

REGIONE PIEMONTE

TORINO METROPOLITANA

COMUNE DI VILLAR PEROSA

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

Assimilazione Zone Territoriali del vigente P.R.G.I. alle Zone Territoriali Omogenee "A" e "B" (D.M. n.1444/1968)
Modifica al P.R.G.I. ai sensi art.17 c.12 lett.a) l.r. 56/77 e s.m.i

Elab 01

Planimetria di assimilazione delle Zone Territoriali del vigente P.R.G.I. alle Zone Territoriali Omogenee "A" e "B" del D.M. n.1444/1968

Agg. Luglio 2021

Scala grafica 1:2.500

Il Sindaco:
VENTRE Marco

Il responsabile del procedimento:
Geom. RICHARDONE Claudio

Il Tecnico Incaricato:
Arch. Guido GEUNA
Collaboratore: Arch. Giorgio CUCCO

Delibera di consiglio comunale n. _____ del _____
I Segretario Comunale

GEUNA

ARCHITETTO GUIDO GEUNA

Via Orsiera, 15 - 10140 TORINO (TO) Tel. 011/2497235 Fax 011/2491180 E-Mail: g.geuna@geuna.it

Indirizzo E-mail: guido.geuna@geuna.it - PEC: g.geuna@geuna.it

Planimetria Aree assimilabili alle zone A e B di cui al DM 1444/68

Scala 1:2500

0 100 200 300 mt

Legenda:

- Aree assimilabili alle zone "A" di cui al DM 1444/68
- Aree assimilabili alle zone "B" di cui al DM 1444/68
- Contorni delle aree urbanistiche del P.R.G.I. Vigente

Cartografia catastale

- Strade a progetto come da P.R.G.I. Vigente
- Strade (sedime catastale)
- Particelle catastali
- Fabbricati catastali
- Fiumi e corsi d'acqua (sedime catastale)

COMUNE DI VILLAR PEROSA



PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

**Assimilazione Zone Territoriali del vigente P.R.G.I. alle Zone
Territoriali Omogenee "A" e "B" (D.M. n.1444/1968)
Modifica al P.R.G.I. ai sensi art.17 c.12 lett.a) l.r. 56/77 e s.m.i**

Relazione illustrativa

Agg. Luglio 2021

Scala grafica 1:2.500

il Sindaco:
VENTRE Marco

il responsabile del procedimento:
Geom. RICHIARDONE Claudio

Il Tecnico Incaricato:
Arch. Guido GEUNA
Collaboratore: Arch.Giorgio CUCCO

Delibera di consiglio comunale n. _____ del _____

_____ il Segretario Comunale

RELAZIONE DI ANALISI E VALUTAZIONE DI ASSIMILABILITA' DELLE AREE OMOGENEE "A" E "B" DEL D.M. 1444/1968

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE
CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ASSIMILABILI A ZONE OMOGENEE "A" E "B"
DEL D.M. N. 1444/1968.

Sommario

1 - PREMESSE.....	3
2 - GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI DI VILLAR PEROSA	3
3 - ANALISI DEL D.M. 1444 DEL 2 APRILE 1968	5
4 - ANALISI DEI CONTENUTI DELLA L.R. 56/1977 s.m.i.....	8
5 - ANALISI DEI CONTENUTI DELLA LEGGE 160/2019 ART.1 COMMI DA 219 A 224.....	9
6 - ANALISI DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI DEL PIANO DI FABBRICAZIONE APPROVATO DAL PROVVEDITORATO DELLE OPERE PUBBLICHE CON DECRETO N.18031/URB DEL 3 LUGLIO 1971. (CONFORME AL D.M.1444/1968).....	10
7 - ANALISI DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI DEL P.R.G.I. VIGENTE.....	11
8. ASSIMILABILITA' DELLE ZONE DEL P.R.G.I. VIGENTE ALLE ZONE A E B DEL D.M.1444/1968 ..	12
9 - ATTI PROCEDURALI	15

1 - PREMESSE

La legge n. 160 del 27 dicembre 2019, articolo 1, comma 219, recita:

“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 Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444, spetta una detrazione dall’imposta lorda pari al 90 per cento”.

Con legge 178 del 30 dicembre 2020 la scadenza prevista sopra è stata prorogata al 2021.

Il provvedimento fiscale, che consente una detrazione d’imposta, ha preso la denominazione corrente di “bonus facciate”.

La “ratio” della normativa in questione è di incentivare gli interventi edilizi “finalizzati al decoro urbano” (cfr. Agenzia delle Entrate circolare n. 2/E del 14 febbraio 2020).

Il provvedimento è limitato agli edifici ricadenti in zone classificate A o B dal D.M. 1444/1968.

