GT. plan
territorio urbanistica ambiente
Roberta Gasparini Federico Tenconi pianificatori territoriali
laboratorio operativo: via Colombo 40 28062 Cameri (NO) 0321.510464
gasparini.roberta.77@gmail.com +39.339.3146548 ftenconi.studio@gmail.com +39.328.4188951

Comuni di Invorio e Bolzano Novarese

"Criteri di valutazione relativi alla definizione delle zone A e B di cui al D.M. 1444/68"

Il D.L. n. 124 del 26.10.2019*(e conseguente articolo 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 "Legge di bilancio 2020")* oltre alla successiva Circolare esplicativa 2/E del 14.02.2020 emanata dall'Agenzia delle Entrate, individuano quale parametro per l'applicazione del "*bonus facciate*" le zone territoriali omogenee "A" e "B" definite dall'art. 2 del D.M. 1444/1968, o comunque l'azzonamento *(o la classificazione normativa)* del vigente strumento urbanistico comunale ove siano assimilabili i parametri identificativi delle stesse.

Il D.M. riporta per tali zone (Z.T.O.) la seguente definizione:

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;

La presente Relazione illustra le modalità con la quale sono state riconosciute e perimetrale le suddette zone con riferimento ai Comuni in oggetto.

<u>Invorio</u>

Il PRG di Invorio, la cui documentazione utilizzata ed analizzata è relativa all'ultima Variante approvata nel 2009 (seppur di tipo "parziale"), non prevede la classificazione delle Z.T.O. ai sensi del citato D.M., come peraltro avviene da tempo per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale strutturati ai sensi della vigente L.R., ma le richiama all'interno della individuazione delle diverse destinazioni d'uso in cartografia e nelle Norme di Attuazione.

Rispetto alle zone A, il PRG individua i "nuclei urbani originari" di Invorio Inferiore e Superiore, Talonno, Barquedo e Mescia, perimetrati sulla tavola P5 in scala 1:1000. Si ritiene pertanto di confermarne il riconoscimento anche ai sensi del citato DM 1444/68.

Diversamente, per quanto riguarda la classificazione delle zone B, il PRG vigente ne cita il riferimento nell'ambito della pianificazione delle aree a prevalente destinazione residenziale con riferimento al tessuto consolidato e di completamento. Analizzando i parametri di cui al DM 1444/68, è necessario procedere però ad una verifica puntuale

sulle aree individuate dal PRG al fine d individuare le zone che, allo stato attuale, rispettano tali parametri.

A partire dalle individuazioni di piano, si procede attraverso l'analisi delle caratteristiche dei territori edificati e la verifica dei parametri quantitativi di cui al D.M. stesso, per confermare tali zone ed eventualmente ampliarne o ridurne la perimetrazione in base alle risultanze dei valori di indice volumetrico e di superficie coperta.

Occorre premettere che la definizione del D.M. riporta genericamente "parti del territori parzialmente edificate"; di conseguenza, non solo gli ambiti ad esclusiva destinazione residenziale, seppur prevalenti nel tessuto edificato comunale, ma anche gli ambiti ove vi è anche presenza di destinazioni miste terziarie o produttive frammiste alla residenza, piuttosto che ad uso servizi pubblici. E' assunto come criterio di destinazione d'uso la prevalente funzione mista residenziale/terziario-artigianale; di conseguenza sono state escluse le zone produttive monofunzionali, anche perché al loro interno prevedono ampie possibilità di completamento o di ampliamento.

Per la verifica dei parametri quantitativi di riferimento è stata adottata una metodologia basata su applicativo GIS (QuantumGis), che ha permesso di ricavare gli indici medi di densità territoriale e del rapporto di copertura, con riferimento alla cartografia catastale di base fornita dal Comune ed al database cartografico BDTRE della Regione Piemonte.

La valutazione degli indici è stata applicata ad una serie di ambiti definiti sulla base della zonizzazione del PRG, che ha permesso di individuare e meglio circoscrivere le parti del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, con particolare riferimento al centro abitato del capoluogo ed ai suoi nuclei frazionali (rif. Tabella | 1).

La verifica dei parametri, ha permesso di individuare una serie di ambiti pienamente rispondenti ai parametri delle zone B di cui al D.M. 1444/68, ovvero con I.T. > di 1,5 mc/mq e S.C. > 12,5 %, oltre a ricomprendere alcune zone per le quali, caratteristiche e parametri (sempre riferiti al D.M. 1444/68 per le zone B) seppur inferiori agli indici limite, si ritengono comunque assimilabili, in quanto sulla base di valutazioni concordate con l'Amministrazione Comunale, è stato assunto come riferimento l'indice medio di edificabilità del previgente PRG. che ha di fatto definito l'impostazione strutturale della pianificazione del tessuto oggi riconononoscibile come "consolidato", definito tra 0,8 mc/mq e 1 mc/mq. Inoltre sono state riscontrate alcune incongruenze tra il dato dell'altezza virtuale desunta dal database della BDTRE Regionale e la situazione dello stato di fatto, spesso con valori inferiori rispetto al dato reale, valutazione che ha di conseguenza determinato indici sicuramente inferiori rispetto al dato reale.

Alcune di queste zone sono state ridefinite e accorpate in quanto rientrano nei parametri di zona (in particolare l'Indice territoriale medio sopracitato), ma in parte dell'abitato non è stato possibile operare tale ridefinizione, in quanto la strutturazione territoriale dell'edificato al di fuori delle zone perimetrale come "B", è di tipo estensivo, caratterizzato da edifici isolati, con tipologia a villa singola o con isolate formazioni aggregate che definiscono indici di edificabilità al di sotto della soglia definita.

