

Agliè, 16 giugno 2022

Spett.le Comune di Albiano d'Ivrea
Corso Vittorio Emanuele, 54
10010 – ALBIANO D'IVREA

Gent.me Venerina Tezzon – Sindaco
Giovanna Ubertino – Respons. U.T.C.
Preg.mo Pier Felice Vogliazzo – Ass. Urbanistica

Oggetto: **Individuazione di aree urbanistiche del vigente PRG di Albiano d'Ivrea assimilabili alle ZTO "A" e "B" di cui al DM 1444/1968.**

Premessa.

Il vigente PRG di Albiano d'Ivrea non classifica le zone urbanistiche secondo i criteri di zonizzazione previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, anche in ragione del fatto che la Legge Urbanistica Regionale del Piemonte (05.12.1977 n. 56), ai sensi della quale sono stati formati e approvati tutti i PRG dei Comuni piemontesi, non contiene norme che definiscano le "zone territoriali omogenee" in coerenza con quanto disposto dal citato DM 1444/1968, né criteri di equiparazione tra le svariate denominazioni attribuite alle zone urbanistiche dalla pianificazione comunale e quelle contenute nel predetto decreto statale.

Tale discrepanza tra la disciplina statale e quella regionale/comunale non consente di stabilire con certezza se gli edifici esistenti siano o meno ricompresi in zone territoriali omogenee assimilabili alla "A" o alla "B" di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968, soprattutto per quanto concerne l'applicabilità dei benefici fiscali previsti dal c.d. "bonus facciate".

Poiché, secondo quanto chiarito dai competenti uffici ministeriali, l'appartenenza di un immobile alla ZTO "A" o "B" deve essere certificata dal Comune, è opportuno che lo stesso si doti di un criterio oggettivo per stabilire quali aree urbanistiche del PRG vigente siano equiparabili a tali zone omogenee.

Nel seguito della presente trattazione vengono pertanto prospettate alcune chiavi di lettura dell'assetto insediativo urbano e della sua regolamentazione urbanistica, al fine di stabilire quali tra le aree di PRG possano essere motivatamente equiparate alle zone "A" e "B".

Preciso che le considerazioni sviluppate in questa sede e le relative conclusioni, in quanto strettamente riferite allo stato di fatto e di diritto, sono suscettibili di futuri mutamen-

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA

arch. Gian Carlo Paglia | arch. Maria Luisa Paglia | arch. Valeria Santoro
Via per Cuceglio 5, 10011 Agliè (TO) | via G. Gropello 4, 10138 TORINO
PARTITA IVA 06441460018 | tel. 0124 330136 | fax 0124 429427