2 - GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI DI VILLAR PEROSA

In data 11 febbraio 1969 è stato approvato il regolamento edilizio ed il relativo Piano di Fabbricazione del comune di Villar Perosa con deliberazione di Consiglio Comunale n.2; successivamente il Piano di Fabbricazione è stato modificato con deliberazione di C.C. n.65 del 20 settembre 1971, infine approvato dal Provveditorato delle Opere Pubbliche con Decreto n.18031/URB del 3 luglio 1971.

Il Piano di fabbricazione, redatto dall’architetto Ognibene, divide il territorio in “zone omogenee” come previsto dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150. Il Piano di Fabbricazione allora vigente suddivideva il territorio in zone territoriali omogenee secondo quanto disposto dal D.M. 1444/68.

In data 20 aprile 1972 con deliberazione di C.C. n.68 è stato delimitato il centro edificato ai sensi della Legge 865/1971 s.m.i., successivamente poi modificato con deliberazione di C.C. n.21 del 30 gennaio 1973.

Dal 1986 il Comune di Villar Perosa è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con D.G.R. n. 76-5272 del 20/05/1986 redatto conformemente alla L.R. 56/77 s.m.i., dal 1998 è vigente la variante relativa alla sub-area della Media Val Chisone redatta dalla Comunità Montana su delega dei Comuni, approvata con D.G.R. n. 8 – 24085 del 10.03.1998 (seconda variante).

Il Piano Regolatore risulta corredato da indagini geologico – tecniche redatte a norma degli artt. 14 e 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i. ed integrate a seguito delle disposizioni della D.G.R. n. 2-19274 in data 08/03/1988.

Sullo Strumento Urbanistico Generale sono state apportate le seguenti Varianti Parziali, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i:

- Variante n. 1/1997, (Parziale n. 1) relativa all'area a destinazione produttiva IN3, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 43 del 17.11.1997;
- Variante (Parziale), relativa a variante distributori di carburante, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 36 del 29.09.1998;
- Variante n. 2/1999 (Parziale n. 2), relativa alle aree ZS4. ZS5 e SPI3, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 43 del 29.09.1999;
- Variante n. 3/2003 (Parziale n. 3), relativa alle aree ZC5. ZD2, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 18 del 25.06.2003;
- Variante n. 4/2004 (Parziale n. 4), relativa all'area IR3 - Variazione urbanistica ex legge 285/00 (XX Giochi Olimpici Torino 2006) ammodernamento e messa in sicurezza della sede viaria della S.S. 23 del Sestriere da San Germano a Perosa Argentina, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 28 del 30.06.2004;
- Variante n. 5/2005 (Parziale n. 5), relativa alle zone IN1, IR2, IR4, ZS12, ZS15, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 8 del 25.03.2005;
- Variante n. 6/2008 (Parziale n. 6), alle zone ZS8, ZS9, ZS5, IC2, ZS6, IR2, IR3, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 8 del 26.03.2008;
- Variante (Parziale), relativa Variante Parziale di adeguamento ai Criteri Comunali di cui all'art.8, comma 3, del D.Lgs 114/1998 ed all'art. 4, comma 1, della Legge Regionale sul commercio, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 9 del 25.03.2009;
- Variante n. 7/2011 (Parziale n. 7), adeguamento vincolo cimiteriale, IR3, IN2, SPI4, ZN1, ZC7, IN1, IR1, ZS5, ZS7, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 30 del 28.09.2011;
- Variante n. 8/2013 (Parziale n. 8), relativa all'integrazione delle Norme relative alla zona ZS17, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 26 del 23.10.2013;
- Variante (Parziale), relativa a Modifica al P.R.G. vigente ai sensi del comma 12 dell'articolo 17, L.R. 56/77 e s.m.e.i. approvata in via definitiva con D.C.C. n. 48 del 26.11.2014;
- Variante (Parziale), relativa a modifica scheda di zona IR 4 ai sensi del comma 12 dell'articolo 17, L.R. 56/77 e s.m.e.i. approvata in via definitiva con D.C.C. n. 30 del 30.11.2017;
- Variante n. 9/2018 (Parziale n. 9), relativa alla zona ZC2, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 41 del 13.11.2018.

Il Comune di Villar Perosa è dotato di Regolamento Edilizio redatto ai sensi della L.R. 19/99 e s.m.i, approvato con D.C.C. n° 20 del 19.04.2019.

In merito all'adeguamento al P.A.I., I Comuni della sub-area della Media Val Chisone hanno delegato, ai sensi del p.to 4, art.16 della L.R. 56/77 e s.m.i., la Comunità Montana del Pinerolese per tutti gli adempimenti connessi alla formazione, approvazione e pubblicazione della Variante strutturale di adeguamento al PAI.

Il provvedimento di delega per il Comune di Villar Perosa è la delibera di C.C. n. 3 del 28/04/2010, l'adeguamento al P.A.I. è in corso.

