specificità del territorio ligure e, in particolare, della tipologia e delle caratteristiche degli edifici esistenti. Relativamente ai limiti di altezza degli edifici ed ai limiti di distanza fra le costruzioni recepiti nel Regolamento, le relative disposizioni prevedono che il P.U.C., in alternativa al recepimento dei rispettivi limiti stabiliti nella soprarichiamata disciplina statale in materia, possa individuare limiti di distanza e altezza inferiori a condizione che la disciplina urbanistico-edilizia in determinati Ambiti o parti di Ambiti sia corredata da previsioni, a contenuto planivolumetrico e di dettaglio, equivalenti a prescrizioni progettuali contenute nei P.U.O., aventi ad oggetto una pluralità di immobili e contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa.</p> <p><u>Articolo 9 - Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente</u> 1. Il P.U.C., in attuazione dell'art. 29-quinquies, lett. a), della L.R. n. 36/1997, può prevedere misure di premialità per incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ed il rinnovo urbano da attuare mediante interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione negli ambiti del territorio comunale appositamente individuati sulla base di specifiche analisi, che presentino una o più delle seguenti situazioni: a) inadeguatezza e condizioni di degrado del patrimonio edilizio esistente dovute alla incompatibilità funzionale, tipologica, alle criticità strutturali ed inefficienza energetica degli edifici e per alterazione dell'assetto paesaggistico; b) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture ed opere di pubblica utilità; c) necessità di contrastare i rischi sotto il profilo idraulico, idrogeologico, sismico e industriale, sulla base della relativa normativa di settore; d) densità edilizie superiori a quelle indicate all'art. 10, comma 1, del presente</p> |

Regolamento, tali da richiedere una loro riduzione, con eventuale delocalizzazione o costituzione di credito edilizio di cui all'art. 29-ter della L.R. n. 36/1997 e successive modifiche e integrazioni, per conseguire una migliore qualità ed efficacia degli spazi urbani e dell'edificato;

e) obsolescenza del patrimonio storico con valore testimoniale individuato dal piano, che richieda puntuali interventi di recupero a carattere conservativo.

2. I Comuni, per stabilire le misure di premialità da prevedere nel P.U.C., assumono a riferimento i criteri indicati nella successiva Tabella E avente valore di indirizzo, da applicarsi in ragione delle caratteristiche del territorio comunale e delle politiche urbanistiche che si intendono assumere.

3. Il P.U.C., nell'individuare gli Ambiti e i Distretti (Luoghi di intervento) nei quali ritiene opportuno contenere la quantità volumetrica utilizzabile o esauribile all'interno dei lotti di intervento, generando credito edilizio, ovvero quelli nei quali è consentito o indispensabile il trasferimento di tale credito, verifica la corrispondenza tra le quantità volumetriche potenzialmente trasferibili e la disponibilità di aree ed edifici che possono realisticamente riceverle.

Articolo 11 - Limiti di distanza tra costruzioni

1. **Il P.U.C.**, in relazione alle diverse tipologie di Ambiti, Distretti e Territori di cui all'art. 4 del presente Regolamento, **prevede i limiti di distanza tra le costruzioni in conformità alle disposizioni del codice civile e dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968**, nonché nel rispetto dei vincoli di interesse culturale e paesaggistico.

A tale fine si specifica che:

a) negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, purché non comportanti sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente, nonché **negli interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria** e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione, da realizzare in qualunque tipo di Ambito, Distretto e Territori, **la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti**, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, se ricadenti in ambiti di conservazione di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale;

b) negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente lettera a) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, **non può essere inferiore a metri 10, salva la possibilità di fissare nel PUC con riferimento a gruppi di edifici distanze inferiori** purché le relative previsioni abbiano contenuto di indicazioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive di dettaglio, equivalenti alle prescrizioni progettuali contenute nei P.U.O., contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa e che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto, sulla base di apposite analisi a corredo del P.U.C.;

c) negli Ambiti di completamento e nei Distretti, corrispondenti alla zona C del D.M. n. 1444/1968, nei casi di interventi di nuova edificazione individuati nella precedente lettera b), **la distanza minima di 10 metri ivi indicata è incrementata in modo da essere pari all'altezza del fabbricato più alto frontistante** e tale parametro si applica ove gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a metri 12;

d) negli Ambiti di completamento e **nei Distretti, corrispondenti alla zona C** del D.M. n. 1444/1968, come indicato nella Tabella al precedente art. 4, la distanza minima di cui alla precedente lettera c) **ove tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli** (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) **è incrementata e deve corrispondere alla larghezza della sede stradale** maggiorata di:

- m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,5 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- m 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.

