

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE

Città di San Donà di Piave
Ordine degli Architetti PPC della Città Metropolitana di Venezia
Ordine degli ingegneri della Città Metropolitana di Venezia

LE CONSEGUENZE CONCRETE DELLE NUOVE REGOLE SU RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE SULLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SULL'ASSETTO DEL TERRITORIO

22 marzo 2024

Urb. Francesco Finotto



CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE



La discussione sui temi relativi ai **limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati** è ritornata di forte attualità in relazione ad alcuni fatti:

- Fine della fase espansiva di città e sistemi territoriali (decrescita demografica);
- Valorizzazione delle politiche di riuso e rigenerazione urbana;
- Forti limiti al consumo di suolo;
- Carattere strutturale (in Veneto) degli interventi in deroga alle previsioni urbanistiche;
- Quadro nazionale delle definizioni relative agli interventi edilizi (DPR 380/01, definizioni uniformi del RET)

Questi principi vengono declinati generalmente con:

- Incremento delle densità fondiari e territoriali;
- Incremento delle altezze degli edifici;

Entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata

Ma occorre tenere presente (in maniera indicativa e non esaustiva):

- Degli effetti sull'intorno edificato (inteso perlomeno come isolato) e sul paesaggio;
- Degli effetti sulle urbanizzazioni esistenti;
- Degli effetti sui servizi ecologici del suolo urbano (più in generale sull'ambiente);

Di cosa parliamo quando parliamo d'amore

Raymond Carver

Di cosa parliamo quando parliamo di
distanze?

Per parlare di distanze (da pareti finestrate, da edifici, da confini, da strade) e di altezze occorre parlare di ZTO,

occorre sapere **di quali ZTO** si sta parlando, e dunque quali densità edilizie e territoriali specifiche degli ambiti di urbanizzazione consolidata stiamo considerando

Il quadro normativo della pianificazione urbanistica

Gli elementi regolatori del **rinnovo urbano** sono quelli definiti per regolare l'**espansione della città**:

- L. 1150/42, così come riformata dalla 765/67
- DM 1444/68
- L. 10/1977 sugli oneri di urbanizzazione:

*Art. 1, comma 1: «Ogni attività comportante **trasformazione urbanistica ed edilizia** del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco, ai sensi della presente legge.»* questo incipit è stato tradotto in «contributo di costruzione - oneri di urbanizzazione», ma dovrebbe essere tradotto in «oneri di trasformazione/riqualificazione» poiché più che urbanizzazione si tratta di riqualificare/rigenerare tessuti urbanizzati

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE

- L'edificabilità e i limiti di **densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati** delle aree dipendono dalla loro classificazione come **Zone Territoriali Omogene**
- Art. 41 – quinquies della L. 17 agosto 1942, n. 1150 (introdotto dall'art. 17 della legge n. 765 del 1967)

...

8. In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, **debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati**, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

9. I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per **zone territoriali omogenee**, con decreto del Ministero per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione della presente legge, tale decreto viene emanato entro sei mesi dall'entrata in vigore della medesima.

...

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE

- Le caratteristiche delle Z.T.O. sono definite dall'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765
 - A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
 - B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al **12,5%** (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad **1,5** mc/mq;
 - C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
 - D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
 - E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
 - F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE

Dalla classificazione del territorio comunale per Zone Territoriali Omogenee dipende:

- **Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee** (artt. 3, 4, 5 e 6 del DM 1444/68);
- **Limiti di densità edilizia** (art. 7 del DM 1444/68), che da particolari prescrizioni per le zone B)

...

2) **Zone B**): le densità territoriali e fondiariae sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt. 3, 4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiariae superiori ai seguenti limiti:

- 7 mc/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;
- 6 mc/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;
- 5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del Comune alla data di adozione del piano. Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

- 3) **Zone C**): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli **indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.**

...

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE

Dalla classificazione del territorio comunale per Zone Territoriali Omogene dipende:

- **Limiti di altezza degli edifici** (art. 8 del DM 1444/68), che da particolari prescrizioni per le zone B):

2) **Zone B):**

- **l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti**, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

...

- 4) Edifici ricadenti in altre zone: **le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici** in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

- **Limiti di distanza tra i fabbricati** (art. 9 del DM 1444/68), che da particolari prescrizioni per **le zone C):**

... Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- **ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;**
- **ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;**
- **ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.**

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

Dalla classificazione del territorio comunale per Zone Territoriali Omogenee dipende:

- **La corresponsione del contributo per il rilascio del permesso di costruire: oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2021, n. 380):**
 - a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
 - b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
 - c) **alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;**
 - d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'[articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
 - d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), anziché quelli di nuova costruzione;

...

Dalla classificazione del territorio comunale per Zone Territoriali Omogenee dipende:

▪ **L'esclusione dall'individuazione dei vincoli paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs 142/2004:**

2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) **erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;**

b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del [decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#), come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'[articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#).

Dalla classificazione del territorio comunale per Zone Territoriali Omogenee dipende:

Detrazione bonus facciate

L'articolo 1, commi da 219 a 224, della Legge di Bilancio 2020 (n. 160/2019) entrata in vigore il 1° gennaio 2020 prevede **la detraibilità dall'imposta lorda sul reddito delle persone fisiche (Irpef) del 90% delle spese documentate relative agli interventi edilizi finalizzati al recupero o restauro della facciata degli edifici secondo quanto oltre precisamente previsto, in particolare:**

*"219. Per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, **finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B** ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento.*

L'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 2/E del 14 febbraio 2020:

*"(...) la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare, **l'assimilazione alle predette zone A o B** della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.*

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE

Competenze in materia edilizia

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Art. 2 (L) - Competenze delle regioni e degli enti locali

1. Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico.
2. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione.
3. Le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi.
4. **I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'[articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267](#), disciplinano l'attività edilizia.**
5. In nessun caso le norme del presente testo unico possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati o comunque conferiti alle regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore.

Art. 2-bis. (L) - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, **le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al [decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#)**, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

(Ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis), della legge n. 55 del 2019, le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alla zona di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9)

- 1-bis. **Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di [densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.](#)**

(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019)

La disciplina delle ZTO in Veneto

In Veneto la L. R. 61/1985 all'art. 24 stabiliva:

- Art. 24 - (Zone territoriali omogenee).

Le zone territoriali omogenee in cui il Piano Regolatore Generale suddivide il territorio, previste dall'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765, sono quelle stabilite dall'art. 2 del D.M.LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444, e dalla presente legge.

La zona territoriale omogenea di tipo C è suddivisa nelle due sottozone di tipo C1 e C2; nella sottozona di tipo C1 il limite della superficie coperta dagli edifici esistenti non deve essere inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non deve essere inferiore a 0,50 mc/mq; si ha la sottozona di tipo C2 quanto tali limiti non vengono raggiunti.

Nelle zone di tipo D vanno comprese anche le parti del territorio già destinate, totalmente o parzialmente, a insediamenti per impianti industriali o a essi assimilati.