<u>Bolzano Novarese</u>

Il PRG di Bolzano Novarese, la cui documentazione utilizzata ed analizzata è relativa all'ultima Variante Strutturale approvata nel 2010, non prevede la classificazione delle

Z.T.O. ai sensi del citato D.M., come peraltro avviene da tempo per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale strutturati ai sensi della vigente L.R. 56.

Il Comune ha fornito un'individuazione delle Zone A e B redatta nel 1974 (Piano di Fabbricazione) che ha costituito un utile riferimento di base per la presente perimetrazione delle Zone A e B di cui al D.M. 1444/68, ed il cui indice medio di zona (pari a ca 0,8 mc/mq) è stato assunto come riferimento minimo reale per la definizione delle zone B.

Rispetto alle zone A, il PRG individua le "aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario (RA)" di Bolzano Novarese, perimetrate sulla tavola 4_Concentrico in scala 1:2000, che tuttavia non costituiscono riferimento all'art.24 della l.r. 56/77 che riconosce le zone di carattere storico. Di conseguenza la perimetrazione della Zona A è stata definita con riferimento all'individuazione del Piano di Fabbricazione.

Per quanto riguarda le zone B vale quanto già riportato per il Comune di Invorio in termini di criteri e parametri individuati per il riconoscimento, che ha interessato le zone a corona della Zona A ed i nuclei frazionali (Borghetto, Bercolo e SP43).

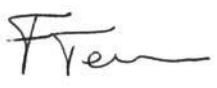
La verifica dei parametri, ha permesso di individuare una serie di ambiti assimilabili ai parametri delle zone B di cui al D.M. 1444/68, ovvero con I.T. > di 1,5 mc/mq e S.C. > 12,5 %, oltre a ricomprendere un ambito (*) per il quale caratteristiche e parametri (riferiti per le zone B sia al D.M. 1444/68, sia al sopracitato Piano di fabbricazione), si ritengono comunque ammissibili, in quanto sono state riscontrate alcune incongruenze tra il dato dell'altezza virtuale desunta dal database della BDTRE Regionale e la situazione dello stato di fatto, spesso con valori inferiore rispetto al dato reale.

Anche in questo caso in gran parte dell'abitato non è stato possibile operare tale ridefinizione, in quanto la strutturazione territoriale dell'edificato al di fuori delle zone perimetrale come "B", è di tipo estensivo, caratterizzato da edifici isolati, con tipologia a villa singola o con isolate formazioni aggregate.

Risultante delle analisi e valutazioni sopraesposte è la carta "individuazione delle Zone Territoriali Omogenee "A" e "B" di cui al D.M. 1444/68", in scala 1:5000, allegata alla presente Relazione che costituisce il riferimento per l'Amministrazione Comunale e per gli Uffici competenti.

Cameri, 25 ottobre 2021

dott. urb. Federico Tenconi



DEFINIZIONE DEI PARAMETRI per le Zone B di cui al DM 1444/68

Nome Zona Omogenea_B	*St*	*Sup Coperta (area edifici)*	*Volume (edifici)*	*Indice Densità Territoriale V/St)*	*Indice di copertura (Sc/St)*	
						%
Talonno1	65156	16063	78611	1,21	0,25	25
Talonno2	12113	4132	17362	1,43	0,34	34
Talonno3	5778	1917	9404	1,63	0,33	33
Talonno4	38428	11425	56683	1,48	0,30	30
Mescia	19853	4999	23384	1,18	0,25	25
Sereia	4303	1306	6359	1,48	0,30	30
Barquedo1	16574	4696	24331	1,47	0,28	28
Barquedo2	1440	386	2258	1,57	0,27	27
Orio1	28184	6920	44766	1,59	0,25	25
Orio2 (*)	38440	8579	35904	0,93	0,22	22
Orio3	11889	2753	14490	1,22	0,23	23
Mornerona	9647	2713	20074	2,08	0,28	28
Baraggia	4604	1489	6742	1,46	0,32	32
Invorio	352619	93900	482085	1,37	0,27	27
InvorioSuperiore	41273	11671	57417	1,39	0,28	28
Talonno1	65156	16063	78611	1,21	0,25	25
BolzanoNovarese1	139214	28465	170516	1,22	0,20	20
BolzanoNovarese2	14436	3767	21576	1,49	0,26	26
BolzanoNovarese3	14054	3265	15519	1,10	0,23	23
BolzanoNovarese4 (*)	42518	6088	29776	0,75	0,14	14

Tabella 1 | Definizione dei parametri ed indici delle Zone Omogenee B di Invorio e Bolzano Novarese

ESTRATTI TAVOLA Individuazione delle Zone Omogenee “A” e “B” di cui al DM 1444/68

