

**DEROGHE AGLI STANDARD URBANISTICI ED EDILIZI
AI SENSI DELL'ART. 2-BIS DEL DPR 380/2001:
QUADRO ATTUATIVO REGIONALE**

*A cura della
Direzione Legislazione Mercato Privato*

Aggiornamento 31 agosto 2017

INDICE

Abruzzo

Basilicata

Provincia di Bolzano

Calabria

Campania

Emilia Romagna

Articolo 7-ter, commi 3-bis e 3-ter LR 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del suolo” inserito dalla LR 17/2014

Friuli Venezia Giulia

Articolo 3 LR 19/2009 “Codice regionale dell’edilizia”, inserito dalla LR 13/2014 e modificato dalla LR 29/2017

Lazio

LR 7/2017 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio”

Liguria

Articolo 29-quinquies LR 36/1997 “Legge urbanistica regionale” inserito dalla LR 11/2015 e modificato dalla LR 29/2015

Articolo 18 LR 16/2008 “Disciplina dell’attività edilizia”, sostituito dalla LR 15/2017

Regolamento regionale 2/2017 “Determinazione nei PUC delle 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, in attuazione dell’art. 34, commi 3, 4 e 6 della LR 36/1997”

Lombardia

Marche

Articolo 35 LR 33/1014 “Assestamento del bilancio 2014”, sostituito dall’art. 10 LR 16/2015, abrogato dalla Corte Costituzionale con sentenza 178/2016 e ora modificato dalla LR 26/2016

Molise

Piemonte

Puglia

Sardegna

Sicilia	Articolo 18 LR 16/2016 “Recepimento del Testo Unico Edilizia approvato con Dpr 380/2001”
Toscana	Articolo 140 LR 65/2014 “Norme per il governo del territorio”, modificato dalla LR 43/2016
Provincia di Trento	
Umbria	Articolo 243, comma 1 LR 1/2015 “Testo Unico governo del territorio e materie correlate”, modificato dalla LR 13/2016
Veneto	Articolo 8 LR 4/2015 “Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali”, modificato dalla LR 30/2016 e parzialmente abrogato dalla Corte Costituzionale con sentenza 41/2017
Valle d’Aosta	

PREMESSA

Uno dei principali problemi che si frappongono ad una realizzazione diffusa ed agevole degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente mediante demolizione e ricostruzione è rappresentato dal rispetto delle disposizioni relative agli standard urbanistici (rapporti fra insediamenti e spazi/immobili pubblici o per attività di interesse generale) ed edilizi (limiti inderogabili di densità edilizia, altezza, distanza fra edifici) contenute nel DM 1444/1968 e per quanto riguarda in particolare le distanze fra le costruzioni, nel Codice civile.

Le norme del Codice civile e quelle del DM 1444/68 hanno una posizione primaria rispetto ai regolamenti comunali o ai piani regolatori e, pertanto, questi ultimi possono prevedere solo distanze pari o maggiori.

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

In questo contesto si colloca l’articolo 2-bis del Dpr 380/2001 (Tu edilizia), inserito dalla Legge 98/2013 di conversione del DL 69/2013, (cd. “decreto del fare”) che prevede la possibilità per le Regioni di introdurre “Deroghe in materia di limiti di distanza tra i fabbricati” stabilendo che: *“Fermo 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 Bolzano possono prevedere con proprie leggi e regolamenti disposizioni derogatorie al DM 1444/68 nell’ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali ad un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali”*.

L’art. 2-bis presenta rilevanti problematiche interpretative: prima di tutto la rubrica parla di deroghe in materia di distanza tra fabbricati, mentre il testo fa riferimento a “disposizioni derogatorie al DM 1444/68”, sembrando richiamare la possibilità di introdurre deroghe a tutti gli standard. 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 attuazione del piano urbanistico generale.

In attuazione dell’art. 2-bis, le Regioni hanno inizialmente emanato norme ampie che consentivano sia la deroga alle distanze sia agli altri standard edilizi, nell’ambito di interventi sia ricompresi in piani attuativi, sia puntuali ossia in diretta attuazione del piano urbanistico generale.