La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinato a usi agricoli. Gli strumenti urbanistici possono prevedere zone risultanti dalla combinazione di destinazioni d'uso diverse purché compatibili, tra cui zone destinate anche parzialmente a insediamenti turistici commerciali e direzionali e le modalità secondo cui dette funzioni vanno inserite in zone omogenee con diversa destinazione.

La disciplina delle ZTO in Veneto

In Veneto la L. R. 61/1985 all'art. 23 stabiliva :

Art. 23 - (Densità territoriale e densità fondiaria)

La densità territoriale per le zone di espansione residenziale non può essere inferiore a 1 mc/mq e non superiore a 3 mc/mq; indici inferiori sono possibili per le zone di interesse paesaggistico e per i territori montani.

La densità fondiaria relativa **ai singoli lotti liberi** delle zone omogenee di completamento non deve superare:

- a) nei Comuni fino a 10.000 abitanti 3 mc/mq;
- b) nei Comuni fra 10.001 e 50.000 abitanti 4 mc/mq;
- c) nei Comuni oltre 50.000 abitanti 5 mc/mq.

Restano valide le altre norme dell'art. 7 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444.

Eventuali prescrizioni diverse del Piano Regolatore Generale devono essere adeguatamente motivate sotto il profilo sia dei costi insediativi e di urbanizzazione, sia della qualità del paesaggio urbano risultante.

Il Piano Regolatore Generale prevede le densità edilizie massime e minime, la minima non potendo essere inferiore al 75% della massima.

Le distanze minime tra fabbricati sono quelle di cui all'art. 9 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono fatte salve maggiori distanze prescritte per le zone sismiche.

Il piano regolatore generale può, altresì, definire **minori distanze** rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444 del 1968:

- a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici;
- b) **nei casi di interventi disciplinati puntualmente;**

[c) nelle zone territoriali omogenee B e C1 qualora, fermo restando per le nuove costruzioni il rispetto delle distanze dal confine previste dal piano regolatore generale che comunque non possono essere inferiori a cinque metri, gli edifici esistenti antistanti a quelli da costruire siano stati realizzati legittimamente ad una distanza dal confine inferiore.

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE

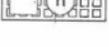
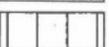
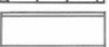
tav. n. **131**

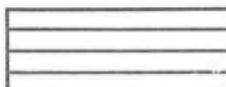


P. R. G. – INTERO TERRITORIO COMUNALE

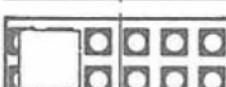
legenda

scala 1: 5000

-  zona A ✕
-  zona B ✕
-  zona C1 ✕ *in terra*
-  zona C2 *est*
-  completamento espansione zona D1 – industria - artigianato di produzione ✕
-  zona D2 – commercio - direzionalità - artigianato di servizio
-  zona D3 – villaggi turistici - campeggi - porti turistici - aggregazioni ricettive (vedi repertorio tav. 9)
-  zona D4 – agroindustria
-  zona D5 –
-  attività produttiva da confermare
-  attività produttiva da bloccare
-  attività produttiva da trasferire
-  zona agricola
-  aree art. 2, comma 2, L.R. 58/1978
-  } eventuali zone agricole speciali
-  }
-  } eventuali nuclei rurali
-  }



completamento espansione



zona A ✕

zona B ✕

zona C1 ✕

zona C2

zona D1 – industria - artigianato di produzione ✕

zona D2 – commercio - direzionalità - artigianato di servizio

zona D3 – villaggi turistici - campeggi - porti turistici - aggregazioni ricettive (vedi repertorio tav. 9)

zona D4 – agroindustria

zona D5 –

attività produttiva da confermare

attività produttiva da bloccare

La disciplina delle ZTO in Veneto

In Veneto la L. R. 11/2004 all'art. 17 stabilisce:

- 2. Il **PI** in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:
 - a) **suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);**
 - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
 - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;
 - d) **individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;**
 - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
 - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
 - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
 - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
 - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;
 - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;
 - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

La disciplina delle ZTO in Veneto

In Veneto la L. R. 4/2015 all'art. 8 stabilisce:

Art. 8 Disposizioni attuative 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"

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 "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 nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

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.**

...

La disciplina delle ZTO in Veneto

In Veneto la L. R. 14/2019 all'art. 11 stabilisce:

Art. 11 - Disposizioni generali e di deroga.

1. Fermo restando quanto previsto agli articoli 8 e 9, gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 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.
2. Qualora gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 comportino la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2.000 metri cubi o con un'altezza superiore al 50 per cento 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.
3. Gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 sono consentiti a condizione che la capacità edificatoria, riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale o dalle normative per l'edificazione in zona agricola, sia stata previamente utilizzata; tale capacità edificatoria può essere utilizzata anche contestualmente agli interventi di cui agli articoli 6 e 7, che non sono cumulabili tra loro e sono consentiti una sola volta, anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli ampliamenti o degli incrementi volumetrici e di superficie complessivamente previsti.
4. Gli ampliamenti e gli incrementi di volume o di superficie di cui agli articoli 6, 7 e 9 sono determinati sulla base dei parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico. Nei limiti degli ampliamenti e degli incrementi volumetrici consentiti non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.

I parametri edificatori

I «parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico» li troviamo definiti nell'allegato B Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Intesa, ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

...

3 - Indice di edificabilità territoriale: Quantità massima di **superficie o di volume edificabile** su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4 - Indice di edificabilità fondiaria: Quantità massima di **superficie o di volume edificabile** su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

...

12 - **Superficie totale**: Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13 - **Superficie lorda**: Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14 - **Superficie utile**: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.

I parametri edificatori

15 - **Superficie accessoria**: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

16 - **Superficie complessiva**: Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

17 - **Superficie calpestabile**: Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

...

19 - **Volume totale o volumetria complessiva**: Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Manca la definizione di superficie edificabile o volume edificabile

La disciplina delle ZTO in Veneto

Per parlare di distanze (da pareti finestrate, da edifici, da confini, da strade) e di altezze occorre sapere di quali ZTO si sta parlando,

ma

la classificazione delle ZTO che troviamo nei PRG/PI corrispondente ai criteri del DM 1444/68?

Non sempre!