Il P.R.G.I. di Villar Perosa, è fortemente connotato dalla impostazione della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 s.m.i che assegna al piano il compito di disciplinare l'uso del suolo con "prescrizioni topograficamente e normativamente definite" ed è, quindi, meno attento al tema della divisione del territorio in "zone omogenee", caratteristica che caratterizzava i piani regolatori o di fabbricazione di "prima generazione", impostati sulla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e sugli adeguamenti degli anni '67 e '77.

3 - ANALISI DEL D.M. 1444 DEL 2 APRILE 1968

Il D.M. 1444/1968 detta le indicazioni e le prescrizioni dirette alla formazione e revisione degli strumenti urbanistici ai sensi della legge 765/1967 s.m.i.

L'articolo 1 del D.M. 1444/1968 ne definisce il campo di applicazione:

Art. 1 – Campo di applicazione. – *Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.*

L'articolo 2 del D.M. 1444/1968 inserisce la classificazione delle zone territoriali omogenee coerentemente con i contenuti della legge 765/1967 art. 17 che affida l'applicazione dei parametri edilizi degli strumenti urbanistici alla definizione di "zone territoriali omogenee".

L'articolo 2 del D.M. 1444/1968 recita:

Art. 2 – Zone territoriali omogenee. – *Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:*

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono 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.*

Dall'articolo 2 risulta che:

- le aree territoriali omogenee determinate sono sei e rappresentano l'intera gamma delle classificazioni di uno strumento urbanistico;
- in taluni casi la classificazione avviene sulla base della descrizione delle caratteristiche territoriali e urbanistiche;
- in altri casi la classificazione viene determinata attraverso l'applicazione di parametri quantitativi;
- in altri casi ancora la zona omogenea viene determinata sulla base di destinazioni funzionali d'uso per gli insediamenti.

Dalle descrizioni di zona omogenea dell'articolo 2 del D.M. 1444/1968 si deduce quanto segue:

zona A: - si tratta di "agglomerati urbani", quindi sono esclusi singoli immobili; riguarda parti che si qualificano per il "carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale" (agglomerati, porzioni di agglomerati, aree circostanti); si tratta di una valutazione qualitativa che identifica parti di territorio dotate di carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale; gli aspetti storici fanno riferimento alla datazione, quelli artistici al valore qualitativo degli edifici, quelli di pregio ambientale alla percezione di un insieme, formato da un agglomerato e dalle aree circostanti, a cui viene riconosciuto un valore complessivo caratteristico dell'ambiente.

zona B: - si tratta di zone edificate in tutto o in parte; le zone B sono diverse dalle zone A in quanto non devono presentare "carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale", riguardano insediamenti più recenti e più "comuni" rispetto alle zone A; per l'identificazione del caso di zone "parzialmente edificate" il D.M. 1444/1968 prevede due parametri di valutazione:

- la superficie coperta degli edifici esistenti deve essere pari o superiore a $1/8$ (12,5%) della superficie fondiaria della "zona";
- la densità territoriale (dei volumi presenti) deve superare l'indice di $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

la verifica quantitativa di tali parametri è condizione per circoscrivere e riconoscere quali "zona B" le aree di pertinenza di insediamenti che rientrino nei valori indicati; tale condizione è soggetta a modificarsi nel tempo per effetto dell'attuazione di previsioni insediative degli strumenti urbanistici;

la definizione di zona omogenea B prescinde dalle destinazioni funzionali d'uso degli insediamenti anche se si devono escludere per confronto quelle specificamente attribuite ad altre zone omogenee.

zona C: - si tratta di superfici inedificate o con edificazione esistente i cui parametri di superficie coperta e di densità territoriale risultino inferiori ai limiti indicati per le zone B; le zone C sono destinate a nuovi "complessi" insediativi, quindi non a semplici insediamenti singoli o isolati; la definizione di zona omogenea C prescinde dalle destinazioni funzionali d'uso degli insediamenti (se non si vuole dare all'accezione "insediativi" la definizione "residenziale) anche se si devono escludere per confronto quelle specificamente attribuite ad altre zone omogenee; nella prassi degli strumenti urbanistici le zone C sono state essenzialmente riconosciute ad aree libere con funzioni residenziali o ad esse assimilabili e con esse compatibili;

zona D: - si tratta di zona con specifica destinazione d'uso funzionale per impianti industriali; la definizione del D.M. 1444/1968 comprende in aggiunta la dizione "o ad essi assimilabili"; è da ritenere che si possa trattare di funzioni complementari a quella produttiva (magazzini, servizi che richiedono edifici di grande superficie, ecc.); non sono da ritenere assimilabili agli impianti industriali funzioni che riguardano soprattutto la presenza di persone e non la produzione di beni materiali (uffici, commercio al dettaglio, ricettività temporanea e turistica, ecc.);

la destinazione a nuovi insediamenti per impianti industriali può assumere sia il significato di aree già inedificate, sia di aree parzialmente edificate ove sono possibili nuovi insediamenti.

zona E: - si tratta del territorio destinato a usi agricoli; non rientrano nelle zone E le aree che, pur avendo "carattere agricolo", richiedano di essere considerate come zone C come conseguenza del "frazionamento delle proprietà".

zona F: - si tratta di aree "destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale" intendendosi come tali quelle che rivestono interesse (e uso) pubblico (standard); in aggiunta agli "standard" sono da ritenere di interesse generale le aree destinate a impianti e servizi tecnologici.