Lo Stato però in molti casi le ha impugnate davanti alla Corte costituzionale. Le censure mosse alle disposizioni regionali riguardano, pertanto, principalmente l’applicazione delle deroghe anche ad interventi puntuali ossia su singoli edifici (Marche, Veneto). Altre volte la censura è legata al fatto che vengono introdotte deroghe non solo ai limiti di distanza fra costruzioni, ma anche ai limiti di altezza e di densità edilizia (Veneto) ovvero perché viene omesso il richiamo al rispetto delle disposizioni in materia di distanze contenute nel Codice civile (Umbria).

La Corte Costituzionale si sta pronunciando e ha già dichiarato l’illegittimità costituzionale di diverse norme regionali sostenendo che:

- la disciplina delle distanze minime tra le costruzioni rientra nella competenza esclusiva dello Stato in quanto appartiene alla materia “dell’ordinamento civile”;

- alle Regioni, in base alla competenza concorrente in materia di “governo del territorio”, è consentito fissare deroghe alle distanze minime stabilite dalla normativa statale solo se giustificate dall’esigenza di soddisfare interessi urbanistici che si concretizzino in “strumenti funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio”.

Il tenore delle pronunce della Consulta conferma, a giudizio dell’Ance, l’urgenza di arrivare ad una riforma organica a livello nazionale del governo del territorio che contenga, prima di tutto, una disciplina della riqualificazione urbana, in grado, anche nell’ottica di contenere il consumo di suolo, di rendere realmente agevoli, economicamente sostenibili e diffusi gli interventi, anche puntuali, sul patrimonio edilizio esistente.

N.B. Si precisa che non si è tenuto conto delle disposizioni regionali attuative dell’art. 2-bis legate alla applicazione del Piano casa di cui all’Accordo Stato-Regioni del 1° aprile 2009

N.B. 2 in corsivo le norme nuove o modificate e in ~~barrato~~ le norme soppresse

NORMATIVA REGIONALE

Emilia Romagna Articolo 7-ter, commi 3-bis e 3-ter LR 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del suolo” inserito dalla LR 17/2014	Art. 7-ter LR 20/2000 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
Friuli Venezia Giulia Articolo 3, commi 2-bis, 2-ter, 2-quater LR 19/2009 “Codice regionale dell’edilizia” inserito dalla LR 13/2014 e modificato dalla LR 29/2017	Art. 3 LR 19/2009 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 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: 1) sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggiali e balconi aggettanti; 2) logge e porticati liberi, androni e bussole; 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 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.
Lazio LR 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio"	La LR 7/2017 è espressamente emanata in attuazione dell'art. 2-bis del Dpr 380/2001 per promuovere, incentivare e realizzare la rigenerazione urbana (art. 1). Art. 8 (Dotazioni territoriali e disposizioni comuni) 1. Gli interventi di cui agli articoli 3 (ristrutturazione edilizia e urbanistica o demolizione e ricostruzione con aumento fino al 30% di volumetria), 4 (ristrutturazione edilizia, compresa demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso), 6 (ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione con aumento fino al 20% della volumetria) e 7 (interventi da attuarsi con permesso di costruire convenzionato) nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq, gli standard dovuti possono essere monetizzati. Nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale. 2. L'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.

	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 d.p.r. 380/2001, alle densità fondiarie di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.
Liguria Articolo 29-quinquies LR 36/1997 "Legge urbanistica regionale", inserito dalla LR 11/2015 e modificato dalla LR 29/2015 Articolo 18 LR 16/2008 "Disciplina dell'attività edilizia" come sostituito dalla LR 15/2017 <i>N.B L'art. 18 LR 16/2008 era stato dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 231 del 3 novembre 2016</i> Reg. reg. 2/2017 "Determinazione nei PUC delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti e	Art. 29-quinquies LR 36/1997 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) e successive modificazioni e integrazioni 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: 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; 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. Art. 18 LR 16/2008 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 previsioni abbiano contenuto di indicazioni planovolumetriche, 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

parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade, in attuazione dell'art. 34, commi 3, 4 e 6 della LR 36/1997"

equilibrato assetto, sulla base di apposite analisi a corredo del PUC.

