



Commento alla legge L. 765/67 – LEGGE PONTE

L'approvazione della legge 765/67 detta **legge ponte** avrebbe dovuto portare una sorta di collegamento tra il vecchio ed il nuovo sistema legislativo nazionale.

Finalizzata inizialmente soprattutto ad eliminare difformità urbanistiche ed al superamento dei limiti del piano particolareggiato. L'introduzione della previsione del preventivo di spesa, al posto della copertura finanziaria per le opere da realizzare. E' conferito ai comuni la possibilità di creare dei vincoli di inedificabilità per 10 anni nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche. E simultaneamente si introduce la previsione necessaria di standards minimi di servizi e si fissano le norme di salvaguardia per il territorio non pianificato. Inoltre in mancanza di adozione di uno strumento di piano urbanistico generale la legge prevedeva dei limiti inderogabili sullo svolgimento della attività edilizia nell'intero territorio.

Si generava così una procedura semplificata per l'approvazione dei piani urbanistici che prevedeva comunque la possibilità di sostituire gli organi comunali inadempienti.

I principi legislativi prevalenti sono:

- Introduzione del **piano di lottizzazione convenzionato** come strumento equiparabile al piano particolareggiato attuativo, per concretizzare ugualmente l'esecuzione del piano regolatore generale.
- Introduzione della **modalità obbligatoria del titolo abilitativo della licenza edilizia** per attuare costruzioni in ogni parte del territorio comunale.

La possibilità per tutti i cittadini di **contrapporsi al rilascio delle licenze edilizie** in contrasto con le prescrizioni legislative e vari regolamenti edilizi.

La corte costituzionale dichiarò illegittimi i vincoli di inedificabilità assoluta per le aree destinate a servizi pubblici. E questo limitava l'uso da parte dei proprietari di aree sottoposte a vincoli, che non venivano poi indennizzati equamente dagli enti locali che avrebbero dovuto acquisire le aree e provvedere alla realizzazione dei servizi programmati. La questione viene poi affrontata dalla legge 1187/68 dalla legge tampone n. 756/73 ma definitivamente risolta almeno ai fini teorici dalla legge Bucalossi L. 10/77 con il famoso scorporo dello ius aedificandi, rispetto al diritto di proprietà.

1. **Estesa applicazione dei piani urbanistici, ed il loro rispetto.** Si fissano i *termini* entro i quali il Comune, sarà obbligato a redigere il PRG, Per l'approvazione di strumenti urbanistici minori (PP PdF, reg. ed.) si demanda agli uffici regionali del Ministero dei Lavori Pubblici. Inoltre si rende obbligatorio il regime di "*salvaguardia*" dei piani già adottati ma non ancora approvati, per impedire che i piani stessi siano vanificati da *licenze edilizie* rilasciate in contrasto con le loro previsioni. Si adottano poi sanzioni per le violazioni relative alle prescrizioni.

ORIENTA Edizioni | Libreria

di Spazioerre di G. Romano

Via P. Stanislao Mancini, 5 – 00196 Roma

sdfarchitetti@yahoo.it – www.esamedistatoarchitetti.com

T. 06.36003431

2. **Porre un freno allo sviluppo edilizio incontrollato.** Vengono poste drastiche limitazioni all'edificazione in assenza di strumenti urbanistici e si stabilisce che la licenza edilizia possa essere concessa solo quando le opere di urbanizzazioni siano già esistenti o siano previste dai piani particolareggiati di iniziativa pubblica o lottizzazioni private, già approvati nelle zone di espansione.
3. **Ottenere la partecipazione dei privati alle spese di urbanizzazione,** fino ad allora gravanti esclusivamente sui Comuni. Viene prescritto che siano a carico dei privati la realizzazione di tutte le opere di *urbanizzazione primaria* (compresa la cessione gratuita dell'area occorrente) e il versamento del contributo corrispondente a una quota dei costi delle opere di *urbanizzazione secondaria*. Tale obbligo deve essere sancito da una convenzione tra privato e Comune, necessaria per ottenere l'autorizzazione a lottizzare. La lottizzazione privata si affiancherebbe così al piano particolareggiato di iniziativa pubblica come strumento ordinario di attuazione del [PRG](#) nelle nuove zone urbane.

L. 6 agosto 1967, n. 765

“Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150

Art. 16 (aggiunge l'art. 41-quater alla L. 17 agosto 1942 n. 1150):

"Art. 41-quater. I poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357. L'autorizzazione è accordata dal sindaco previa deliberazione del Consiglio comunale."

Art. 17 (aggiunge l'art. 41-quinquies alla L. 17 agosto 1942 n. 1150):

"Art. 41-quinquies.

Nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, la edificazione a scopo residenziale è soggetta alle seguenti limitazioni: a) il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura di un metro cubo e mezzo per ogni metro quadrato di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, i cui perimetri sono definiti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con deliberazione del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e la Soprintendenza competente, e di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio; b) gli edifici non possono comprendere più di tre piani; c) l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta e la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire. Per le costruzioni di cui alla legge 30 dicembre 1960, n. 1676, il Ministro per i lavori pubblici può disporre con proprio decreto, sentito il Comitato di attuazione del piano di costruzione di abitazione per i lavoratori agricoli dipendenti, limitazioni diverse da quelle previste dal precedente comma. Le superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi non possono superare un terzo dell'area di proprietà. Le limitazioni previste ai commi precedenti si applicano nei Comuni che hanno adottato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione fino ad un anno dalla data di presentazione al Ministero dei lavori pubblici. Qualora il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione sia restituito al Comune, le limitazioni medesime si applicano fino ad un anno dalla data di nuova trasmissione al Ministero dei lavori pubblici. Qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regolatore generale. Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa. Le disposizioni di cui ai commi primo, secondo, terzo, quarto e sesto hanno applicazione dopo un anno dalla entrata in vigore della presente legge. Le licenze edilizie rilasciate nel medesimo periodo non sono prorogabili e le costruzioni devono essere ultimate entro due anni dalla data di inizio dei lavori. 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

ORIENTA Edizioni | Libreria

di Spazioerre di G. Romano

Via P. Stanislao Mancini, 5 – 00196 Roma

sdfarchitetti@yahoo.it – www.esamedistatoarchitetti.com

T. 06.36003431

destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministro 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."