Agli effetti della legge 160 del 27 dicembre 2019 è necessario ben definire i limiti e gli aspetti che consentono di distinguere le zone omogenee A e B in base ai contenuti del D.M. 1444/1968.

Per tutte le 6 definizioni dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 si tratta di "zone omogenee", quindi di aree che si caratterizzano ciascuna per proprie caratteristiche di coerenza.

Per le zone A il maggiore elemento di distinzione è la presenza totale o preponderante (tanto da identificare una caratterizzazione omogenea) di immobili "di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale". Sono le aree definite dagli strumenti urbanistici quali centri, borghi o nuclei storici e/o di antica formazione/ origine.

Per le zone B sono da considerare molteplici aspetti risultanti dall'analisi dell'intero articolo 2 del D.M. 1444/1968: le aree ricadenti in zona B sono, almeno in parte, edificate; non hanno caratteristiche storico-artistico-ambientali di pregio, riconducibili alle zone A; i parametri di riferimento della superficie coperta e della densità territoriale sono riconducibili a aree omogenee definite al momento della formazione dello strumento urbanistico, ma sono inevitabilmente modificate nelle fasi successive per effetto dell'attuazione degli strumenti urbanistici stessi (il che comporterebbe di ricalcolare i parametri ad ogni rilascio di titolo abilitativo edilizio); le zone B possono comprendere diverse destinazioni funzionali d'uso, escludendo quelle che il D.M. 1444/1968 attribuisce specificamente ad altre zone (D, E ed F).

4 - ANALISI DEI CONTENUTI DELLA L.R. 56/1977 s.m.i.

Le legislazioni Regionali relative alla formazione degli strumenti di governo del territorio hanno di fatto superato la ripartizione in zone territoriali omogenee, così come elencate nel D.M. 1444/1968, articolo 2.

Il D.P.R. 616/77 (art. 79 e 80) ha delegato alle regioni le funzioni amministrative relative alla materia urbanistica (oggi chiamata Governo del territorio). Con questo passaggio le Regioni hanno provveduto ad emanare apposite discipline, senza un particolare coordinamento generale, e ciò spiega il motivo per cui troviamo Piani Regolatori Comunali contenenti diverse definizioni, termini e modalità di classificare le zone del territorio.

La Regione Piemonte con la legge urbanistica del 5 dicembre 1977 n.56, con le modifiche del 2013, ha determinato delle destinazioni funzionali “omogenee”:

- standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21);
- standard urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22);
- densità territoriali e fondiari nelle zone residenziali (art. 23);
- insediamenti storici e beni culturali e paesaggistici (art. 24);
- aree destinate ad attività agricole (art. 25);
- localizzazione e riuso di aree ed impianti industriali, artigianali, commerciali e terziari (art. 26), senza alcun riferimento al D.M. 1444/68 se non all’articolo 13 e solo relativamente alle zone A.

Di conseguenza gli strumenti di pianificazione locali formati in Regione Piemonte ai sensi della L.R. 56/1977 s.m.i., in genere tendono ad ignorare ed a prescindere dalla classificazione delle zone territoriali omogenee del D.M. 1444/1968. Pertanto, è necessaria una valutazione di merito dei contenuti degli strumenti urbanistici per individuare dove possano essere riconosciute caratteristiche di “assimilabilità” tra classificazioni di Piano Regolatore Generale formato ai sensi della L.R. 56/1977 s.m.i. e zone omogenee del D.M. 1444/1968.

5 - ANALISI DEI CONTENUTI DELLA LEGGE 160/2019 ART.1 COMMI DA 219 A 224

L'articolo 1 della legge 160/2019, comma 219, statuisce che agli *“interventi ... 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”*.

Requisito essenziale per i benefici fiscali risulta essere l'ubicazione in zona omogenea A o B, come definite dal D.M. 1444/1968.

Le “zone omogenee” ai sensi del D.M. 1444/68 non sono direttamente presenti negli strumenti urbanistici formati secondo le disposizioni della legge regionale che non contiene tale classificazione.

La “zonizzazione” del territorio può risultare da precedenti strumenti di pianificazione locale, antecedenti l'entrata in vigore della legge regionale, pertanto conformi al D.M. 1444/1968, ma tuttavia “decaduti” al momento dell'approvazione di quelli successivi.