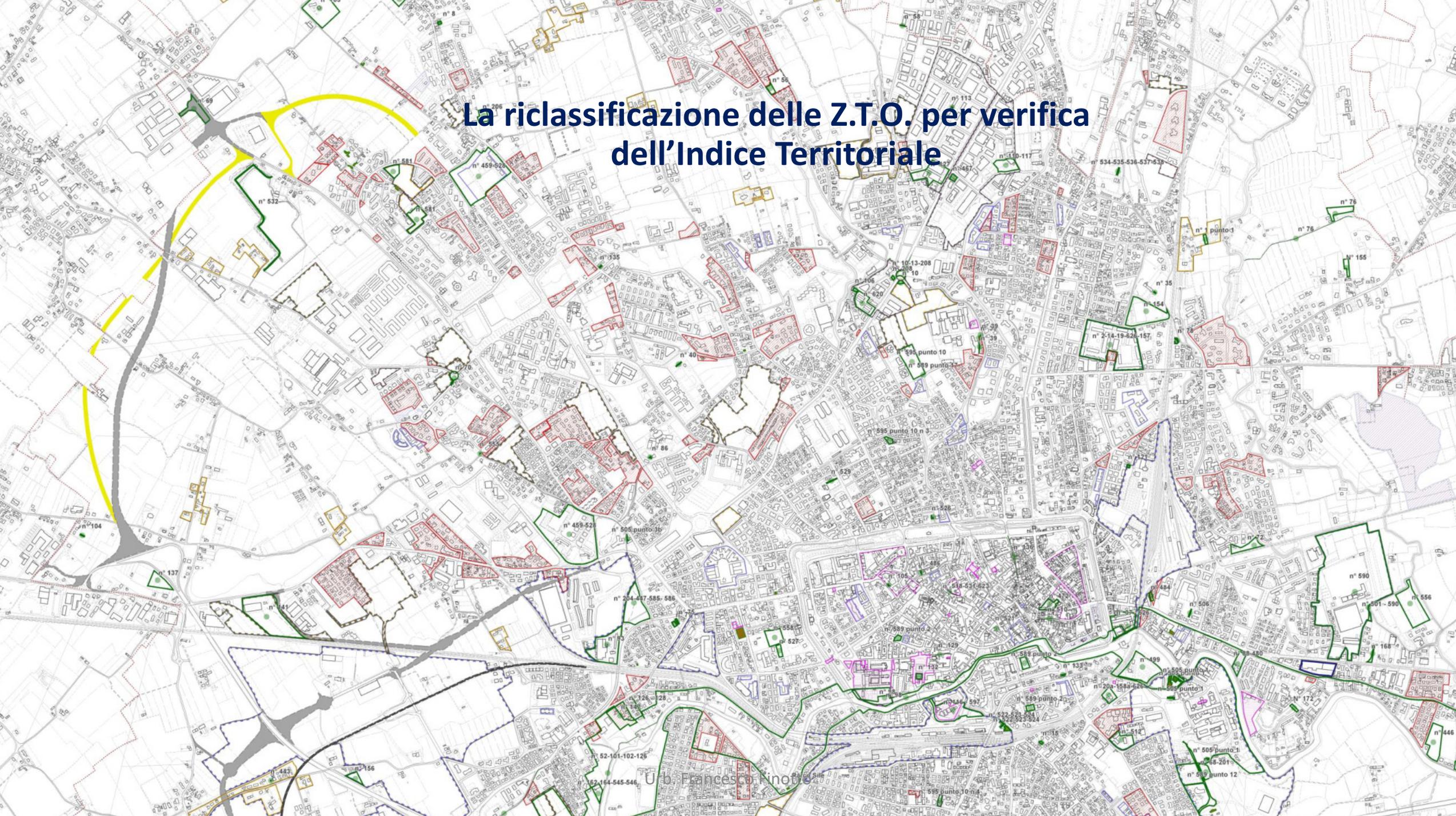
In questi casi, se si sta facendo una revisione generale del PI è opportuno procedere alla riclassificazione delle ZTO

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE

La verifica dell'Indice Territoriale

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | ZTO_B | |
|------|-------|-----------|-----------|-----------|------|------|-----------|-------------|
| ZTO | N_ZTO | ST | SC | VOL | IcT | IT | IcT>12,5% | IT>1,5mc/mq |
| B1.1 | 001 | 1.748,28 | 1.428,18 | 13.332,91 | 0,82 | 7,63 | VERO | VERO |
| B1.1 | 002 | 2.247,76 | 1.162,45 | 10.410,60 | 0,52 | 4,63 | VERO | VERO |
| B1.1 | 003 | 7.131,83 | 3.484,84 | 27.574,89 | 0,49 | 3,87 | VERO | VERO |
| B1.1 | 004 | 312,01 | 289,58 | 2.024,74 | 0,93 | 6,49 | VERO | VERO |
| B1.1 | 005 | 15.102,09 | 4.832,62 | 51.648,94 | 0,32 | 3,42 | VERO | VERO |
| B1.1 | 006 | 7.179,60 | 3.039,94 | 27.083,56 | 0,42 | 3,77 | VERO | VERO |
| B1.1 | 007 | 12.545,82 | 2.706,12 | 33.319,93 | 0,22 | 2,66 | VERO | VERO |
| B1.1 | 008 | 36.232,14 | 11.102,05 | 96.203,36 | 0,31 | 2,66 | VERO | VERO |
| B1.1 | 009 | 1.457,22 | 471,05 | 4.234,61 | 0,32 | 2,91 | VERO | VERO |
| B1.2 | 001 | 2.085,49 | 431,22 | 3.704,25 | 0,21 | 1,78 | VERO | VERO |
| B1.2 | 002 | 44.892,02 | 11.941,93 | 88.238,30 | 0,27 | 1,97 | VERO | VERO |
| B1.2 | 003 | 15.551,50 | 2.990,29 | 15.617,55 | 0,19 | 1,00 | VERO | FALSO |
| B1.2 | 004 | 9.659,09 | 3.236,20 | 22.375,44 | 0,34 | 2,32 | VERO | VERO |
| B1.2 | 005 | 12.329,12 | 2.628,02 | 14.309,42 | 0,21 | 1,16 | VERO | FALSO |
| B1.2 | 006 | 15.572,81 | 3.304,56 | 14.280,49 | 0,21 | 0,92 | VERO | FALSO |
| B1.2 | 007 | 5.613,24 | 1.571,29 | 12.839,60 | 0,28 | 2,29 | VERO | VERO |
| B1.2 | 008 | 4.897,66 | 1.096,92 | 13.743,89 | 0,22 | 2,81 | VERO | VERO |
| B1.2 | 009 | 12.301,56 | 4.746,01 | 36.583,93 | 0,39 | 2,97 | VERO | VERO |
| B1.2 | 010 | 8.367,08 | 2.324,40 | 15.092,51 | 0,28 | 1,80 | VERO | VERO |
| B1.2 | 011 | 3.579,55 | 1.107,75 | 7.351,91 | 0,31 | 2,05 | VERO | VERO |
| B1.2 | 012 | 4.297,96 | 1.197,45 | 10.250,96 | 0,28 | 2,39 | VERO | VERO |
| B1.2 | 013 | 9.567,36 | 1.467,54 | 8.642,14 | 0,15 | 0,90 | VERO | FALSO |
| B1.2 | 014 | 12.150,58 | 3.352,46 | 25.236,43 | 0,28 | 2,08 | VERO | VERO |