studio@architettipaglia.it | www.architettipaglia.it

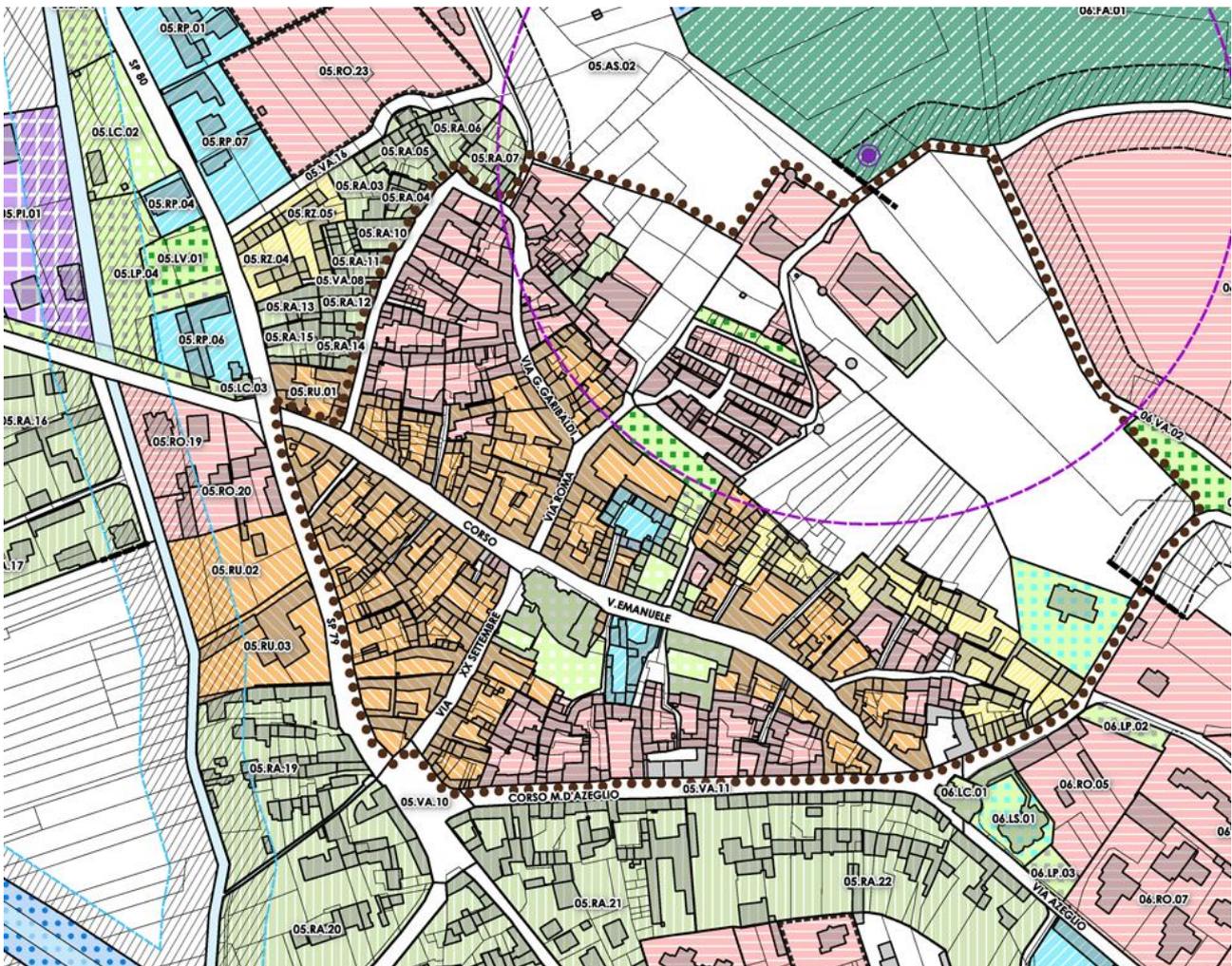
ti, sia in relazione alla dinamica edilizia e urbanistica del Comune, sia ad ulteriori valutazioni che potranno essere sviluppate anche da parte di soggetti privati.

Zone “A”

L'articolo 2 del DM 1444/1968 definisce le zone territoriali omogenee “A” come “*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*”.

Il riconoscimento degli ambiti corrispondenti alla definizione di cui sopra è demandato al PRG, ai sensi dell'articolo 12, comma 2, punto 7), della LR 56/1977 e dell'articolo 24 della medesima LUR.

Il vigente PRG di Albiano individua in termini univoci, sulla cartografia di progetto, il perimetro del Centro Storico (cfr immagine riportata qui di seguito).



Le risultanze della cartografia storica del territorio di Albiano (cfr planimetria del 1805 qui di seguito riprodotta) e i caratteri del tessuto urbano consentirebbero di ipotizzare come plausibile un perimetro del centro storico più ampio rispetto a quello del PRG.