È inoltre evidente come il riconoscimento originario di criteri di classificazione del territorio in zone omogenee (parametri, funzioni, caratteri morfologici, tipologici, ambientali) sia, allo stato attuale, profondamente modificato rispetto alle condizioni in essere al momento di formazione dello strumento urbanistico basato sul D.M. 1444/1968 a causa degli interventi edilizi successivi attuatisi nel corso di decenni.

Risulta tuttavia perseguibile un'analisi dei caratteri urbanistici e insediativi del territorio considerato che permetta di definire, allo stato attuale, le parti di esso assimilabili alle zone A e B del D.M. 1444/1968.

Tale orientamento è espresso nella circolare n. 2/E del 2020 dell'Agenzia delle Entrate che indica esplicitamente gli interventi ubicati in zona A o B “o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali”.

L'indicazione è confermata dall'interpello Agenzia Entrate n. 23/2021 che precisa “che la detrazione - “bonus facciate” - spetta anche qualora gli edifici si trovino in zone assimilabili o equipollenti alle già menzionate zone A o B”.

Nelle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate si specifica inoltre che “il D.M. n. 1444/1968 costituisce un riferimento necessario per i Comuni in sede di redazione degli strumenti urbanistici ma non impone alle Amministrazioni locali di applicare nei propri territori la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi prevista”.

Da parte dell'Agenzia delle Entrate si precisa che è necessario che “l'assimilazione risulti dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dal Comune”.

**6 - ANALISI DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI DEL PIANO DI
FABBRICAZIONE APPROVATO DAL PROVVEDITORATO DELLE OPERE
PUBBLICHE CON DECRETO N.18031/URB DEL 3 LUGLIO 1971.
(CONFORME AL D.M.1444/1968).**

Il Piano di fabbricazione è stato redatto dall'architetto Ognibene ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e del D.M. 1444/1968, suddivide il territorio in zone omogenee distinguendole come prescritto dall'articolo 2 del decreto.

La didascalia della tavola di azionamento indica quali:

- 1) zona A le aree di particolare valore artistico ed ambientale e i nuclei frazionali di valore ambientale. Le aree di particolare valore Artistico sono essenzialmente concentrate attorno a villa Agnelli, mentre i nuclei frazionali di valore ambientale sono essenzialmente le antiche borgate poi riprese (sia pur con perimetri a volte diversi) nel vigente P.R.G.I. con la dicitura "Borgate Minori" e le sigle: BA1 (DIDIERA), BA2 (CIABOT), BA3 (PEIROTTI), BA4 (BOLOMBARDO), BA5 (MOLLIERE), BA6 (MURETTI), BA7 (CAVALLARI), BA8 (BARBOS), BA9 (CIABOT CUMBA), BA10 (CAPPELLERIA), BA11 (CASCINETTE), BA12 (CASCINA GR.), BA13 (SERRE), BA14 (GIUSTETTI), BA15 (VIGNASSA), BA16 (ARTERO), BB1 (LA CROCE), BB2 (ODRIVA), BB3 (FRIERI), BB4 (CIARDOSSINA), BB5 (CASAVECCHIA), BB6 (VINCON), BB7 (MORANA SUP.), BC1 (SARTETTI), BC2 (CHIARDOSSINA), BC3 (GOTTIERI), BC4 (PODIO), BC5 (LA ROUSSA), BC6 (CAREIRA), BC7 (CIARRIERE), BC8 (DROGLIA), BC9 (MIANDASSA), BC10 (PRIETTI), BC11 (COMBORSIERA SUP.), BC12 (COMBORSIERA INF.).
- 2) zona B le aree residenziali intensive e semintensive corrispondenti sommariamente in tutto o in parte alle zone ZS5 (PALAZZINE), ZS6 (VIA TORINO), ZS7 (VIA AGNELLI-SOCIETA'), ZS8 (MUNICIPIO-SARETTO), ZD2, IC2 (ambito a), ZD1, ZC3, del vigente P.R.G.I.
- 3) zona C, le aree residenziali intensive, semintensive, semi estensive ed estensive in tutto o in parte riconducibili alle zone ZS10, parte della ZC5, ZC7, ZC6, ZN3, ZN4, ZS11, ZC10, ecc. del vigente P.R.G.I.
- 4) zona D, esistente e di espansione corrispondenti alle aree IR1 ed IR4 del P.R.G.I. vigente.
- 5) Zona E agricola e agricola a tutela paesaggistica corrispondente alle aree E del P.R.G.I. vigente

7 - ANALISI DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI DEL P.R.G.I. VIGENTE

La verifica di assimilabilità delle classificazioni funzionali di P.R.G.I. vigente viene effettuata per le definizioni di zona omogenea A e B dell'art. 2 del D.M. 1444/1968.

