Comune di Pordenone

SETTORE VII SOSTENIBILITÀ – URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, AMBIENTE, MOBILITÀ
U.O.C. EDILIZIA PRIVATA, SUE

CIRCOLARE DI CHIARIMENTO

Oggetto: Interventi edilizi in zona territoriale omogenea B, ad attuazione diretta, con applicazione delle misure derogatorie di cui all'art. 39-bis della L.R. 19/2009.
Artt. 7 e 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 - chiarimenti applicativi in materia di limiti di altezza e densità edilizia.

L'art. 39-bis della L.R. 11 novembre 2009, n. 19, nell'ambito delle misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, consente la realizzazione di interventi edilizi anche in deroga ai parametri di altezza, distanza, superficie e volume previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali.

Tali misure derogatorie non consentono tuttavia il superamento dei limiti stabiliti dalla normativa statale sovraordinata di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, emanato in attuazione dell'articolo 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come confermato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggistica della Regione Friuli Venezia Giulia con parere rilasciato a questo Ufficio in data 2 settembre 2026, prot. n. 946997-P.

In particolare, nelle zone territoriali omogenee B, l'art. 8 punto 2) del citato decreto stabilisce che "*l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti*", fatte salve le eccezioni ivi previste, mentre l'art. 7, punto 2), disciplina i limiti di densità edilizia fondiaria, individuando specifici valori massimi in relazione alla fascia demografica di appartenenza del Comune.

Al fine di assicurare l'applicazione di criteri omogenei nell'ambito dell'istruttoria delle pratiche edilizie relative agli interventi che si avvalgono delle suddette misure derogatorie, si forniscono i seguenti indirizzi interpretativi e operativi.

1. Definizioni

Ai fini dell'applicazione della presente circolare si assumono le seguenti definizioni:

a) Edificio, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a), della L.R. 19/2009: "*costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi*".
b) Altezza dell'edificio, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera k), della L.R. 19/2009: "*la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata*".

Dirigente del settore: ing. Dimitri Bonora
Responsabile dell'unità operativa: arch. Laura Beltrame – telefono 0434 392286
Email ediliziaprivata@comune.pordenone.it
Sede di via Bertossi, 9 – 33170 Pordenone

c) Edifici preesistenti: organismi edilizi realizzati o in corso di esecuzione purché dotati degli elementi costitutivi essenziali che consentano di determinare la relativa consistenza altimetrica. In particolare l'edificio deve risultare dotato delle strutture perimetrali, degli elementi strutturali orizzontali e della copertura, anche allo stato cosiddetto "al grezzo", conformemente ai criteri interpretativi richiamati dalla circolare regionale prot. n. 36047 del 22 giugno 2020.

2. Criterio per la determinazione dell'altezza massima ammissibile

La giurisprudenza amministrativa ha chiarito che per "*edifici preesistenti e circostanti*" devono intendersi non soltanto quelli direttamente confinanti con il lotto oggetto di intervento, ma anche quelli situati in un ambito di ragionevole prossimità, senza che sia necessaria l'appartenenza alla medesima zona urbanistica.

Ai fini della determinazione dell'altezza ammissibile, il confronto può essere effettuato con almeno tre edifici di altezza pari o superiore a quella dell'intervento proposto, individuati in un contesto edilizio di ragionevole prossimità (Consiglio di Stato, Sez. IV, nn. 2469/2014, 4553/2014 e 3115/2023; Sez. II, n. 8670/2023; Sez. III, n. 2426/2026).

Il riferimento a una pluralità di edifici è finalizzato a garantire un'adeguata rappresentatività del contesto edilizio circostante, evitando che singoli edifici caratterizzati da altezze eccezionali possano assumere un peso determinante nella definizione dell'altezza ammissibile.

In applicazione di tali principi, nelle zone territoriali omogenee B, per gli interventi edilizi ad attuazione diretta che si avvalgono delle misure derogatorie di cui all'art. 39-bis della L.R. 19/2009, l'altezza massima ammissibile, nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 1444/1968, è determinata assumendo il maggiore tra i seguenti valori:

a) l'altezza massima prevista per la zona dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC);
b) l'altezza media di almeno tre edifici preesistenti e circostanti, ricadenti nell'intorno unitario di cui al successivo punto 3, ciascuno avente un'altezza superiore al limite di cui alla lettera a).

3. Individuazione dell'intorno unitario

Ai fini della presente circolare, per intorno unitario si intende l'ambito territoriale circostante il lotto oggetto di intervento, caratterizzato da continuità edilizia o ragionevole prossimità, individuato sulla base dei seguenti criteri:

a) gli edifici direttamente confinanti con il lotto oggetto di intervento;
b) gli edifici prospettanti il lotto oggetto di intervento, situati sul lato opposto di strade pubbliche di larghezza non superiore a 15 metri, così come individuate nelle tavole di PRGC secondo quanto previsto dall'articolo 19, comma 6, delle vigenti NTA, anche in soluzioni ad angolo, come illustrato negli esempi grafici allegati. Le strade di larghezza superiore a tale limite sono considerate elementi di discontinuità del tessuto urbano;

Dirigente del settore: ing. Dimitri Bonora
Responsabile dell'unità operativa: arch. Laura Beltrame – telefono 0434 392286
Email ediliziaprivata@comune.pordenone.it
Sede di via Bertossi, 9 – 33170 Pordenone

c) gli ulteriori edifici ricadenti nel medesimo ambito urbanistico unitariamente perimetrato nella cartografia del vigente PRGC, anche qualora tale ambito costituisca una porzione di una più estesa zona avente la medesima classificazione urbanistica.