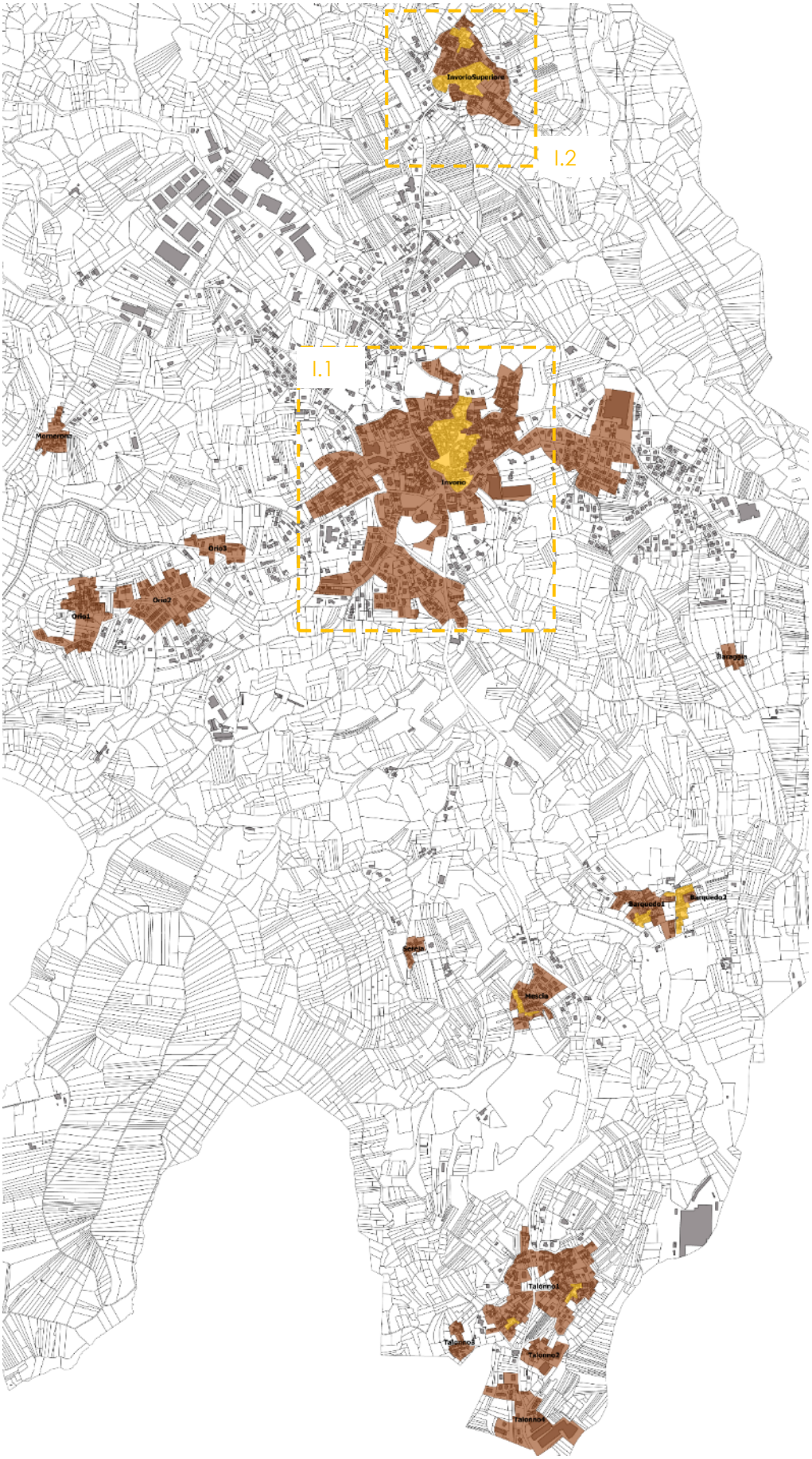


Figura 1 | Estratto tav. zone A e B ai sensi del DM 68, comune di Invorio

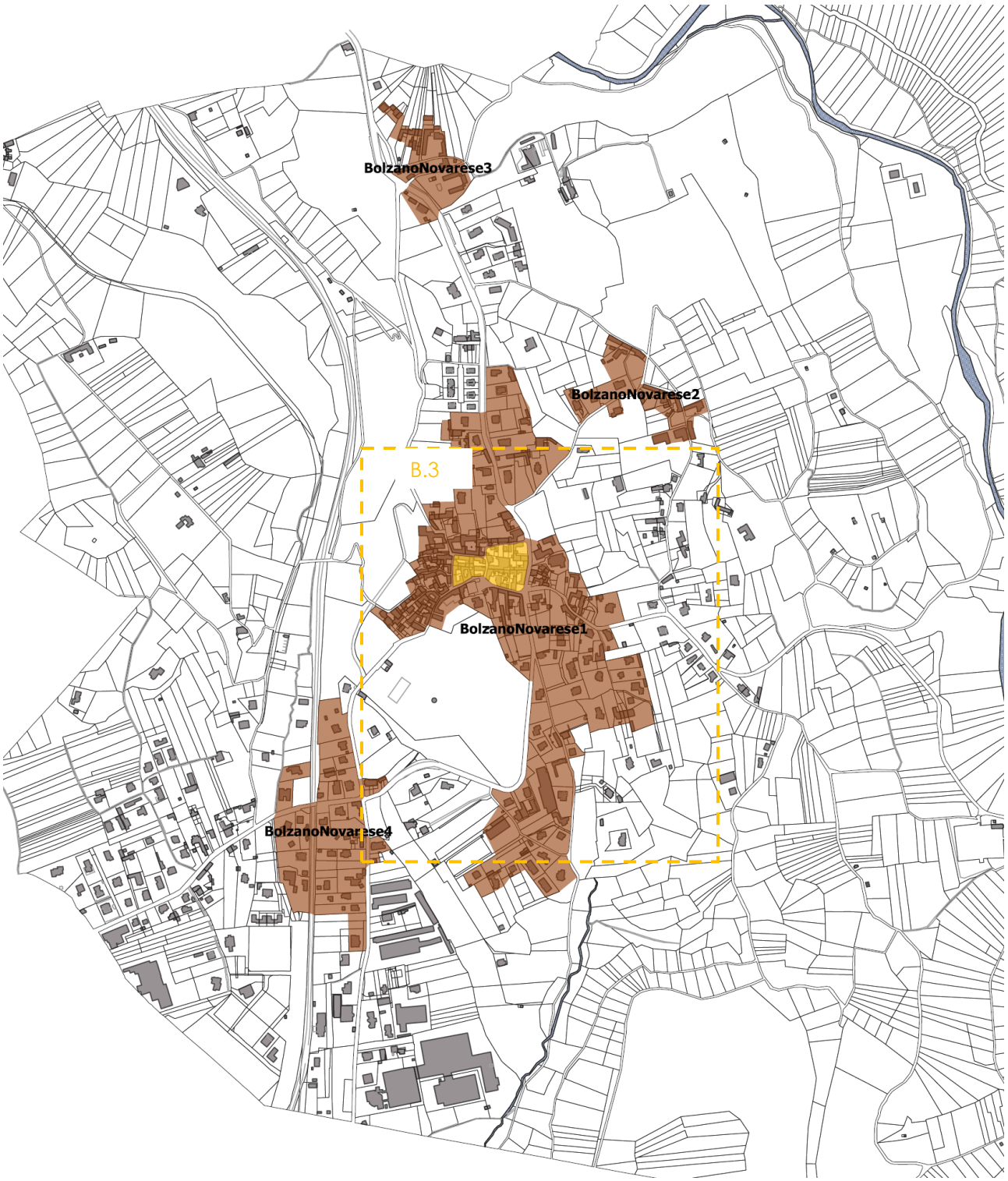