Qualora la distanza tra fabbricati con interposte strade come sopra computata risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto la distanza stessa è maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza medesima.

2. Le disposizioni di cui al comma 1, lettere b) e c) si applicano anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata degli edifici che si fronteggiano.

3. Relativamente ai limiti di distanza fra le costruzioni, **il P.U.C.**, in alternativa al recepimento dei rispettivi limiti stabiliti nella sopra richiamata disciplina statale in materia, **può individuare limiti di distanza inferiori a condizione che la disciplina urbanistico-edilizia negli Ambiti o parti di Ambiti appositamente individuati a questi fini, sia corredata da previsioni a contenuto planovolumetrico e di dettaglio** equivalenti a prescrizioni progettuali, aventi ad oggetto una pluralità di immobili e contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa. Per gli interventi urbanistico-edilizi che siano assoggettati dal P.U.C. a P.U.O., in assenza di indicazioni planovolumetriche e di dettaglio con valore prescrittivo contenute nel P.U.C. come dianzi indicato, è possibile in sede di P.U.O. la fissazione di distanze minime tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti inferiori a quelle previste dal P.U.C. e a quelle stabilite dal citato art. 9 del D.M. n. 1444/1968, in applicazione dell'art. 53, comma 1, lettera d-bis), della L.R. n. 36/1997 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 12 - Limiti di distanza delle costruzioni dalle strade.

1. Il P.U.C. nel rispetto della normativa statale in materia di distanza dalle strade di cui al decreto ministeriale 1° aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dei centri abitati di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765) ed al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della Strada) e successive modifiche e integrazioni e relativo Regolamento di attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) prevede:


a) le distanze minime dalle strade pubbliche da osservarsi all'interno dei centri abitati nonché al di fuori dei centri abitati ma all'interno delle aree previste come edificabili o trasformabili dal P.U.C. mediante titolo edilizio diretto negli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione conseguenti a demolizioni integrali o di ampliamento fronteggianti le strade;

b) le distanze massime dalle strade pubbliche negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia ammessi negli Ambiti di riqualificazione di presidio ambientale e nei Territori Prativi, Boschivi e Naturali nel rispetto del criterio-guida della minima incidenza delle opere di infrastrutturazione del territorio a valenza agro-silvo-pastorale.

2. Per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione conseguenti a demolizioni integrali o di ampliamento fronteggianti le strade da realizzare al di fuori dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.U.C. le distanze minime restano quelle stabilite dal D.M. n. 1404/1968 ai sensi dell'art. 234, comma 5, del