4. Documentazione da produrre

Qualora l'altezza dell'intervento proposto sia determinata facendo riferimento agli edifici preesistenti e circostanti di cui al punto 2, lettera b), la documentazione progettuale deve comprendere:

a) una planimetria su base cartografica aggiornata, con l'individuazione del lotto oggetto di intervento, dell'intorno unitario delimitato secondo i criteri di cui al punto 3 e degli edifici preesistenti e circostanti assunti a riferimento, in numero non inferiore a tre, con indicazione delle rispettive altezze e della relativa media aritmetica.
b) una relazione tecnica asseverata nella quale il progettista espliciti i criteri adottati per l'individuazione dell'intorno unitario e degli edifici assunti a riferimento, motivandone la coerenza rispetto all'intervento proposto, in conformità ai principi espressi dalla giurisprudenza amministrativa.

5. Limite di altezza di cui all'art. 41-quinquies, comma 6, della legge n. 1150/1942

Resta fermo che, ai sensi dell'art. 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, la realizzazione di edifici di altezza superiore a 25 metri è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo Comunale (PAC) contenente la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti.

6. Limite massimo di densità edilizia fondiaria

Resta fermo che gli interventi edilizi ad attuazione diretta che si avvalgono delle misure derogatorie di cui all'art. 39-bis della L.R. 19/2009 devono comunque rispettare, nelle zone territoriali omogenee B, il limite massimo di densità edilizia fondiaria pari a 6 mc/mq, previsto dall'art. 7, punto 2), del D.M. 1444/1968 per la fascia demografica di appartenenza del Comune di Pordenone.

7. Natura e applicazione della circolare

La presente circolare costituisce un indirizzo interpretativo e operativo finalizzato a uniformare l'applicazione degli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/1968 nell'ambito degli interventi edilizi in zona territoriale omogenea B, ad attuazione diretta, che si avvalgono delle misure derogatorie di cui all'art. 39-bis della L.R. 19/2009.

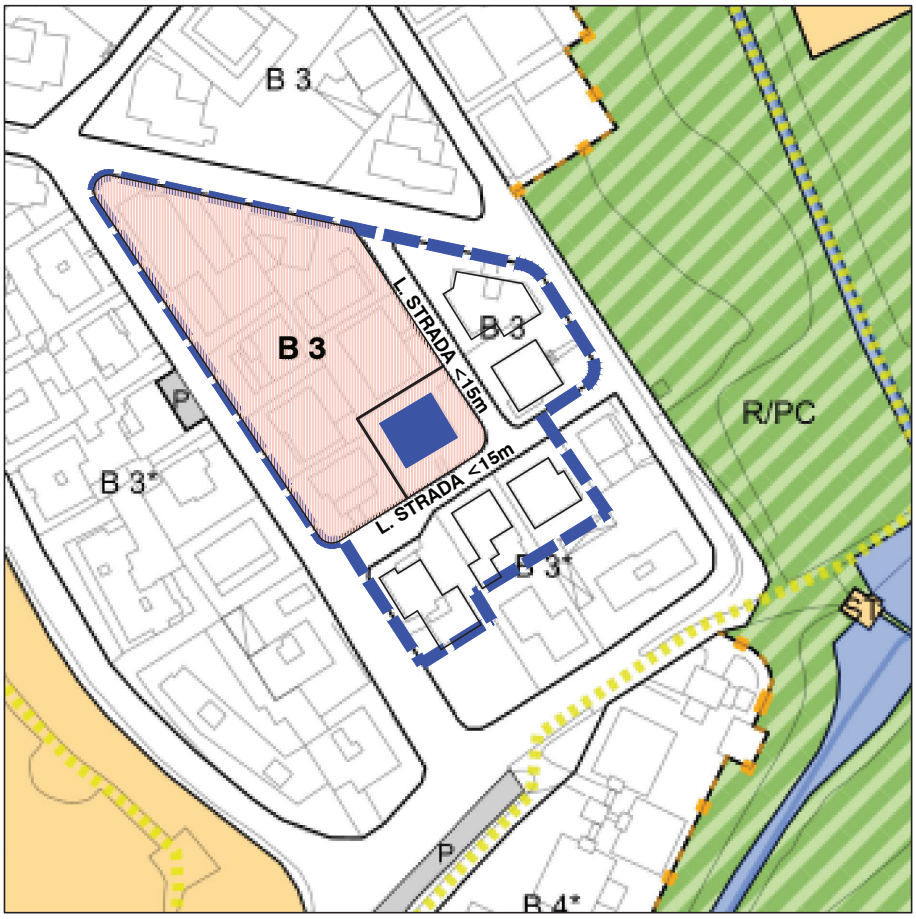
Gli indirizzi contenuti nella presente circolare si applicano alle pratiche edilizie presentate dopo la sua sottoscrizione, nonché ai procedimenti in corso per i quali l'istruttoria tecnica non risulti ancora conclusa.

Il Dirigente di Settore
ing. Dimitri Bonora
Documento informatico sottoscritto con firma digitale
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

Allegato: schema grafico per l'individuazione dell'intorno unitario.

Dirigente del settore: ing. Dimitri Bonora
Responsabile dell'unità operativa: arch. Laura Beltrame – telefono 0434 392286
Email ediliziaprivata@comune.pordenone.it
Sede di via Bertossi, 9 – 33170 Pordenone

INDIVIDUAZIONE INTORNO UNITARIO



LEGENDA

EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO

INTORNO UNITARIO

AMBITO URBANISTICO DI PRGC UNITARIAMENTE PERIMETRATO