Reg. reg. 2/2017

Articolo 1, comma 1, lettera c)

Il presente regolamento definisce, anche in attuazione dell'art. 2-bis del decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche e integrazioni 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 ai limiti di distanza fra costruzioni, nel rispetto delle norme del codice civile, delle disposizioni inderogabili del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (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'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765) 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

Articolo 1, comma 2

Le disposizioni del presente Regolamento si applicano:

- 1. ai P.U.C. di nuova formazione che siano adottati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento;*
- 2. alle varianti ai P.U.C. vigenti che abbiano ad oggetto la revisione integrale del sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico;*
- 3. ai P.U.O. e ai titoli edilizi convenzionati relativi ad interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia che prevedano l'incremento della superficie agibile e siano in attuazione di P.U.C. di cui ai precedenti punti 1 e 2. Per gli interventi di sostituzione edilizia si applicano le disposizioni del presente Regolamento solo nel caso in cui la ricostruzione avvenga su un lotto diverso da quello dei volumi oggetto di demolizione e, ove avvenga nel lotto di intervento, le dotazioni territoriali da porre a carico del soggetto attuatore sono riferite solo all'eventuale ampliamento del volume originario*

Articolo 9 Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente

1. Il P.U.C., in attuazione dell'art. 29-quinquies, lett. a), della L.R. n. 36/1997 successive modifiche e integrazioni, 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 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 planovolumetriche, 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, come indicato nella Tabella al precedente art. 4, 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,

	<i>in applicazione dell'art. 53, comma 1, lettera d-bis), della L.R. n. 36/1997 e successive modifiche e integrazioni.</i> Articolo 12 Limiti di distanza delle costruzioni dalle strade. <i>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:</i> <i>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;</i> <i>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.</i> <i>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</i>
Marche Articolo 35, comma 1 LR 33/2014 "Assestamento del bilancio 2014" come sostituito prima dall'art. 10 LR 16/2015 ed ora dall'art. 4 LR 26/2016 <i>N.B. L'art. 10 LR 16/2015 è stato dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 178 del 15 luglio</i>	Art. 35, comma 1 LR 33/2014 come sostituito dall'art. 4 della LR 26/2016 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 decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile o della disciplina di tutela degli edifici di valore storico, architettonico e culturale. <i>Il testo precedente dell'art. 35, comma 1 della LR 33/2014 prevedeva che:</i> 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), gli edifici esistenti, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento e di ogni trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti

2016	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 e culturale. Gli eventuali incentivi volumetrici consentiti dalla normativa regionale vigente, possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga ai distacchi dai confini e dai limiti di zona prescritti dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti ed 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, dai corrispondenti confini interni e limiti di zona se inferiori. 2. Le disposizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale. <i>Il testo originario dell'art. 35, comma 1 della LR 33/2014 prevedeva che:</i> 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), gli edifici esistenti, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento <i>ovvero</i> 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 e culturale. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento, ai sensi della normativa regionale vigente, 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.
Sicilia Articolo 18 LR 16/2016 "Recepimento del Testo Unico Edilizia approvato con Dpr 380/2001"	Art. 18 LR 16/2016 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 decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. 2. Per gli interventi di cui al comma 1 e per gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione con incremento di volume, sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.
Toscana Articolo 140 LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio" come modificato dalla LR 43/2016	Art. 140 LR 65/2014 1. Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, 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, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri purché non inferiore a quella preesistente. 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: a) sono ammesse distanze inferiori tra fabbricati nel caso di cui all'articolo 9, ultimo periodo del D.M. 1444/1968; 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. 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). 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. 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. 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, rientrano tra quelli attinenti all'interesse pubblico.
Umbria	Art. 243, comma 1 LR 1/2015 La disciplina concernente le distanze, ferme restando le disposizioni del

Articolo 243, comma 1, LR 1/2015 “Testo Unico governo del territorio e materie correlate” come modificato dalla LR 13/2016 <i>N.B. L’art. 243, comma 1 della LR 1/2015 è stato impugnato dal Governo (Consiglio dei Ministri del 27/3/2015) davanti alla Corte Costituzionale</i>	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.
Veneto Articolo 8 LR 4/2015 “Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali” come modificato dall’art. 66 LR 30/2016 <i>N.B. L’art. 8 della LR 4/2015 è stato dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 41 del 24 febbraio 2017</i>	Art. 8 LR 4/2015 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: 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; 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. 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. 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.

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:

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);

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 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.

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.