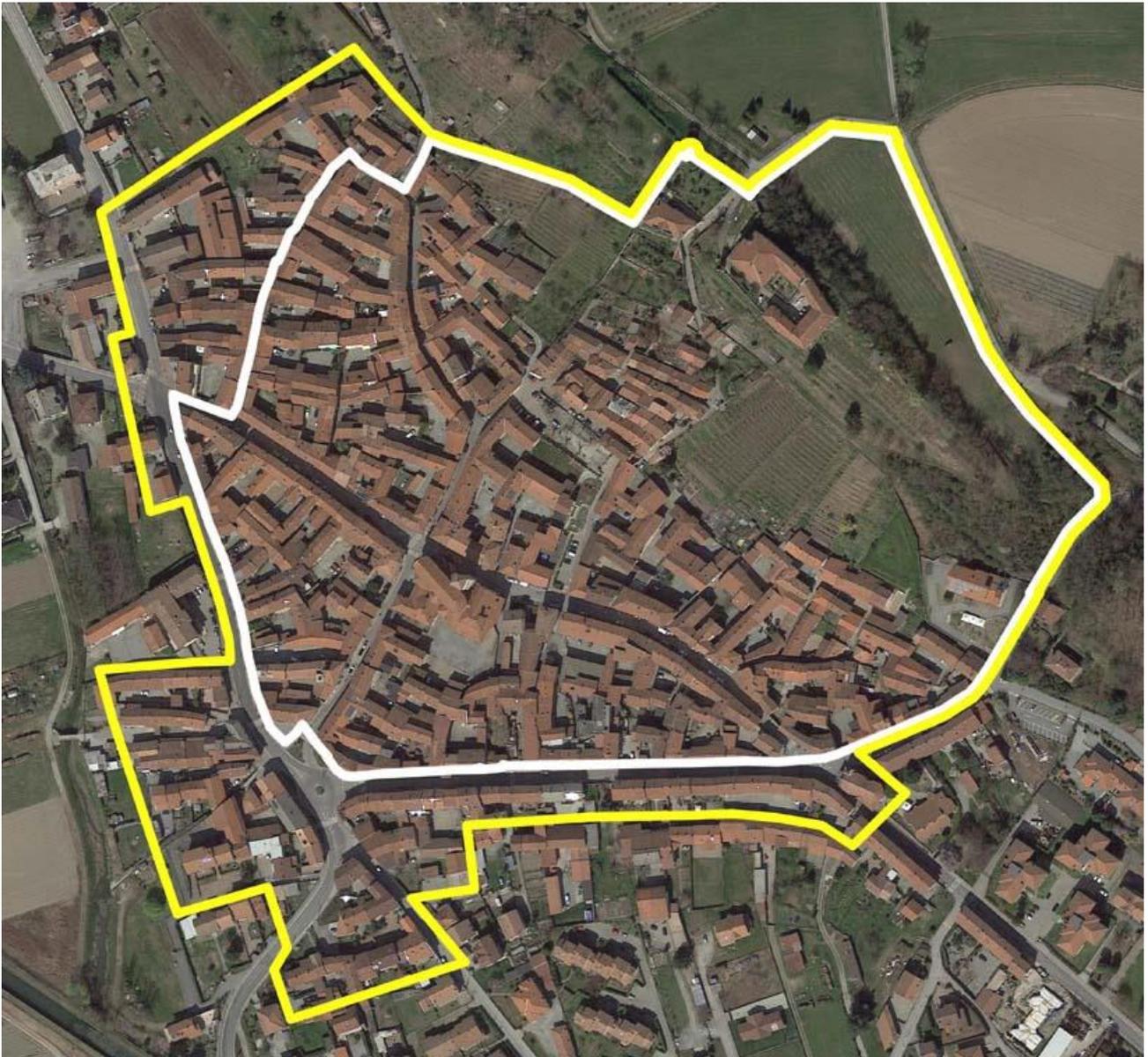


Sulla ortofoto riportata più avanti è indicato in bianco il perimetro del centro storico definito dal vigente PRG; in giallo è invece delineato il perimetro dell'ambito urbano di antica formazione, come risultante dalle planimetrie storiche, dalla struttura insediativa e dai caratteri tipologico-formali dell'edificato.

Sebbene il perimetro giallo possa risultare più aderente alla definizione della zona "A" di cui al DM 1444/68, deve ritenersi tuttavia prevalente l'individuazione del "Centro Sto-

rico” recata dal vigente PRG (perimetro bianco), in quanto suggellata dall’approvazione regionale dello strumento urbanistico.

In ogni caso, come dimostrato più avanti, tutte le aree esterne al perimetro bianco e comprese in quello giallo, sono riconducibili alla zona “B” e godono perciò dei medesimi benefici fiscali previsti per la riqualificazione delle facciate degli edifici inclusi in zona “A”.



Zone “B”

L’articolo 2 del DM 1444/1968 definisce le zone territoriali omogenee “B” come *“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".

Premesso che non è possibile verificare in termini sufficientemente precisi la densità territoriale delle aree di PRG, stante la mancanza di dati sugli effettivi volumi del patrimonio edilizio esistente, ritengo plausibile individuare le aree equiparabili alle zone "B" assumendo come dato certo il rapporto di copertura, agevolmente misurabile dalla cartografia di PRG, e desumendo in via approssimativa la densità territoriale dalla stima sommaria delle consistenze edilizie in atto alla data di approvazione del PRG.

Conclusioni

L'estratto planimetrico in scala 1:5.000 allegato in calce individua le aree urbanistiche di PRG assimilabili alle zone "A" e "B" di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968.