La riclassificazione delle Z.T.O. per verifica dell'Indice Territoriale



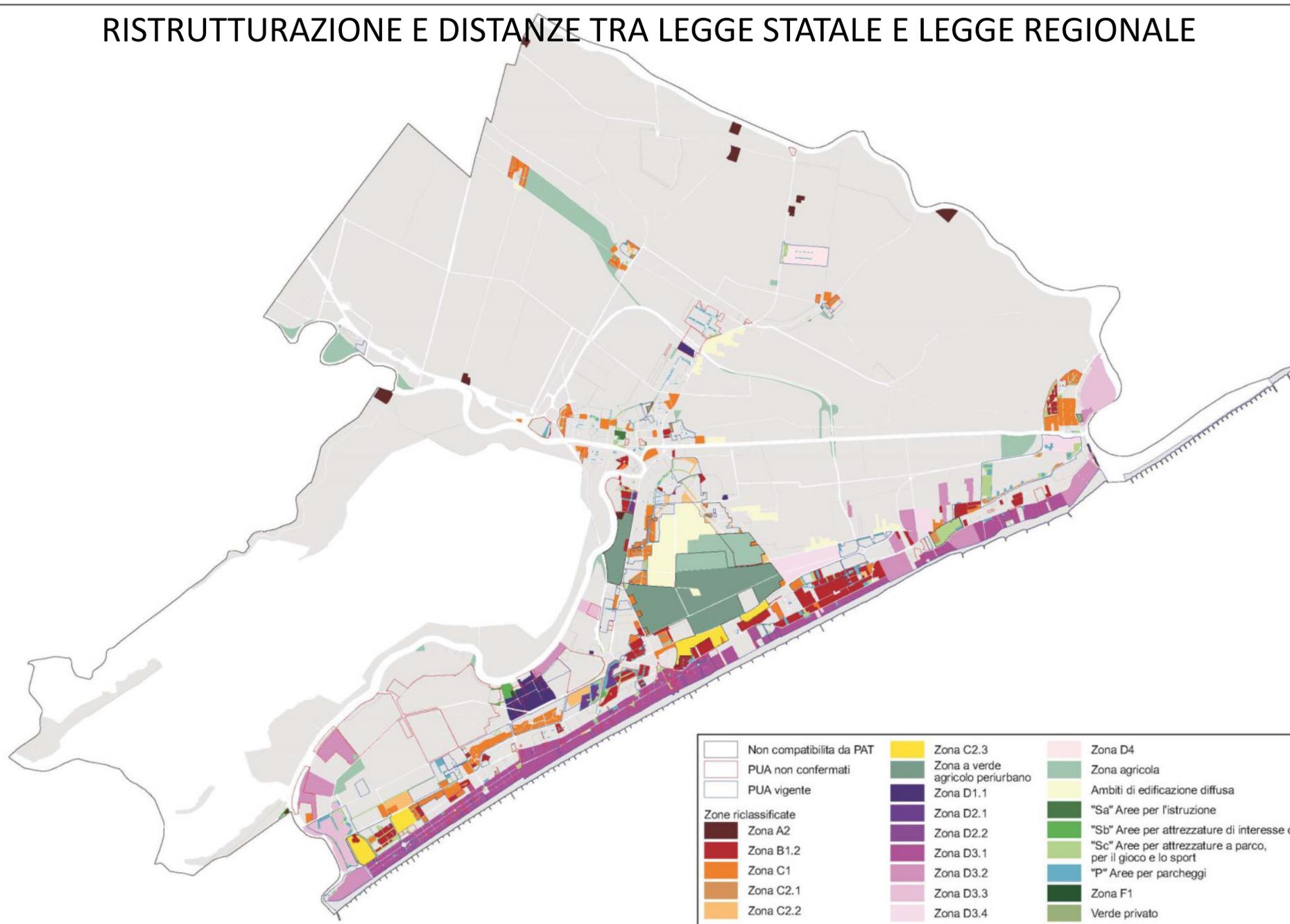
La riclassificazione delle ZTO si deve fare anche per i PUA attuati di cui sono decorsi i termini di efficacia



| | | | | | | |
|-----------|------------|------------|---------------------|------------|-----------|---------------------------------|
| da VP a A | da C1 a B | da B a C1 | da F a Sc | da Sc a F | da D a ED | Ridefinita integrità ambientale |
| da C2 a B | da C2 a C1 | da Sc a Sb | da ZA a F (Boscato) | da C2 a ZA | | |
| da Sd a B | da Sd a C1 | da ZA a Sb | da VP a ZA | | | |
| da ZA a B | da ZA a C1 | da Sc a Sd | | | | |
| da VP a B | da VP a C1 | da C1 a Sd | | | | |

Riclassificazione delle ZTO in relazione allo stato di completamento

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE



RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE



Comune di Jesolo
Città metropolitana di Venezia

P.R.G.
Piano Regolatore Comunale

A 09

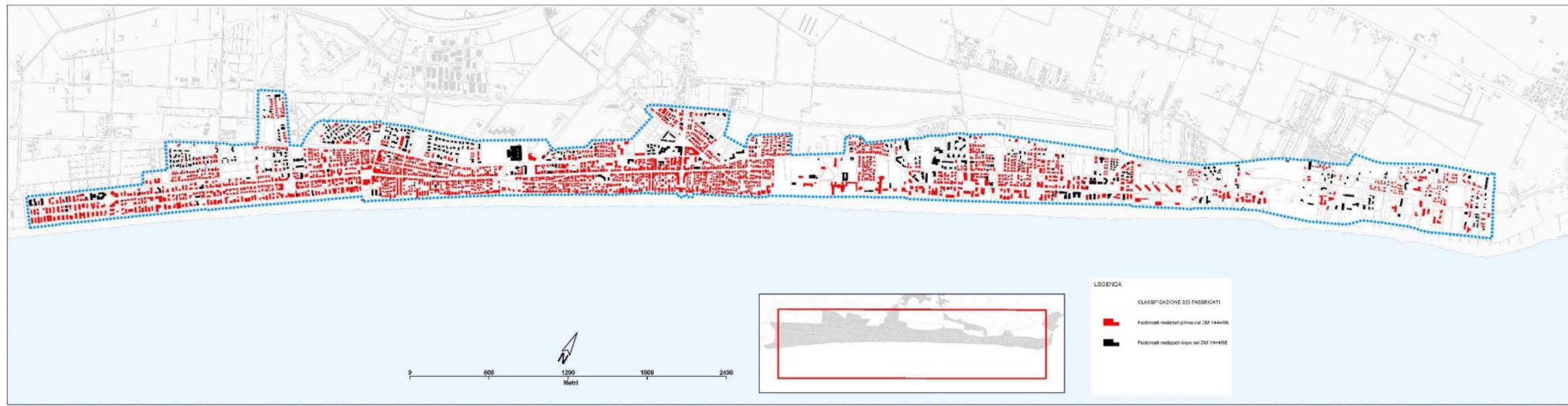
Scala 1:10.000

INDIVIDUAZIONE
AMBITI DI ANALISI

IL SINDACO
Valerio Zuppa
Assessore all'Urbanistica
Oreste Bergomi
Progettati
U.R. Francesco Fratta
Arch. Valter Cavatton
Ufficio Tecnico
Arch. Leo Rinaldi

