

COMUNE DI BAGNOLO IN PIANO

SINTESI ANALITICA DELLE ZONE DI R.U.E. PER L'ASSIMILAZIONE ALLE ZONE OMOGENEE A, B 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

Il Comune di Bagnolo in Piano è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato dal Consiglio Comunale con atto n° 19 del 05.04.2014, resi efficaci alla data di pubblicazione sul B.U.R. n°214 del 13/08/2014;

Detto strumento urbanistico risulta rispondente alle disposizioni territoriali previste dalla legge urbanistica regionale 20/2000, *Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*, che ha radicalmente modificato la modalità di classificazione e di individuazione delle funzioni del territorio comunale superando l'individuazione di porzione omogenee di territorio, introducendo il concetto di territorio suddiviso in ambiti di valenza diversa;

Per determinare quali parti del tessuto consolidato, così come individuato dal RUE, presenta analogia con le caratteristiche del tessuto edilizio classificabile secondo il DM 1444/1968, tali da consentire di ritenerle assimilabili, ci si è avvalsi dello studio di quadro conoscitivo allegato al Piano Regolatore Generale adottato con Del.C.C. n.84 del 13.11.1997, ed in particolare dell'elaborato *Indici ecourbanistici di controllo della città edificata – consolidata*, che contiene schede particolareggiate di ogni comparto individuato dallo strumento urbanistico secondo criteri di omogeneità, in cui vengono esaminati puntualmente i parametri relativi al *Volume reale edificato* e la *superficie territoriale di comparto*, da cui si ricava l'indice fondiario medio esteso all'intero comparto, che tiene luogo in questo caso dell'indice territoriale medio di cui al DM 1444/1968.

L'analisi effettuata sui comparti dell'intero territorio comunale (come denominati nel PRG previgente), ha portato alla sintesi riportata nella Tabella allegata alla presente (ALL.2), da cui si evince che:

1. sono assimilabili alla zona A del DM 1444/1968, gli ambiti identificati dal R.U.E. come Centri storici (CS) e Nuclei Storici (NS). Restano esclusi invece dalla zona A gli ambiti definiti dal R.U.E. come Insediamenti Storici (IS) in quanto strutture insediative storiche non urbane.
2. L'insieme dei comparti esaminati nell'elaborato *Indici ecourbanistici di controllo della città edificata – consolidata*, che presentavano già almeno uno dei due parametri richiesti dal DM 1444/1968 per la zona B, quello di densità territoriale maggiore a 1,5 mc/mq, coincide in larga parte con l'ambito urbano edificato consolidato a funzione residenziale e produttiva, così come rappresentato dal R.U.E. per gli ambiti:
 - AC1, Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale
 - AC2, Sub ambiti consolidati di vecchio impianto a struttura lineare
 - AC4, Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi
 - AP1, Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati
 - AP2, Sub ambiti per attività commerciali e terziarie di rilievo comunale consolidati

con l'introduzione di qualche considerazione di ragguglio rispetto all'epoca di rilievo dei predetti parametri, sotto riportate.

3. Dai comparti elencati nella Tabella e ricompresi negli ambiti sopra citati, sono stati sottratti dall'assimilazione alla zona B di cui al DM 1444/1968 i comparti che, seppur ricompresi

nell'ambito urbano edificato consolidato definito dal R.U.E., non presentavano il parametro richiesto dal medesimo D.M. di 1,5 mc/mq già in fase di attuazione e non hanno subito significative implementazioni di trasformazione nel corso di attuazione del previgente e vigente strumento urbanistico. Si possono elencare i seguenti ambiti di territorio, come classificati dal R.U.E., coincidenti con i comparti così denominati nel PRG previgente:

- sub ambito AC2, tessuti edificati interni al perimetro del territorio urbanizzato attestati su Via Beviera e via Alta di San Michele (ex ZIRC 3.9 via Beviera - San Michele);
 - sub ambito AC1, comparto attuato con il PRG previgente posto a sud-est del territorio urbanizzato (ex ZIRC 5.2 Valle Fiorita);
 - sub ambito AP1, comparto a funzione produttiva posto a sud-ovest del territorio urbanizzato, (ex ZIPC 1.4 ex PIP le Rotte);
 - sub ambito AP1, comparto a funzione produttiva posto a nord del territorio capoluogo, nella frazione di Pieve Rossa (ex ZIPC 1.7 Pieve Rossa);
 - sub ambito AP2, (ex ZIPC 2 Multiplo);
4. Sono invece stati considerati assimilati alla zona B del DM 1444/1968 quei comparti che, pur presentando al momento dell'analisi ricompresa nell'elaborato *Indici ecourbanistici di controllo della città edificata – consolidata*, il parametro di densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq, hanno subito nel corso di attuazione del previgente e vigente strumento urbanistico, significative implementazioni di trasformazione tali da farli rientrare nella definizione di zona omogenea B ai sensi del DM 1444/1968. Si possono elencare i seguenti comparti:
- ZIRC 3.1: area nella zona sud del territorio urbanizzato, oggi classificato come AC2 dal RUE.
 - ZIRC 3.3: area posta in zona sud est, attestata su Via Pioppa, oggi classificata come AC2 dal RUE.
 - ZIRC 3.6: area posta in zona ovest del territorio, oggi classificata ad AC4 dal RUE.
 - ZIRC 3.7: area attestata su Via Provinciale Nord – Pieve Rossa, oggi destinata in parte ad AC1, AC2, AC4, AP1, AP2;
 - ZIRC 3.8 San Tomaso: area edificata posta in frazione di San Tomaso, oggi destinata in parte ad AC1, AC2, AC4, AP1 e AP2.
5. Inoltre tutti gli ambiti classificati dal RUE vigente come AC4, sub ambiti a prevalente uso residenziale e verdi interclusi (AC4), coincidono con le aree prevalentemente edificate per le quali interessa la conservazione e la valorizzazione del verde alberato esistente. Si tratta di lotti generalmente caratterizzati da bassi indici fondiari che tuttavia possono rivelare un edificato puntuale importante ed essere ricompresi, sotto il profilo urbanistico, nella zona B di cui al DM 1444/1968; per queste aree è necessario effettuare una verifica puntuale dell'indice fondiario generato dal volume esistente rispetto al singolo lotto, e dal rapporto di copertura del fabbricato, affinché ne venga accertata la sussistenza delle condizioni disposte dal DM 1444/1968, ovvero che la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria e nelle quali la densità territoriale (in questo caso fondiaria) sia superiore ad 1,5mc/mq.
6. Restano esclusi tutti gli ambiti residenziali e per attività artigianali-industriali del previgente PRG attuati con PUA approvato AC3 e AP3 in quanto non presentano i parametri urbanistici-edilizi richiesti dal DM 1444/1968 per le zone B.

IL RESPONSABILE DI SETTORE
Cristina Scaravonati Arch.
Documento firmato digitalmente