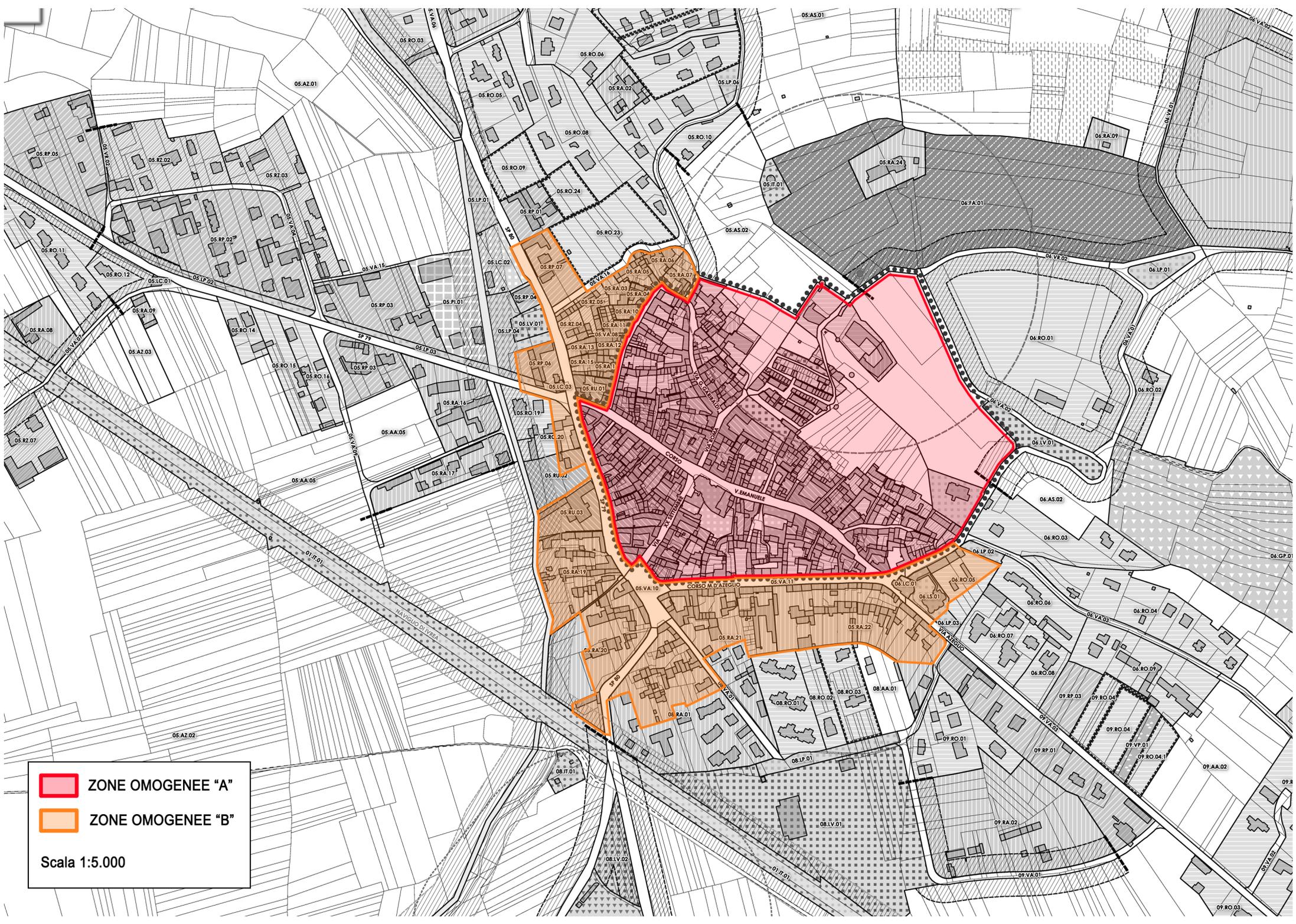
Come detto in premessa, la presente analisi è basata su quanto può evincersi dalla documentazione urbanistica allo stato disponibile; è pertanto da assumersi, in via di prima approssimazione, come supporto tecnico per quanto concerne le certificazioni che competono al Comune in merito all'applicazione del c.d. "bonus facciate".

Resta inteso che, a fronte di eventuale documentazione prodotta dai soggetti aspiranti all'ottenimento del beneficio fiscale, dalla quale risulti che l'area urbanistica sulla quale intendono intervenire abbia i requisiti della zona "B", sarà ovviamente sempre possibile, per il Comune, recepire quanto dichiarato dagli interessati e integrare i contenuti della presente ricognizione.

Cordiali saluti.

Gian Carlo Paglia





 ZONE OMOGENEE "A"

 ZONE OMOGENEE "B"

Scala 1:5.000