Adatto Approvato

PROIECO
Via...
Giugno 2019



Comune di Jesolo
Città metropolitana di Venezia

P.R.G.
Piano Regolatore Comunale

A 01

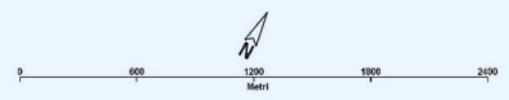
Scala 1:10.000

CARATTERISTICHE
DEI FABBRICATI

IL SINDACO
Valerio Zuppa
Assessore all'Urbanistica
Oreste Bergomi
Progettati
U.R. Francesco Fratta
Arch. Valter Cavatton
Ufficio Tecnico
Arch. Leo Rinaldi

Adatto Approvato

PROIECO
Via...
Giugno 2019

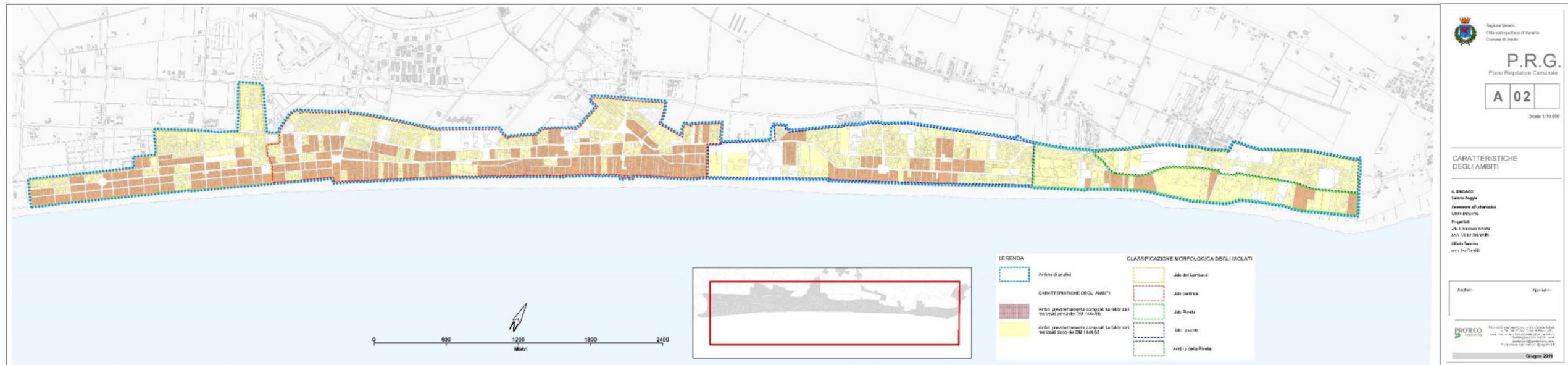


LEGENDA

CLASSIFICAZIONE DEI FABBRICATI

- Fabbricati realizzati prima del DM 1444/05
- Fabbricati realizzati dopo del DM 1444/05

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE



Regione Veneto
Città metropolitana di Venezia
Comune di Jesolo

P.R.G.
Piano Regolatore Comunale

A 02

Scala 1:10.000

CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI

IL SINDACO
Valerio Dogna
Assessore all'urbanistica
Ulisse Bergamo
Progettisti
UD - Francesco Pinotto
arch. Valter Gianzotto
Ufficio Tecnico
arch. Ivano Rinaldi

Adottato: _____ Approvato: _____

PROTECO PROTECO ingegneria s.p.a. - Via Venezia 100 - 30138 Montebelluna (TV) - Tel. +39 0422 860001 - Fax +39 0422 860002 - Email: info@proteco.it

Giugno 2019



Regione Veneto
Città metropolitana di Venezia
Comune di Jesolo

P.R.G.
Piano Regolatore Comunale

A 04

Scala 1:10.000

ALTEZZA DEGLI FABBRICATI

IL SINDACO
Valerio Dogna
Assessore all'urbanistica
Ulisse Bergamo
Progettisti
UD - Francesco Pinotto
arch. Valter Gianzotto
Ufficio Tecnico
arch. Ivano Rinaldi

Adottato: _____ Approvato: _____

PROTECO PROTECO ingegneria s.p.a. - Via Venezia 100 - 30138 Montebelluna (TV) - Tel. +39 0422 860001 - Fax +39 0422 860002 - Email: info@proteco.it

Giugno 2019

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE



Regione Veneto
Città metropolitana di Venezia
Comune di Anzola

P.R.G.
Piano Regolatore Comunale

A 05

Scala 1:10.000

ALTEZZA MEDIA DEGLI AMBITI

IL SINDACO
Valerio Zingali
Assessore all'urbanistica
Ottavio Bergamo

Progettisti
urb. Francesco Pinotto
arch. Valter Gianvotto
Ufficio Tecnico
arch. Ivo Rosati

Adottato Approvato

PROTECO



Regione Veneto
Città metropolitana di Venezia
Comune di Anzola

P.R.G.
Piano Regolatore Comunale

A 06

Scala 1:10.000

DENSITA' DEGLI AMBITI

IL SINDACO
Valerio Zingali
Assessore all'urbanistica
Ottavio Bergamo

Progettisti
urb. Francesco Pinotto
arch. Valter Gianvotto
Ufficio Tecnico
arch. Ivo Rosati

Adottato Approvato

PROTECO

Giugno 2019

Tutto questo per fare cosa?

Per parlare di distanze, altezze e densità fondiaria in maniera propria!

Se tutto ciò non basta?

PUA IN VARIANTE?

PUA IN DEROGA?

Di iniziativa privata, pubblica o
pubblico privata

PUA IN VARIANTE

- *8 ter. Nei comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11", i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, **purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI**. In tale caso, il piano urbanistico attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8."*

PUA IN VARIANTE

Poiché il PI contiene disposizioni sui **tipi di intervento, modalità di intervento, destinazioni d'uso, parametri edilizi**, ma non contiene obiettivi e criteri generali, ci sono due possibilità:

1) nelle NTO del PI si definisce un disposto che **circoscrive** gli **OBIETTIVI E CRITERI GENERALI** del PI tra quelli definiti dal PAT:

Obiettivi:

- Ridurre il consumo di suolo;
- Favorire la riqualificazione del tessuto edilizio e la rigenerazione urbana;
- Aumentare la dotazione delle aree destinate a servizi e impianti di interesse comune;
- Favorire l'utilizzo del credito edilizio;
- Consolidare il sistema produttivo;
- ...

PUA IN VARIANTE

Criteri generali. Si considerano coerenti con i criteri generali del PI gli interventi mediante PUA che prevedano:

- Nelle zone residenziali modifiche ai parametri edilizi di superficie, volume e altezza nella misura di ...;
- Nelle zone produttive le altezze dei magazzini destinati alla logistica entro il limite di ...;
- Negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio e di rigenerazione urbana modifiche alle destinazioni d'uso che favoriscano la sostenibilità degli interventi nei limiti di ...;
- Gli interventi di recupero e riqualificazione degli edifici storico-testimoniali nel limite di un grado di protezione ...