Per le "zone A" si tratta di "agglomerati urbani" (o loro porzioni) per le quali sono riconoscibili caratteri di valenza storica, artistica e di pregio ambientale.

La riconoscibilità avviene quindi per aspetti dipendenti dalla presenza/prevalenza di insediamenti di antica origine e/o di edifici e spazi aperti urbani dotati di requisiti qualitativi architettonico-documentari. Il P.R.G.I. vigente definisce numerose zone edificate ai sensi dell'articolo 24 (*Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici*) della Legge Regionale 56/77 s.m.i., classificando questi insediamenti come i beni culturali e paesaggistici da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi Vigenti. Sulle carte del piano sono evidenziati gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse, oltreché le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-paesaggistica.

Per le "zone B" gli elementi a cui fare riferimento per il riconoscimento di assimilabilità sono i seguenti:

- parti di territorio totalmente o parzialmente edificate;
- riferimento alla edificazione "parziale" esistente nelle aree ove risulta da osservazione dello stato di fatto, indipendentemente dalla verifica anteriore alla formazione del piano dei parametri di superficie coperta e di densità territoriale;
- esclusione di caratteristiche riconducibili ad altre "zone omogenee" diverse da "B":
- aree di nuovo insediamento (C);
- parti di territorio destinate a insediamenti industriali e assimilati (D);
- parti di territorio per usi agricoli (E);
- parti di territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale (standard e impianti tecnologici urbani) (F).

Il P.R.G.I. vigente, all'articolo 13 delle N.T.A individua e classifica le zone normative distinguendole in: zone inedificabili, zone di trasformazione urbanistica e edilizia.

Le zone di trasformazione urbanistica comprendono:

Le aree residenziali suddivise in:

ZS - zone compromesse sature

ZR - zone di recupero

ZC - zone di completamento

ZN - zone di nuovo impianto

B - borgate minori (BA, BB, BC, BD)

Le aree per impianti produttivi suddivise in:

IR - zone di riordino e completamento

IN - zone di nuovo impianto

IC - zone per attività commerciali

Le aree destinate ad attività agricola suddivise in:

E - zone agricole

ES - zone silvo-pastorali

Espec - zone di annucleamento rurale

Le aree per servizi pubblici:

SPI - zone a servizi pubblici a livello sovracomunale

E inoltre:

ZSK - zone di dominio sciabile

SA - aree di salvaguardia ambientale

ZD - zone per depositi e bassi fabbricati

8. ASSIMILABILITA' DELLE ZONE DEL P.R.G.I. VIGENTE ALLE ZONE A E B DEL D.M.1444/1968

Il P.R.G.I. vigente individua e classifica delle destinazioni funzionali e caratterizzazioni insediative per le quali ricorrono gli elementi caratteristici di riconoscimento di assimilabilità quali zone omogenee "A" del D.M. 1444/1968 riportati all'articolo 2 più volte citato. Secondo le definizioni del P.R.G.I. vigente si tratta di:

"Zone residenziali compromesse sature (ZS)" ex-art.16 N.T.A, sono aree di valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario definite dal P.R.G.I. vigente ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i. sono le zone: ZS1, (CASERME), ZS9 (SARETTO), ZS15 (CAMPASSI), ZS16 (AZZARIO), ZS17 (PROPRIETA' AGNELLI).

Nel Piano di Fabbricazione del 1971 le stesse aree sono indicate come aree A di particolare valore artistico ed ambientale oppure quali "nuclei frazionali di valore ambientale.

In base alla descrizione, al Piano di Fabbricazione ed allo specifico riferimento all'articolo 24 della L.R.56/77 smi, i contenuti caratterizzanti le zone ZS1, ZS9, ZS15, ZS16, ZS17, risultano assimilabili alla definizione per le zone omogenee "A" riportata all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

"Borgate Minori (BA/BB/BC/BD)" ex-art.25 N.T.A, sono aree di valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario, definite dal P.R.G.I. ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i., sono le borgate minori: BA1 (DIDIERA), BA2 (CIABOT), BA3 (PEIROTTI), BA4 (BOLOMBARDO), BA5 (MOLLIERE), BA6 (MURETTI), BA7 (CAVALLARI), BA8 (BARBOS), BA9 (CIABOT CUMBA), BA10 (CAPPELLERIA), BA11 (CASCINETTE), BA12 (CASCINA GR.), BA13 (SERRE), BA14 (GIUSTETTI), BA15 (VIGNASSA), BA16 (ARTERO), BB1 (LA CROCE), BB2 (ODRIVA), BB3 (FRIERI), BB4 (CIARDOSSINA), BB5 (CASAVECCHIA), BB6 (VINCON), BB7 (MORANA SUP.), BC1 (SARTETTI), BC2 (CHIARDOSSINA), BC3 (GOTTIERI), BC4 (PODIO), BC5 (LA ROUSSA), BC6 (CAREIRA), BC7 (CIARRIERE), BC8 (DROGLIA), BC9 (MIANDASSA), BC10 (PRIETTI), BC11 (COMBORSIERA SUP.), BC12 (COMBORSIERA INF.).