Figura 2 | Estratto tav. zone A e B ai sensi del DM 68, comune di Bolzano Novarese

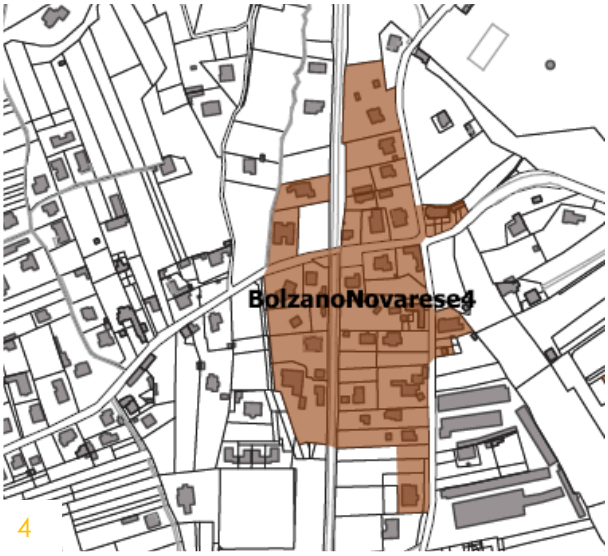
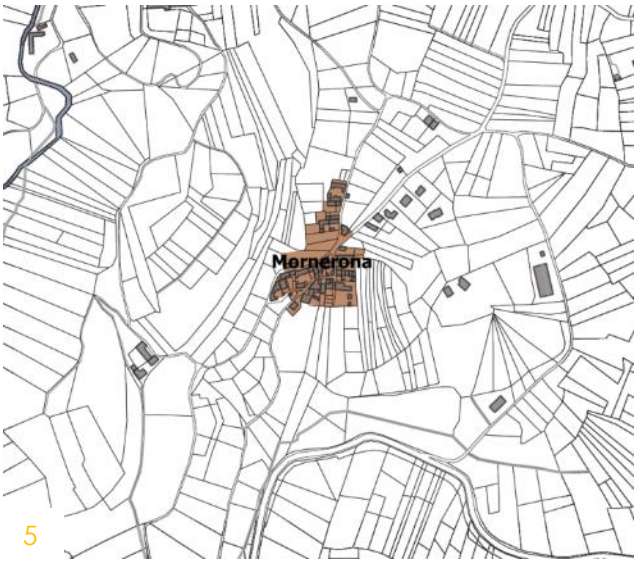
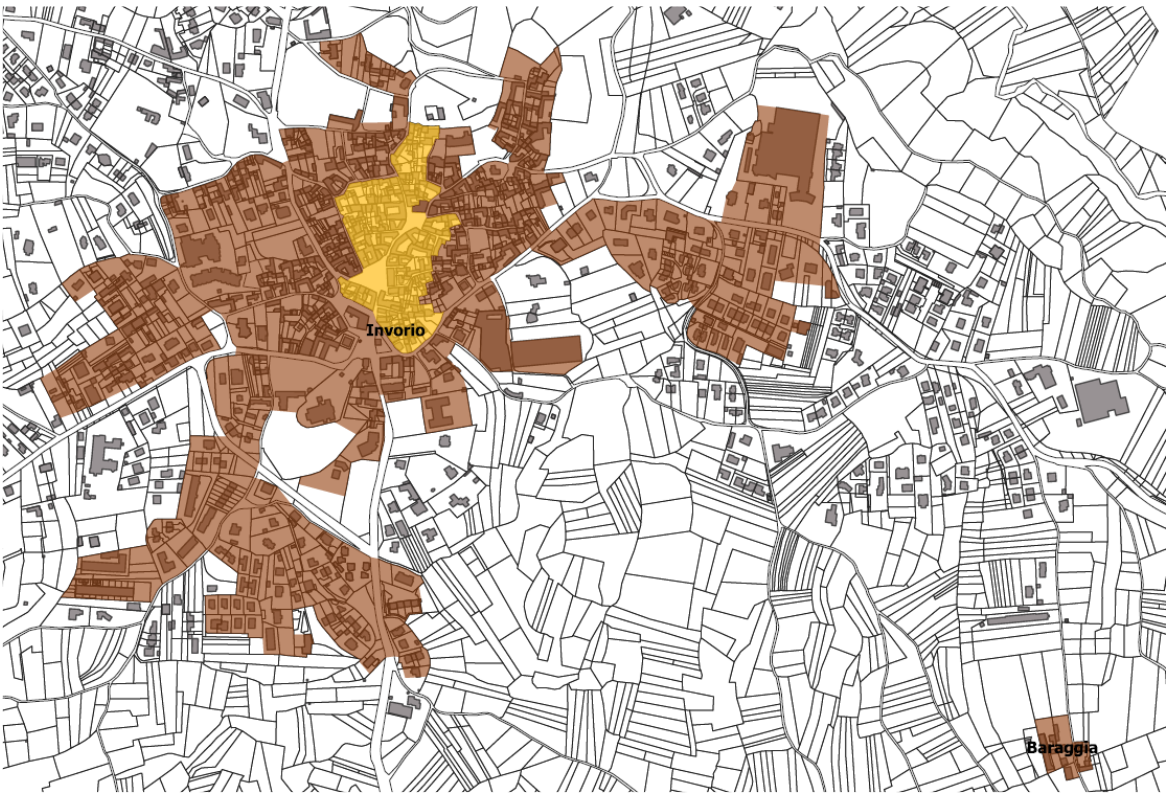