PUA IN VARIANTE

2) nelle NTO del PI si definisce un disposto che **estende** gli OBIETTIVI E CRITERI GENERALI del PI **alle disposizioni del PAT** per le singole ATO e nella disciplina della trasformabilità relativa a:

- Aree di urbanizzazione consolidata;
- Aree di riqualificazione e riconversione;
- Aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale;

In questo caso si darebbe al PUA in Variante la possibilità di esserlo fino in fondo in conformità al PAT, togliendo l'equivoco della «deroga», esempio di attuazione bottom-up conforme al Piano Strategico.

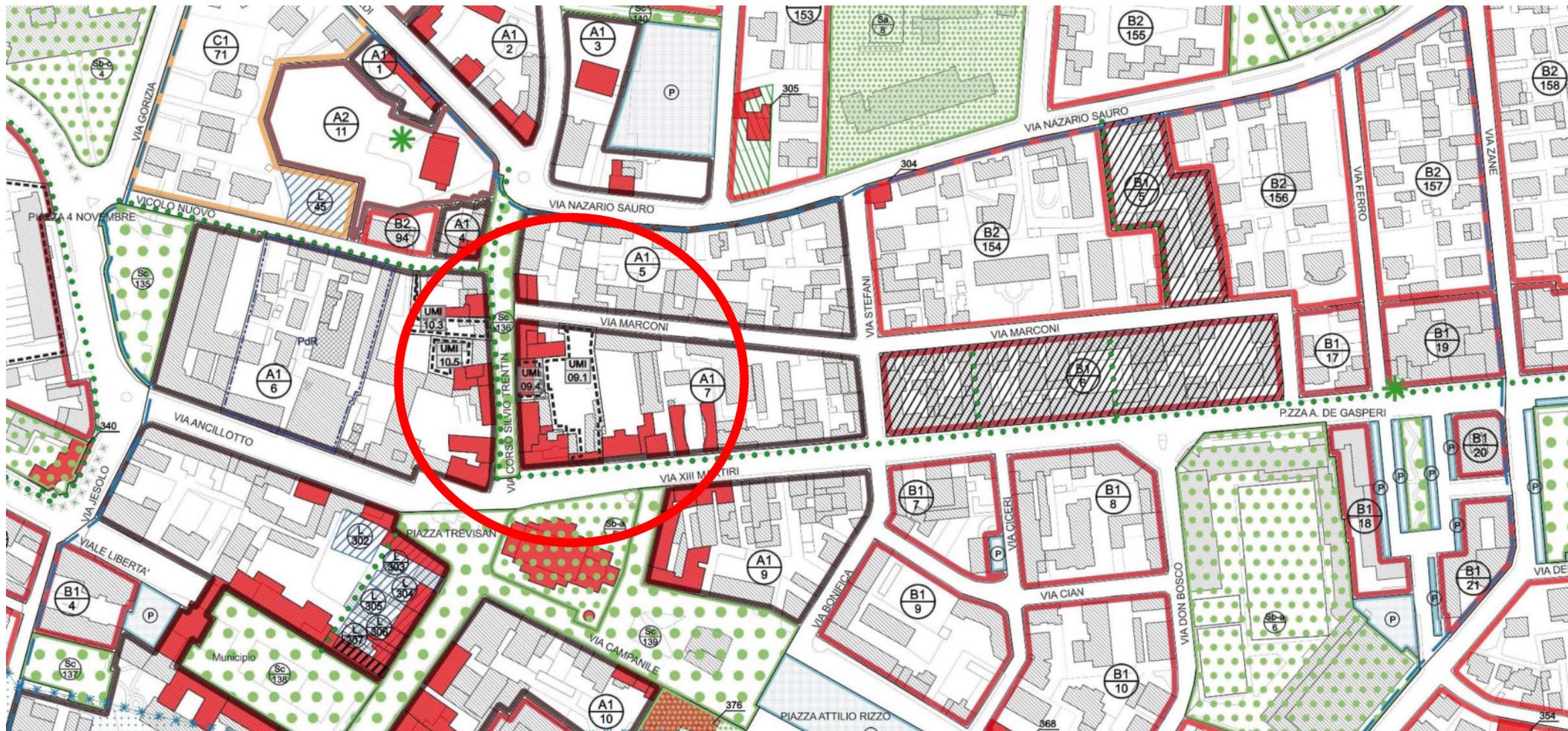
PUA IN VARIANTE:

Art. ... Finalità, obiettivi e criteri generali del PI

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 8ter dell'art. 20 della LR 11/2004 si considerano coerenti con criteri generali del PI gli interventi mediante PUA localizzati entro gli ambiti di cui al successivo comma 2 che prevedano il perseguimento di uno o più dei seguenti obiettivi:
 - a) La riqualificazione del tessuto edilizio e la rigenerazione urbana;
 - b) La riqualificazione e l'incremento della dotazione delle aree destinate a servizi e impianti di interesse comune;
 - c) L'utilizzo del credito edilizio;
 - d) Il consolidamento del sistema produttivo;
 - e) Il perseguimento degli obiettivi generali e strategici definiti nell'allegato A alla DGR n. 258 del 15 marzo 2022 - Linee guida di cui all'art. 40 delle Norme Tecniche del PTRC per le aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade a pedaggio e alle stazioni della rete ferroviaria regionale.
2. Si riportano di seguito gli ambiti in cui applicare le disposizioni di cui al comma 8ter dell'art. 20 della LR 11/2004 in attuazione delle Direttive contenute nell'art. 13 delle Norme di Attuazione del PAT che conformano i criteri generali del PI di cui al precedente comma 3:
 - a) Aree di urbanizzazione consolidata definite ai sensi della LR 14/2017;
 - b) Aree di riqualificazione e riconversione;
 - c) Aree idonee al miglioramento della qualità urbana;
 - d) Aree idonee al miglioramento della qualità territoriale.