| | |
|---|---|
| | D.lgs. n. 285/1992 e successive modifiche e integrazioni fino alla classificazione delle strade di cui all'art. 2, comma 2, del medesimo decreto legislativo da parte del Ministero delle Infrastrutture. |
| <p>Lombardia</p> <p>LR 12/2005 <i>"Legge per il governo del territorio"</i></p> | <p>Art.103 - Disapplicazione di norme statali.</p> <p><i>(omissis)</i> 1-bis. Ai fini dell'adeguamento, ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3, degli strumenti urbanistici vigenti, non si applicano le disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, fatto salvo, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario. 1-ter. Ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile, fuori dai centri storici e dai nuclei di antica formazione la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1-bis, è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano.</p> |
| <p>Marche</p> <p>LR 33/2014 <i>"Assestamento del bilancio 2014"</i></p> | <p>Art. 35, comma 1- Attuazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001</p> <p>1. 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) negli edifici esistenti possono essere realizzati, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali ad un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali, interventi edilizi in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del DM n. 1444/1968, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile o della disciplina di tutela degli edifici di valore storico, architettonico e culturale.</p> <p><i>*(norma abrogata dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 178/2016 e poi così sostituita dall'art. 4 della LR 26/2016).</i></p> |
| <p>LR 43/2019 <i>"Misure urgenti di adeguamento della legislazione regionale"</i></p> | <p>Art. 1 - Modifiche alla LR 34/1992</p> <p><i>(Omissis)</i> 3. Dopo il comma 6 dell'articolo 21 della l.r. 34/1992 sono aggiunti i seguenti: "6 bis. In attuazione del comma 1 bis 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) e ai fini dell'univoca applicazione del numero 2) del primo comma dell'articolo 8 del decreto ministeriale 1444/1968 i Comuni, ove non previsto dal piano regolatore vigente, definiscono, con apposito atto da assumere con le modalità dell'articolo 26, l'altezza massima dei nuovi edifici nella zona territoriale omogenea B), anche se altrimenti denominata. 6 ter. L'altezza massima degli edifici stabilita dai Comuni ai sensi del comma 6 bis è determinata in coerenza con l'altezza massima prevalente degli edifici preesistenti e circostanti, tenuto conto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e igienico-sanitarie esistenti in tali zone omogenee, o in loro parti perimetrate per tale finalità dall'atto assunto ai sensi del comma 6 bis."</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>(omissis)</p> <p>5. L'atto indicato al comma 6 bis dell'articolo 21 della l.r. 34/1992, così come aggiunto dal comma 3, è adottato entro centoventi giorni dall'entrata in vigore di questa legge.</p> |
| <p>Piemonte</p>  <p>LR 16/2018 <i>"Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"</i> (come modificata dalla LR 7/2022)</p> | <p>Art. 5. (Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia)</p> <p>(omissis)</p> <p>9. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono superare i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e possono:</p> <p>a) comportare l'incremento o il decremento del numero di unità immobiliari sottoposte a ristrutturazione edilizia;</p> <p>b) superare le densità fondiaria stabilite dall'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (<i>Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra 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'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765</i>);</p> <p>c) superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare il fabbricato di un piano.</p> <p>10. Il lotto di intervento può anche derivare da operazioni di ricomposizione fondiaria che devono comunque comprendere il lotto originario e che possono comprendere particelle ad esso adiacenti. È comunque fatto salvo il disposto dell'articolo 3, comma 3, lettera d).</p> <p>11. Per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici, trova applicazione quanto previsto all'articolo 2-bis, comma 1-ter, del D.P.R. 380/2001 per quanto attiene alle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati. Il ricorso a piani di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, è necessario solo nei casi in cui il mantenimento di distanze inferiori a quelle di cui al decreto ministeriale 1444/1968 avviene in zone omogenee di tipo A o in zone a queste assimilabili dai piani urbanistici comunali, fatte salve le diverse previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti. I suddetti piani sono quelli previsti all'articolo 32, comma 2, della L.R. 56/1977; ove possibile, trova applicazione l'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001.</p> |
| <p>Sicilia</p> <p>LR 16/2016 <i>"Recepimento del Testo Unico Edilizia approvato con Dpr 380/2001"</i></p> | <p>Art. 18 - Deroga ai limiti di distanza tra fabbricati</p> <p>1. In attuazione dell'articolo 2-bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nel caso di gruppi di edifici esistenti che formino oggetto di piani attuativi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volume all'interno dell'area di sedime ovvero con uno scostamento rispetto all'area occupata in precedenza che aumenti la originaria distanza tra gli edifici antistanti, è possibile derogare ai limiti di distanza tra fabbricati, di cui all'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.</p> |