Nel Piano di Fabbricazione del 1971 le stesse aree sono indicate come aree A quali "nuclei frazionali di valore ambientale".

In base alla descrizione, al Piano di Fabbricazione del 1971 ed allo specifico riferimento all'articolo 24, 1° comma, punto 2) della L.R. 56/1977; secondo la dizione di tale comma si tratta di aree riconducibili a *"nuclei minori ... con le relative aree di pertinenza aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario"* le zone BA1, BA2, BA3, BA4, BA5, BA6, BA7, BA8, BA9, BA10, BA11, BA12, BA13, BA14, BA15, BA16, BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, BC1, BC2, BC3, BC4, BC5, BC6, BC7, BC8, BC9, BC10, BC11, BC12 del P.R.G.I. vigente risultano assimilabili alla definizione per le zone omogenee "A" riportata all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

Il P.R.G.I. vigente individua e classifica, inoltre, delle destinazioni funzionali e caratterizzazioni insediative per le quali ricorrono gli elementi caratteristici di riconoscimento di assimilabilità quali zone omogenee "B" del D.M. 1444/1968 riportati all'articolo 2 citato sopra.

Secondo le definizioni del P.R.G.I. vigente si tratta di:

"Zone residenziali compromesse sature (ZS) (ZR)" ex-art.16 N.T.A, sono aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea, prive di valori storico-artistico e/o paesaggistico o documentario, sono le zone ZS2, (CASERME), ZS3 (LE MENSE), ZS4, ZS5 (PALAZZINE), ZS6 (VIA TORINO), ZS7 (VIA AGNELLI-SOCIETA'), ZS8 (MUNICIPIO-SARETTO), ZS10 (CASCINA GROSSA), ZS11 (VIA PIAVE – VIA TRIESTE), ZS12 (SERRE MORANA), ZS13 (SANTORO – VECCHIATO), ZS14 (VIA AZZARIO), ZR1 (SARETTO). In base alla descrizione i contenuti caratterizzanti le zone ZS2, ZS3, ZS4, ZS5, ZS6, ZS7, ZS8, ZS10, ZS11, ZS12, ZS13, ZS14, ZR1, esse risultano assimilabili alla definizione per le zone omogenee "B" riportata all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

"Zone residenziali di completamento (ZC)" ex-art.18 N.T.A, sono aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea, le zone ZC2 (LA RUL), ZC3 (EDILIZIA AGEVOLATA), ZC4 (VIA FORNACI), ZC5 (VIA PIAVE), ZC6 (VIA PIAVE-RONDINI), ZC8 (SERRE), ZC9 (VIA TRIESTE), ZC11 (TUPINI), ZC12 (VIGNASSA), ZC14 (TUPINI).

In base alla descrizione i contenuti caratterizzanti le zone ZC2, ZC3, ZC4, ZC5, ZC6, ZC8, ZC9, ZC11, ZC12, ZC14, risultano assimilabili alla definizione per le zone omogenee "B" riportata all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

"Zone per attività commerciali (IC)" ex-art.21bis N.T.A, zone caratterizzate dalla presenza di attività commerciali ai sensi dell'art. 26, 1° comma, lettera f) della L.R. 56/77 e s. m. e i. Le zone IC2 ambito a) Concentrico, IC2 ambito B) Concentrico. In base alla descrizione i contenuti caratterizzanti queste zone risultano assimilabili alla definizione per le zone omogenee "B" riportata all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

Non risultano assimilabili alle zone omogenee A e B del D.M. 1444/1968 le aree ricadenti nelle seguenti destinazioni funzionali classificate dal P.R.G.I.:

"Zone residenziali di completamento (ZC)" ex-art.18 N.T.A, contrassegnate con le sigle ZC1 (CASERME), ZC7, ZC10, ZC13 (AZZARIO), in base alla descrizione i contenuti caratterizzanti

queste zone risultano assimilabili alla definizione per le zone omogenee “C” riportata all’art. 2 del D.M. 1444/1968

“Zone residenziali di completamento (ZN)” ex-art.18 N.T.A, sono aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea, le zone ZN1 (LA RUL), ZN2, ZN3, ZN4, ZN7(AL RUL), ZC7 In base alla descrizione i contenuti caratterizzanti queste zone risultano assimilabili alla definizione per le zone omogenee “C” riportata all’art. 2 del D.M. 1444/1968 in quanto destinate a “nuovi complessi insediativi”.

“Zone per attività produttive (IR/IN)” ex-art.21 N.T.A, zone di completamento e di riordino degli impianti produttivi esistenti (IR), zone per attività artigianali ed industriali di nuovo impianto (IN). In base alla descrizione i contenuti caratterizzanti queste zone risultano assimilabili alla definizione per le zone omogenee “D” riportata all’art. 2 del D.M. 1444/1968, le zone IN anche in quanto destinate a “nuovi complessi produttivi”. La corretta assimilazione è confermata dal Piano di Fabbricazione del 1971, dove le stesse aree sono indicate come aree D esistenti e di nuovo impianto ai sensi dell’art. 2 del D.M. 1444/1968.

“Zone per attività commerciali (IC)” ex-art.21bis N.T.A, zone caratterizzate dalla presenza di attività commerciali ai sensi dell’art. 26, 1° comma, lettera f) della L.R. 56/77 e s. m. e i. Le zone IC3. In base alla descrizione i contenuti caratterizzanti queste zone risultano assimilabili alla definizione per le zone omogenee “D” riportata all’art. 2 del D.M. 1444/1968.

“Zone per depositi e bassi fabbricati (ZD1)” ex-art.22 N.T.A, zone caratterizzate dalla presenza di manufatti per depositi e bassi fabbricati. In base alla descrizione i contenuti caratterizzanti queste zone risultano assimilabili alla definizione per le zone omogenee “D” riportata all’art. 2 del D.M. 1444/1968.

“Zone a servizi pubblici a livello sovracomunale (SPI)” ex-art.19 N.T.A, aree destinate a servizi di interesse sovracomunale - raggruppamenti di comuni, intera valle, comprensorio e regione - quali le attrezzature scolastiche, in funzione della razionalizzazione del servizio previsto dal vigente Piano di Sviluppo della Comunità Montana. In base alla descrizione i contenuti caratterizzanti queste zone risultano assimilabili alla definizione per le zone omogenee “F” riportata all’art. 2 del D.M. 1444/1968.

“Zone destinate ad attività agricole (E, Espec)” ex-art.23 N.T.A, sono aree destinate ad attività agricola in tutto il territorio comunale sul quale viene esercitata tale attività compreso quello edificato per le abitazioni rurali e le attrezzature agricole. Le zone si dividono in: agricole propriamente dette (E) e agricole silvo-pastorali (ES). In base alla descrizione i contenuti caratterizzanti queste zone risultano assimilabili alla definizione per le zone omogenee “E” riportata all’art. 2 del D.M. 1444/1968, (“parti del territorio destinate a usi agricoli”).

9 - ATTI PROCEDURALI

Per ricondurre la suddivisione in zone del P.R.G.I. vigente all'azzoneamento del D.M. 1444/68 occorre superare la genericità e l'indeterminatezza dell'assetto normativo del P.R.G.I. vigente rispetto al D.M. 1444/68 mediante un atto che *"che elimini i contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio"* ai sensi e per gli effetti del l'art.17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.

La modificazione del P.R.G.I. di cui al comma 12 è approvata con deliberazione consiliare che successivamente sarà trasmessa alla Regione e alla Città Metropolitana unitamente all'aggiornamento delle cartografie del P.R.G.I.

La tabella che segue specifica puntualmente l'equipollenza tra le zone residenziali del P.R.G.I. e la classificazione ai sensi del D.M.1444/68

TABELLA DI ASSIMILAZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE ALL'ARTICOLO 2 DEL D.M. 1444/1968 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA DETRAZIONE D'IMPOSTA AMMESSA DALL'ART.1 COMMA 219 DELLA L. N.160 DEL 27.12.2019, PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI IN ESSE UBICATI						
AZZONAMENTO DA P.R.G.I.	ZONE OMOGENEE "ASSIMILABILI" E EQUIPOLLENTI AI SENSI D.M.1444/68					
	A	B	C	D	E	F
B (borgate minori)	•					
ZS	•	•				
ZC	•	• (1)	•			
ZR		•				
ZN			•			
B	•					
IR				•		
IN				•		
IC		•				
ZD				•		
E					•	
Espec					•	
SPI						•

(1) escluse le aree libere per nuovi insediamenti



Gli elaborati planimetrici allegati alla presente relazione, indicano:

elab.1 - le perimetrazioni delle aree assimilabili a “zone omogenee” A e B del DM 1444/1968 sovrapposte al P.R.G.I. vigente

elab.2 – la sovrapposizione delle zone omogenee A e B del Programma di fabbricazione del 1971 sul P.R.G.I. vigente per la verifica degli azionamenti riconfermati nel P.R.G.I.

Nel caso di diversità tra l’elaborato cartografico ed il testo scritto, vale l’elaborato cartografico.

Osasco, luglio 2021

Il Tecnico