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE

PUA IN DEROGA PREVISTO DALLA L.R. 14/2019 (art. 11): ESEMPI CONCRETI



RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE

SCHEDA URBANISTICA N. 09_1



SCHEMA ILLUSTRATIVO

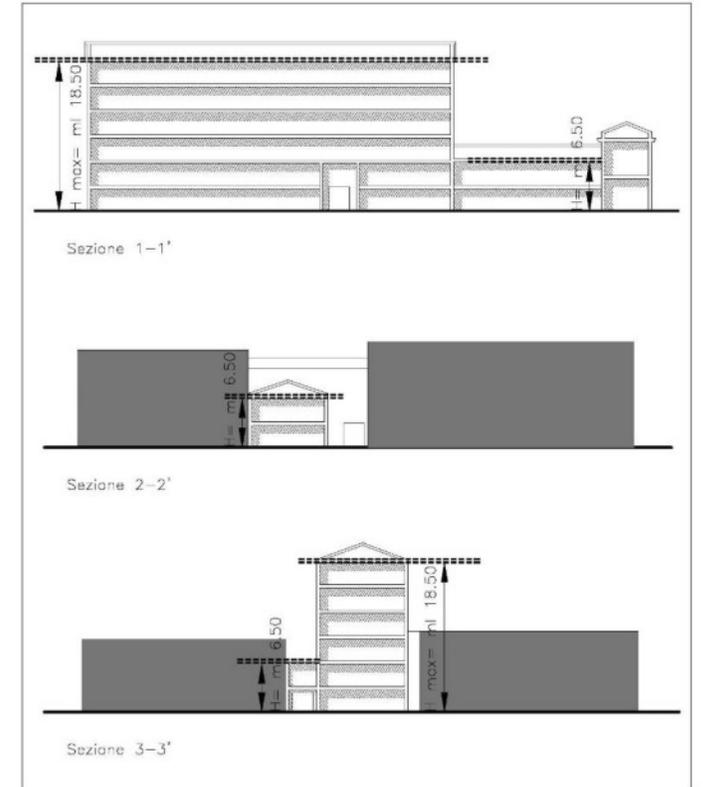
Scala 1:500

SCHEDA URBANISTICA N. 09_1



SCHEMA NORMATIVO

Scala 1:500



Scala 1:500

LEGENDA

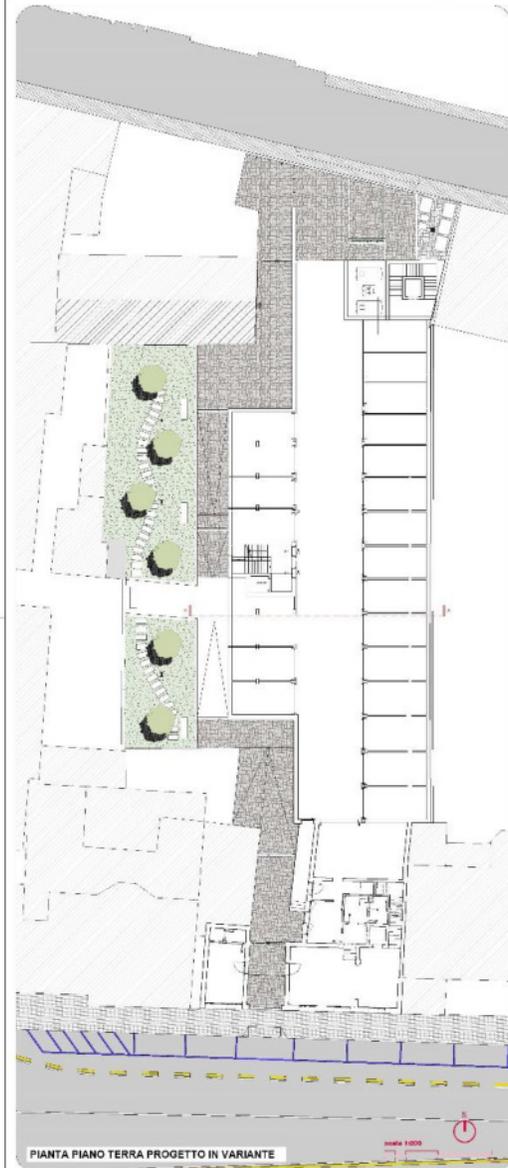
Perimetro unita' minima d'intervento
 Edificio esistente
 Nuova costruzione (dem.-ricostr.)
 Edificio da demolire
 Area pubblica o ad uso pubblico



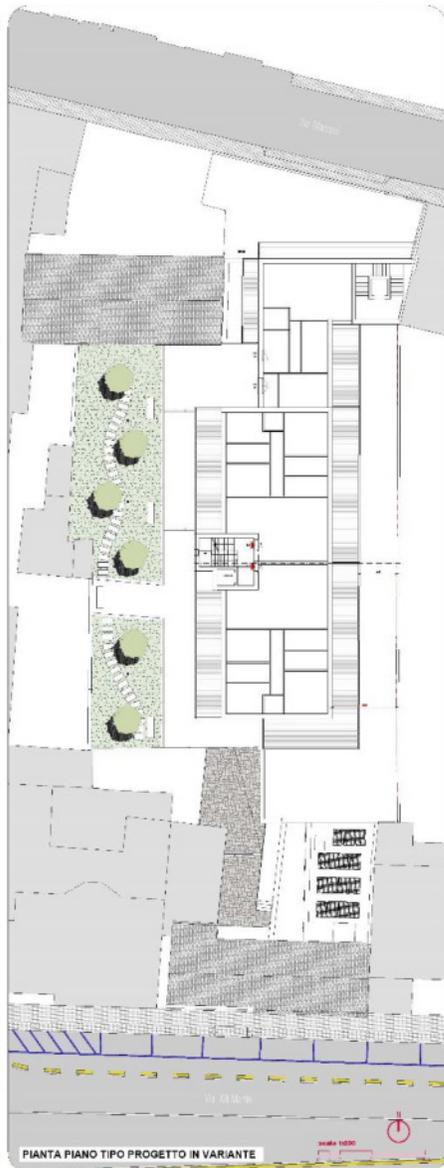
Area a verde privata
 Sezione
 Allineamenti obbligatori
 Portici o passaggio obbligatori
 Perimetro di massimo inviluppo



RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE



PIANTA PIANO TERRA PROGETTO IN VARIANTE



PIANTA PIANO TIPO PROGETTO IN VARIANTE



IMMAGINE FOTOREALISTICA RICHIESTA DI PDC



IMMAGINE FOTOREALISTICA RICHIESTA DI PDC



IMMAGINE FOTOREALISTICA PROGETTO IN VARIANTE



IMMAGINE FOTOREALISTICA PROGETTO IN VARIANTE



SEZIONE A-A IN VARIANTE 7 PIANI H. 22,40 MT.



PROSPETTO RICHIESTA DI PDC

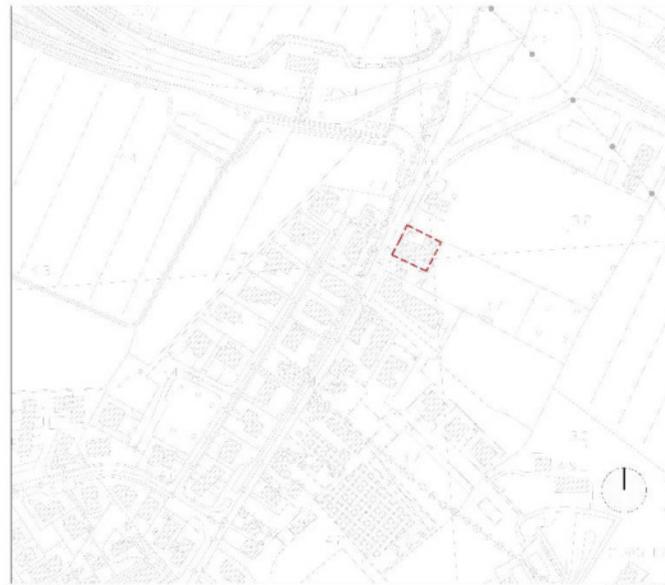


PROSPETTO PROGETTO IN VARIANTE

PUA IN DEROGA PREVISTO DALLA L.R. 14/2019 (art. 11)

I PUA con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi possono essere, oltre che di iniziativa pubblica, di **iniziativa privata o pubblico privata**. In quest'ultimo caso possono essere promossi anche da privati senza tener conto dei limiti di cui al comma 6 dell'art. 20 della LR 11/2004 e, oltre alle disposizioni planivolumetriche, possono contenere una suddivisione in comparti attuativi maggiormente corrispondenti alle proprietà interessate e una disciplina degli interventi che recepisca gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della L.R. 14/2019, con uno schema di convenzione.