| | |
|---|--|
| | (omissis) |
| <p>Toscana</p>  <p>LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio" (come modificata da L.R. 47/2021)</p> | <p style="text-align: center;">Art. 140 - Deroghe al D.M. 1444/1968.</p> <p>1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere h) ed l), relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a 10 metri, purché non inferiore a quella preesistente. Alle medesime condizioni, eventuali incentivi volumetrici previsti dalla normativa vigente o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica aventi espressamente natura premiale per interventi di riqualificazione possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.</p> <p>1-bis. Nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia eseguiti in deroga ai limiti di distanza, di cui al comma 1, sono consentiti esclusivamente nell'ambito di piani di recupero del patrimonio edilizio, di programmi complessi di riqualificazione insediativa o di altri piani attuativi comunque denominati, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.</p> <p>2. Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi di cui al titolo V, capo II, o del piano di intervento di cui all'articolo 126:</p> <p>a) sono ammesse distanze inferiori tra fabbricati nel caso di cui all'articolo 9, ultimo periodo del D.M. 1444/1968;</p> <p>b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere f), h) ed l), sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.</p> <p>3. Nei piani attuativi di cui al comma 2, o nel piano di intervento di cui all'articolo 126, le disposizioni di cui al comma 1 sono applicabili anche nei confronti di edifici posti all'esterno del perimetro del piano attuativo o del piano di intervento, e agli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 134, comma 1, lettera f).</p> <p>4. I comuni possono prevedere nei loro strumenti urbanistici, anche attuativi, la facoltà di realizzare ampliamenti degli edifici o degli stabilimenti produttivi esistenti, in deroga alle distanze previste dal D.M. 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, oltre alla minima dotazione degli standard.</p> <p>5. La realizzazione di gruppi di edifici produttivi in deroga alle distanze di cui al D.M. 1444/1968, è comunque ammessa se gli edifici formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.</p> <p>6. I comuni, ai sensi dell'articolo 97, possono motivatamente riconoscere che gli interventi di cui ai commi 4 e 5, in quanto finalizzati al mantenimento delle attività produttive ed al mantenimento od incremento dell'occupazione,</p> |

| | |
|--|---|
| | rientrano tra quelli attinenti all'interesse pubblico. |
| <p>Umbria</p> <p><i>LR 1/2015 "Testo Unico governo del territorio e materie correlate"</i> (modificato dalla LR 13/2016)</p> | <p style="text-align: center;">Art. 243 - Ambito di applicazione</p> <p>1. La disciplina concernente le distanze, ferme restando le disposizioni del codice civile e integrative dello stesso, da prevedere nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, in modo da garantire un corretto assetto urbanistico complessivo e unitario degli interventi, le dotazioni territoriali e funzionali minime, nonché quella relativa alle situazioni insediative del PRG, di cui alle norme regolamentari Titolo I, Capo I, Sezione V e al Titolo II, Capo I, Sezioni II, III e IV, sostituisce quella del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, in materia, rispettivamente, di distanze, di standard e di zone territoriali omogenee, anche ai sensi dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001.</p> |
| <p><i>Reg. Reg. 2/2015 "Norme regolamentari attuative della LR 1/2015"</i></p> | <p style="text-align: center;">Art. 23 - Distanze tra edifici</p> <p>1. Per distanza tra edifici deve intendersi il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale. La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre metri lineari 1.</p> <p>2. Negli interventi di cui all'articolo 7, comma 1, lettere b), c) e d) del TU (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.</p> <p>3. Negli insediamenti che rivestono valore storico-culturale di cui all'articolo 92, per gli interventi consentiti le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile.</p> <p>4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3, fatto salvo quanto previsto all'articolo 17, comma 5, sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:</p> <p>a) nelle zone agricole e negli insediamenti residenziali esistenti di cui all'articolo 94, metri lineari 10 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;</p> <p>b) negli insediamenti di cui agli articoli 91 (ampliamenti, ecc.), 95, 96 e 97, la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri lineari 10, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;</p> <p>c) nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10, purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;</p> <p>d) nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;</p> <p>e) tra edifici fuori terra di proprietà diversa aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b).</p> <p>5. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce le distanze minime tra gli edifici residenziali o per servizi rispetto a edifici, strutture o infrastrutture che hanno rilevanza sotto il profilo del rischio ambientale, igienico sanitario e della sicurezza.</p> <p>6. La distanza minima tra muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali, rispetto a pareti di edifici di proprietà diversa non può</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>essere inferiore all'altezza del muro di sostegno stesso, qualora questo superi metri lineari 2.</p> <p>7. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 159, comma 2 del TU, in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza tra edifici esistenti non si computano gli extra - spessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di centimetri 10.</p> |
| <p>Veneto</p> <p>LR 4/2015 <i>“Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali”</i> (come integrata dalla LR 30/2016)</p> | <p>Art. 8 - Disposizioni attuative dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380</p> <p>1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, lo strumento urbanistico generale, con le procedure di cui al comma 4, può fissare limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444:</p> <p>a) nei casi di cui all'articolo 17, comma 3, lettere a) e b), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", con riferimento ai limiti di distanza da rispettarsi all'interno degli ambiti dei piani urbanistici attuativi (PUA) e degli ambiti degli interventi disciplinati puntualmente; *(norma parzialmente abrogata dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 41/2017).</p> <p>b) in specifiche zone o ambiti, individuati all'interno delle zone di completamento, comunque denominate nello strumento urbanistico comunale, qualora i diversi limiti fissati siano funzionali a confermare un assetto morfologicamente ordinato ed unitario di tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.</p> <p>2. Le deroghe sono comunque ammesse per gli interventi di ristrutturazione edilizia, realizzati all'interno della sagoma esistente, ancorché attuati mediante integrale demolizione e ricostruzione, fatte salve disposizioni più restrittive dello strumento urbanistico comunale.</p> <p>3. I limiti di densità, di altezza e di distanza, in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, fissati dallo strumento urbanistico generale ai sensi del comma 1, non devono compromettere le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie degli insediamenti e degli edifici e devono assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico generale.</p> <p>4. Lo strumento urbanistico comunale individua le zone o ambiti di cui al comma 1, lettera b), nonché i limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, da osservarsi all'interno degli stessi, sulla base dei criteri di cui al comma 3 e con le seguenti modalità:</p> <p>a) per i comuni dotati del piano di assetto del territorio (PAT), in sede di formazione del piano degli interventi (PI) o mediante variante al PI con la procedura di cui all'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nel rispetto del dimensionamento del PAT e dei singoli ambiti territoriali omogenei (ATO);</p> <p>b) per i comuni non dotati di PAT, mediante variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura di cui all'articolo 50, commi 6 e 7, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", nel</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>rispetto del dimensionamento dello strumento urbanistico generale, in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e comunque non oltre il termine previsto dall'articolo 18, comma 1, della legge regionale 29 novembre 2013, n. 32 "Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia.</p> <p>4-bis. In attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, ai fini del calcolo della distanza minima tra pareti finestrate di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, non sono computati gli sporti e gli elementi a sbalzo, compresi terrazze e balconi non chiusi, aggettanti dalla facciata dell'edificio per non più di metri 1,50. Resta fermo il rispetto delle disposizioni del codice civile relative alle distanze tra costruzioni nonché quelle relative all'apertura di vedute dirette e balconi sul fondo del vicino.</p> |
| <p>LR 14/2019 <i>"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio"</i></p> | <p style="text-align: center;">Art. 11 - Disposizioni generali e di deroga</p> <p>1. Gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 (ampliamento, demolizione e ricostruzione) possono derogare ai parametri edilizi di superficie, volume e altezza previsti dai regolamenti e strumenti urbanistici comunali nonché, in attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, ai parametri edilizi di altezza, densità e distanze di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, purché, in tali ultimi casi, nell'ambito di strumenti urbanistici di tipo attuativo con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.</p> <p>2. Qualora gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 (ampliamento, demolizione e ricostruzione) comportino la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2.000 metri cubi o con un'altezza superiore al 50 % rispetto all'edificio oggetto di intervento, e non ricorra l'ipotesi di deroga al decreto ministeriale n. 1444 del 1968 di cui al comma 1, gli stessi sono sempre autorizzati previo rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con previsioni planivolumetriche.</p> <p>3. <i>(omissis)</i></p> <p>4. <i>(omissis)</i></p> <p>5. Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli ambiti di urbanizzazione consolidata nei quali gli interventi di cui all'articolo 7 (demolizione e ricostruzione) consentono la cessione al comune di aree per dotazioni territoriali in quantità inferiore a quella minima prevista dagli articoli 3, 4 e 5 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, qualora sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi nei predetti ambiti, anche a seguito del nuovo intervento, sono soddisfatti a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con il sistema di trasporto pubblico. In tale caso il mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici stabiliti dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968, è assicurato dalla monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di dette aree.</p> |

Aggiornamento 14 giugno 2022