Figura 3, 4 | Estratti Zone Omogenee B dei nuclei frazionali di Bolzano Novarese





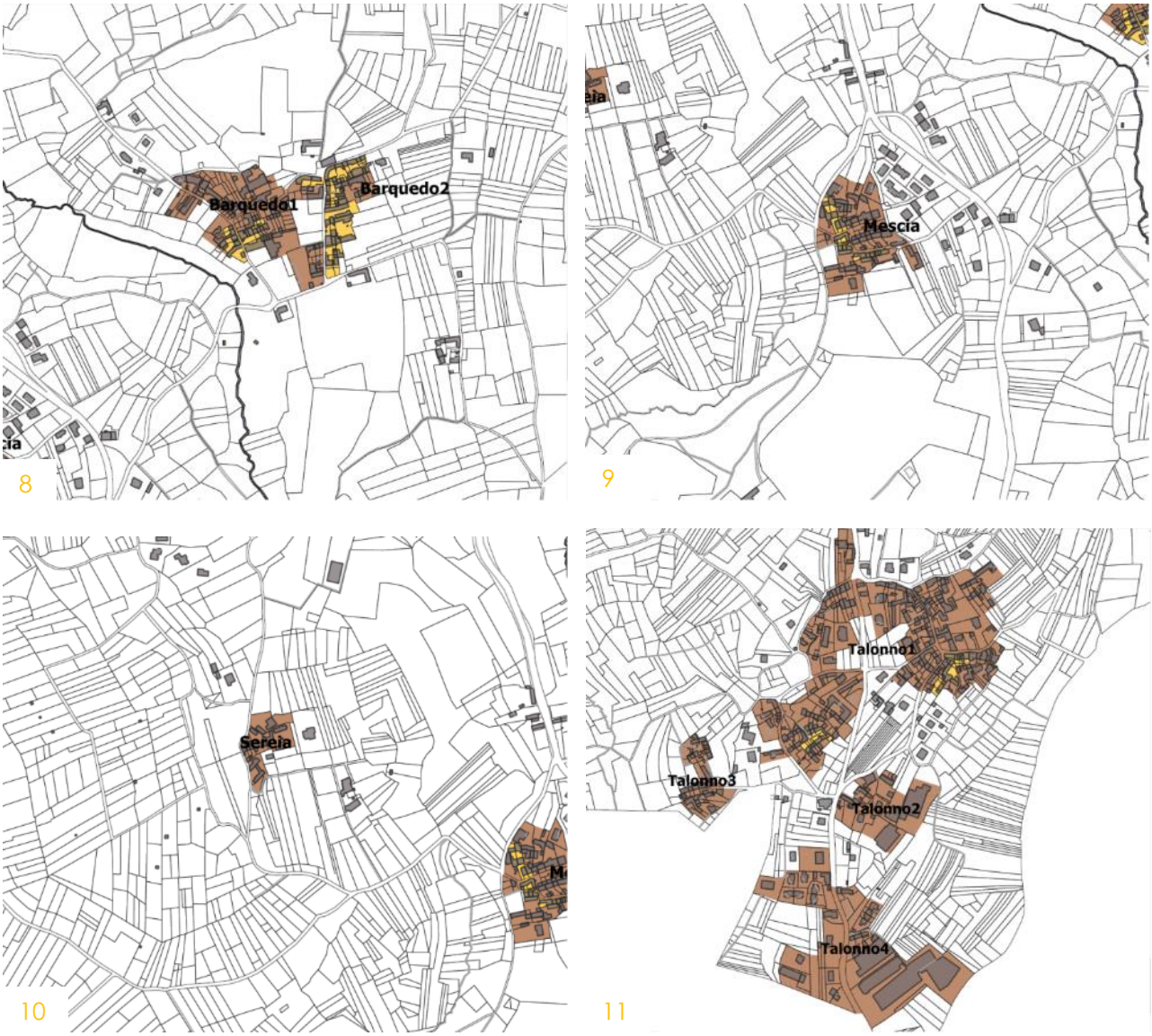


Figura 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Estratti Zone Omogenee A e B dei nuclei frazionali di Invorio

ESTRATTI Tavola Individuazione delle Zone Omogenee “A” e “B” e PRG:

INVORIO

Figura 13 | Estratto Zone Omogenee A e B di Invorio

I.1

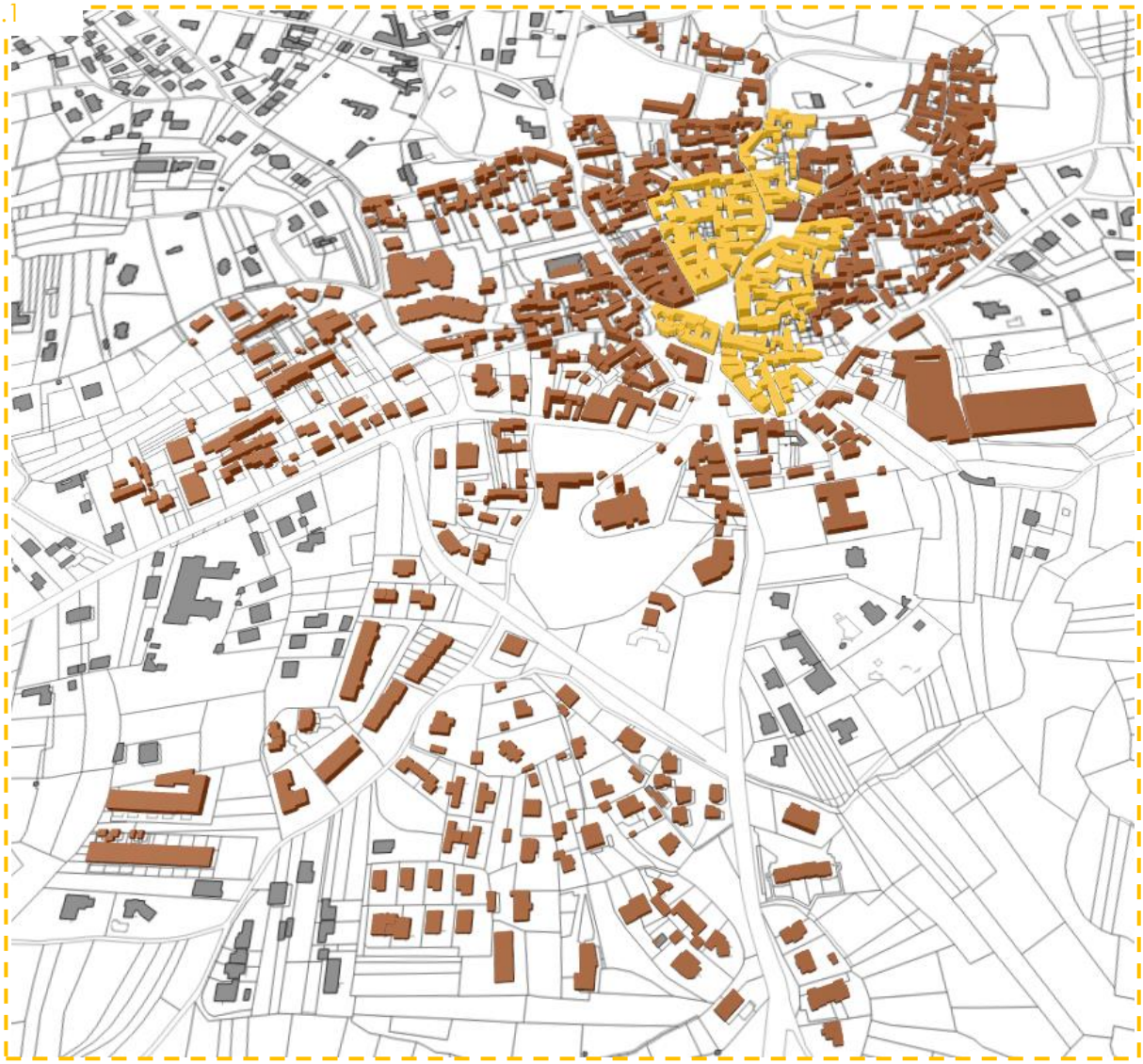


Figura 14 | Zona A: Invorio Centro; Zone B: Invorio1

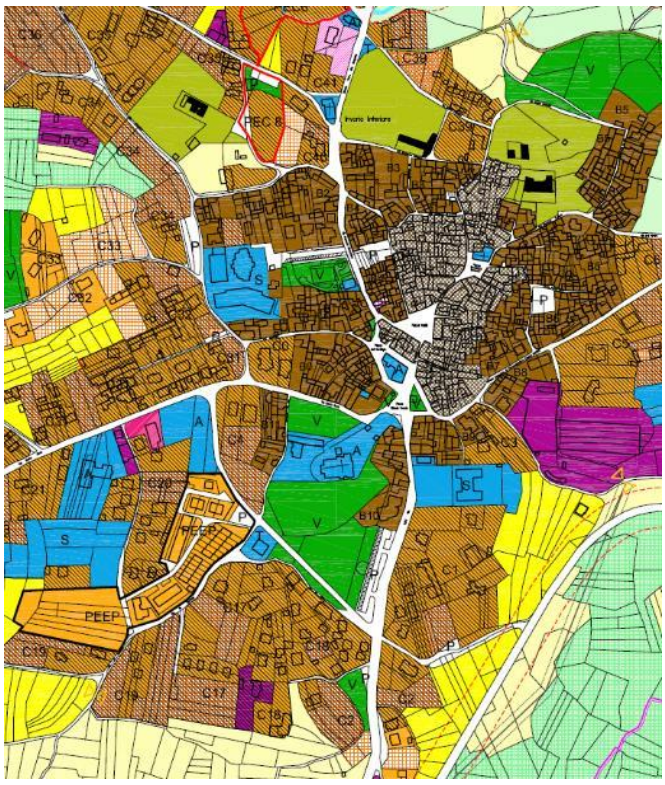


Figura 15 | Estratto "TAV_P1_5000" Variante P.R.G.C. Invorio, 2016

ESTRATTI Tavola Individuazione delle Zone Omogenee “A” e “B” e PRG:

INVORIO SUPERIORE

Figura 16 | Estratto Zone Omogenee A e B di Invorio Superiore

Figura 17 | Zona A: Invorio Superiore Centro; Zone B: InvorioSuperiore

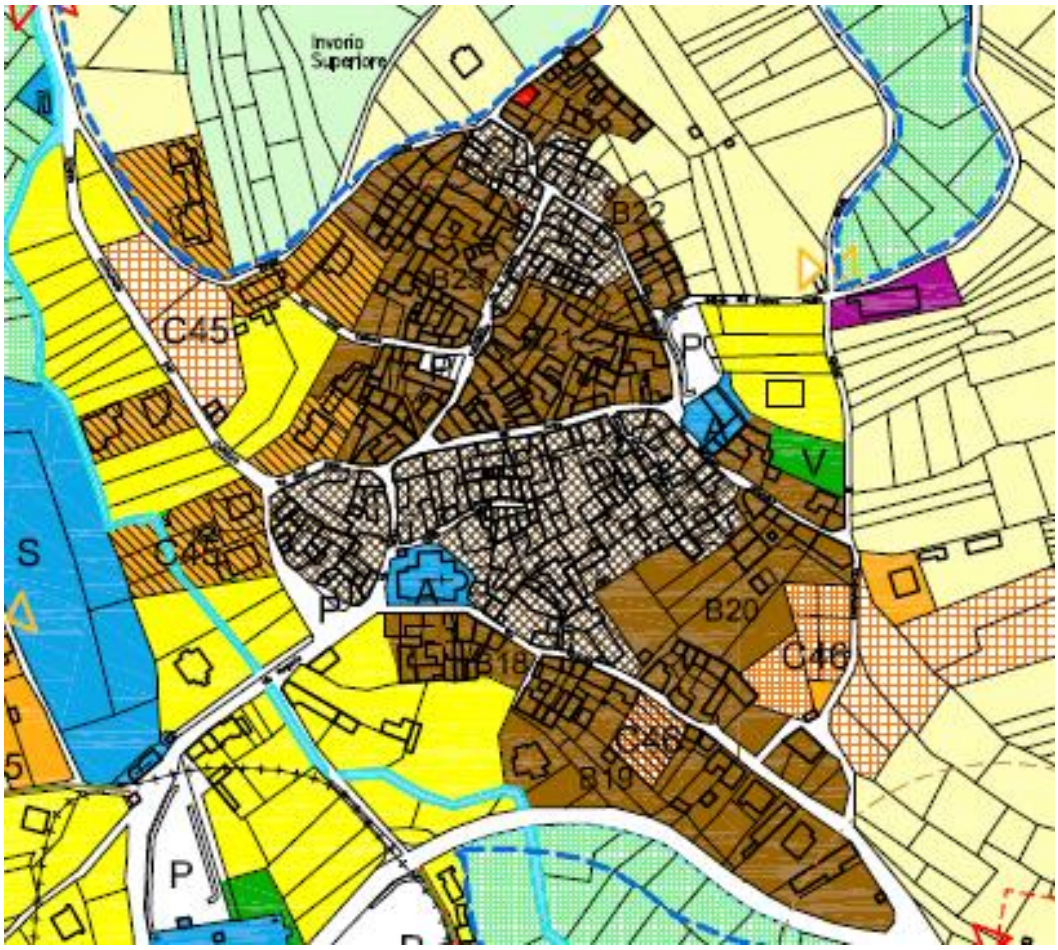


Figura 18 | Estratto "TAV_P1_5000" Variante P.R.G.C. Invorio, 2016

ESTRATTI Tavola Individuazione delle Zone Omogenee “A” e “B” e PRG:

BOLZANO NOVARESE

Figura 19 | Estratto Zone Omogenee A e B di Bolzano Novarese

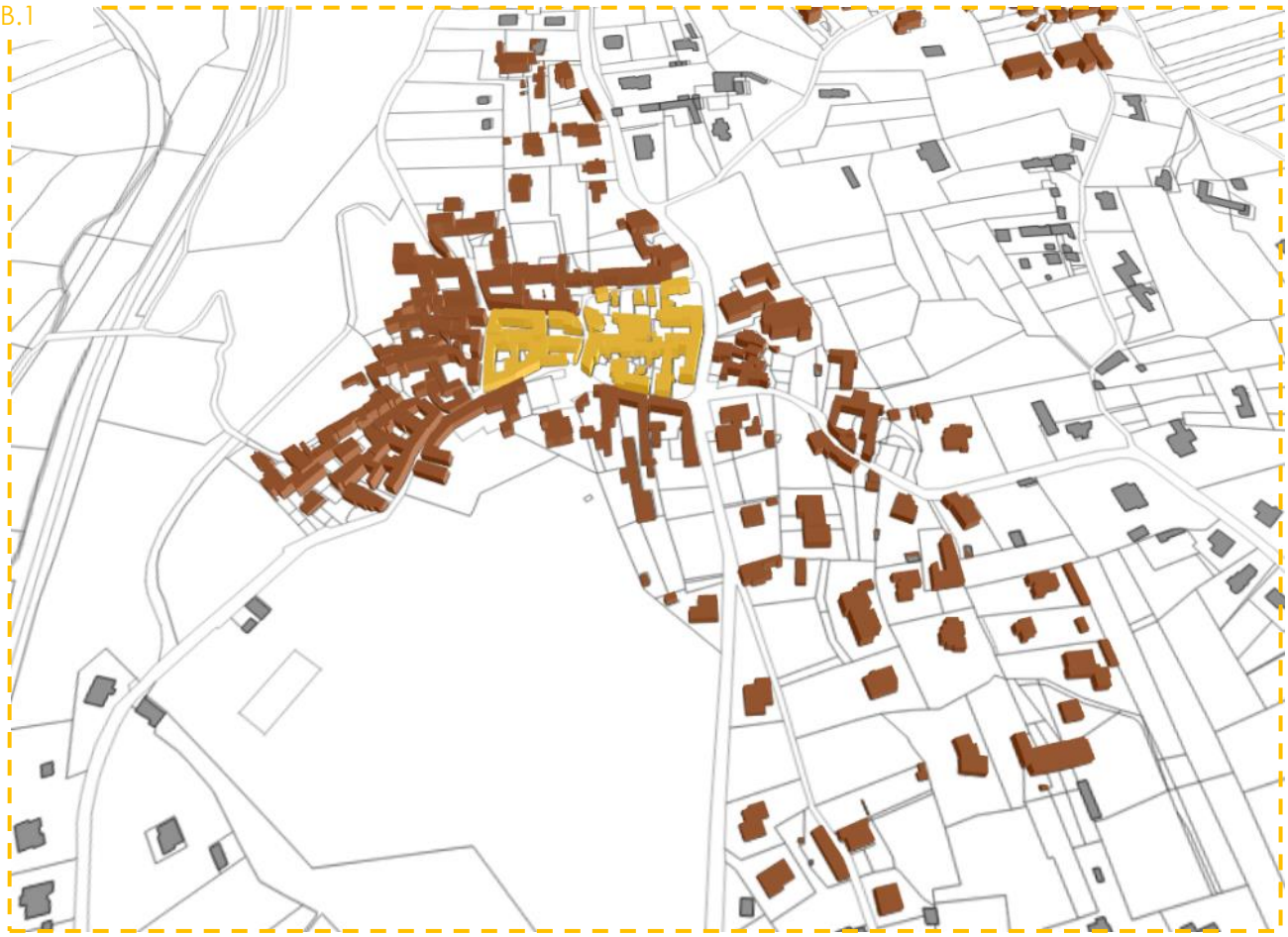


Figura 20 | Zona A: Bolzano Novarese Centro; Zone B: BolzanoNovarese1

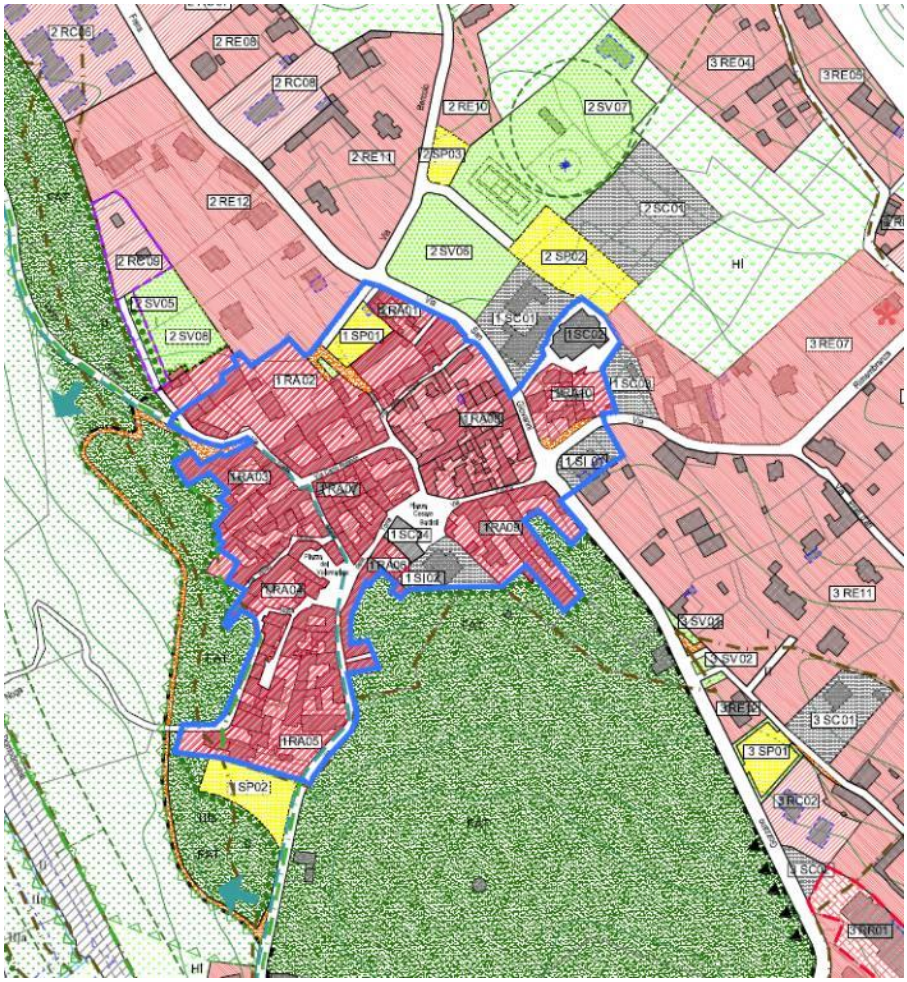


Figura 4 21 | Estratto "4_Concentrico - Scala 1-2000" PRG Vigente di Bolzano Novarese, 2010