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE



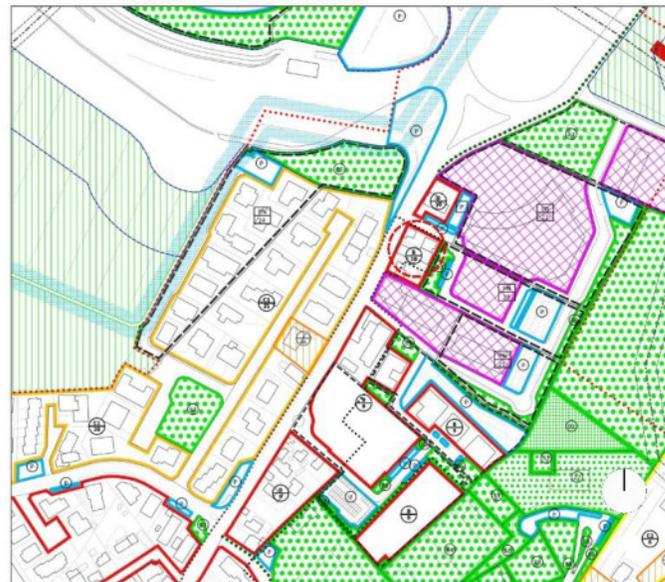
ESTRATTO C.T.R.

SCALA 1:2.000



ORTOFOTO

SCALA 1:1.000



ESTRATTO P.L.

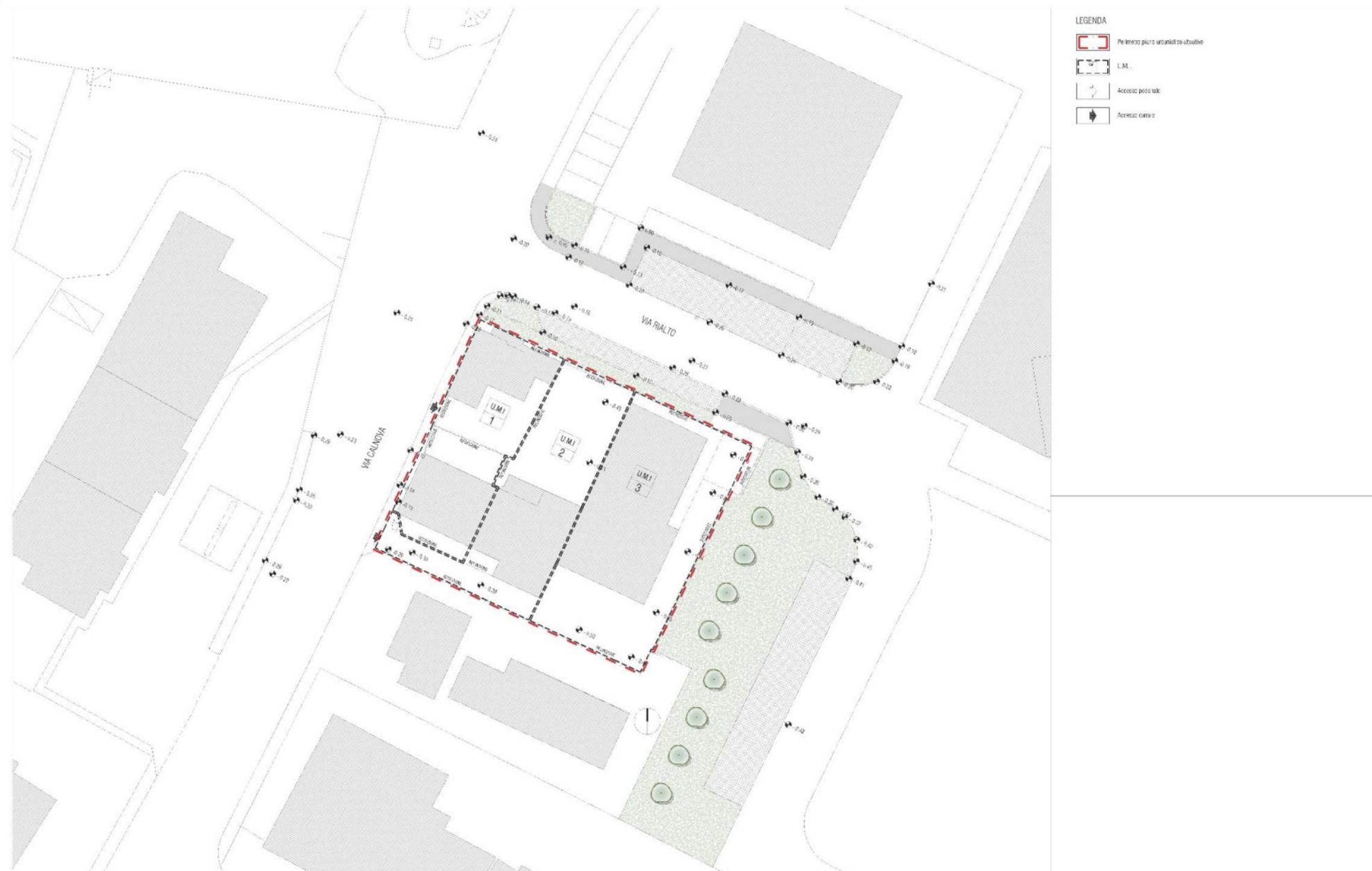
SCALA 1:2.000



ESTRATTO CATATAI F. FG. 11 MAP. IJ 48,64,65 F. 251

SCALA 1:1.000

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE



RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE



Vista 1



Vista 2



Vista 3

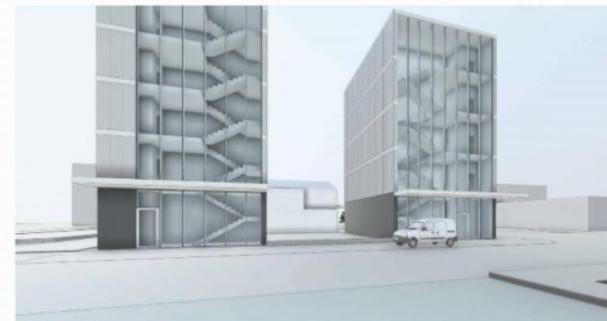
RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE



Vista 1



Vista 2



Vista 3

RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE TRA LEGGE STATALE E LEGGE REGIONALE

Città di San Donà di Piave
Ordine degli Architetti PPC della Città Metropolitana di Venezia
Ordine degli ingegneri della Città Metropolitana di Venezia

LE CONSEGUENZE CONCRETE DELLE NUOVE REGOLE SU RISTRUTTURAZIONE E DISTANZE SULLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SULL'ASSETTO DEL TERRITORIO

Grazie dell'attenzione



CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE

