



COMUNE DI BOGOGNO

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

art.2 decreto ministeriale 2.4.1968 n.1444

assimilazione alle aree urbanistiche del

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con DGR n.74-21717 del 10.3.1993 e

Variante Strutturale approvata con DGR n.15-4840 del 31.10.2012.

titolo elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

data: settembre 2020	estremi approvazione:
<u>il progettista urbanista:</u> studio architetto Mauro Vergerio Via Garibaldi 10 28887 Omegna (VB)	Approvazione Delibera G.C. n. ____ del ____
<u>il responsabile del procedimento:</u> settore urbanistica/edilizia privata arch. Marco Turetta	

STRUMENTI URBANISTICI GENERALI VIGENTI

Il Comune di Bogogno è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale, approvato ai sensi del Titolo III della Legge Urbanistica Regionale 5.12.1977 n.56 e successive modifiche e integrazioni:

PRGC approvato con DGR n.74-21717 del 10 marzo 1993 e successiva variante strutturale approvata con DGR n.15-4840 del 31 ottobre 2012.

Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di **Bogogno** prevede sul territorio le seguenti aree urbanistiche (tra parentesi i riferimenti normativi delle NdA):

- Aree per attrezzature e servizi sociali pubblici e di uso pubblico (art.9)
- Aree per attrezzature, impianti urbani e servizi tecnologici (art.10)
- Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale o dotati di titolo abilitativo a interventi edilizi vigente o in itinere A.E.R (art.11)
- Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale A.C.R. (art.12)
- Aree a destinazione prevalentemente turistico-ricettiva A.T.R. (art.13)
- Aree a destinazione prevalentemente terziaria, commerciale e di servizio T.C.S. (art.14)
- Aree per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e/o servizi I.P. (art.15)
- Aree agricole A.A. (art.16)
- Aree del Golf Club Bogogno (art.17)
- Strade e infrastrutture per la circolazione (art.18)
- Aree di antica formazione A.A.F. (art.19)
- Aree di impianto tradizionale A.I.T. (art.20)

OGGETTO DEL DOCUMENTO

Con l'entrata in vigore della Legge Urbanistica Regionale 5 dicembre 1977 n.56, la pianificazione nella Regione Piemonte ha abbandonato la modalità di classificazione del territorio secondo i criteri della cosiddetta zonizzazione per aree omogenee, introdotta nella legislazione nazionale a seguito dell'approvazione della legge 6 agosto 1967 n.765 (cd. Legge ponte) e precisamente mediante uno dei suoi decreti attuativi DM 2 aprile 1968 n.1444.

Conseguentemente, anche lo strumento urbanistico vigente sopra richiamato, risulta redatto e approvato, con criteri di disciplina dell'uso del suolo attraverso "prescrizioni topograficamente e normativamente definite" e non attraverso l'identificazione di "zone omogenee". Modalità quest'ultima, che caratterizzava i piani regolatori e i programmi di fabbricazione di "prima generazione", impostati sulla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e sui successivi adeguamenti degli anni '67 e '68, tra i quali il D.M. n. 1444/68 che costituisce a tutt'oggi il riferimento normativo in materia di individuazione di dette "zone omogenee".

Dalla data di approvazione degli strumenti urbanistici sopra menzionati, numerose disposizioni legislative nazionali, su diverse tematiche attinenti il territorio, hanno continuato ad utilizzare la classificazione delle "zone territoriali omogenee", determinando notevoli problemi interpretativi nella assimilazione delle originarie zone omogenee con le classificazioni d'uso del suolo presenti negli strumenti urbanistici comunali del Piemonte.

Per ultimo la recente entrata in vigore della legge 27 dicembre 2019 n.160 dispone all'art.1 commi da 219 a 224 le modalità di accesso al cosiddetto "bonus facciate" i cui benefici

risultano correlati alla collocazione degli edifici oggetto di intervento di recupero o restauro delle facciate esterne, in relazione proprio alla zonizzazione di cui al DM 1444/1968.

Peraltro la Regione Piemonte, con le recenti disposizioni correlate alla cosiddetta “Urbanistica Senza Carta (USC)”, e in particolare con la Deliberazione della Giunta Regionale 12 aprile 2019, n. 44-8769 - Approvazione delle specifiche disposizioni, ai sensi della LR 56/1977, articolo 14, comma 3quinques, per la dematerializzazione degli strumenti urbanistici e delle disposizioni sulla relativa erogazione di finanziamenti, ai sensi della l.r. 24/1996, per le varianti di adeguamento obbligatorio alla normativa nazionale e regionale -, ha disposto che tra gli elaborati di progetto dei Piani Urbanistici a scala locale, venga prodotto anche un elaborato dal titolo “zone territoriali omogenee”, che dia conto dei riferimenti, nelle classificazioni di uso del suolo, a quanto previsto all’art.2 del DM 1444/1968.

Tali ultimi eventi, hanno indotto l’Amministrazione comunale di Bogogno a procedere, anticipando in tal modo i contenuti della variante generale al PRGC di adeguamento al PPR, alla assimilazione delle aree di tipologia A e B, redigendo per queste una carta di confronto tra i contenuti del PRGC nella versione vigente con le tipologie di zona contemplate nell’art.2 del DM 1444/1968, che qui di seguito si richiama nella sua interezza, ivi comprese anche le altre tipologie di aree che andranno successivamente individuate:

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 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;*
- 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 insedimenti 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 insedimenti da considerare come zone C);*
- F. le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.*

PROCEDURA DI ASSIMILAZIONE

Si procede pertanto di seguito a esaminare le diverse tipologie di aree presenti nel PRGC vigente alfine, mediante criteri analogici, di attribuirne una corrispondenza alle zone territoriali omogenee sopra enunciate.

Ulteriore elemento che viene considerato nelle valutazioni che seguono è dato dalla perimetrazione del centro e dei nuclei abitati di cui all’art.12 comma 2 n.5bis della LUR.

Documento predisposto dal Comune di Bogogno e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.29 del 7.11.2016.

Si riporta nelle tabelle che seguono le proposte di confronto ove:

- nella colonna 1 compare la definizione delle tipologie di aree presenti nel PRGC vigente;
- nella colonna 2 la proposta di asimilazione secondo i criteri di individuazione delle “zone territoriali omogenee” di cui all’art.2 del DM 1444/1968;
- nella colonna 3 i criteri analogici adottati per pervenire alla assimilazione proposta.

Tipologia aree come individuate dal PRGC	Z.T.O. ex art.2 D.M. 1444/68	Motivazione
<p>Aree di antica formazione A.A.F. (art.19): Capoluogo - reparti da 1.1 a 1.11 Arbora – reparti 2.1 e 2.2 Montecchio – reparto 3.1 Cascina Cristofina – reparto 4.1</p> <p>Aree agricole non edificate, poste ai margini degli AAF a costituire cornice ambientale secondo i perimetri definiti dal PRGC.</p> <p>Aree ricomprese nella delimitazione dei centri storici approvata con DGR 120-14632 del 6.6.1978, nell’ambito delle quali per la frazione Montecchio rientra una porzione individuata dal PRGC tra le: Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale o dotati di titolo abilitativo a interventi edilizi vigente o in itinere A.E.R (art.11).</p> <p>Aree per attrezzature e servizi sociali pubblici e di uso pubblico (art.9) ricomprese all’interno dei perimetri di cui ai punti precedenti.</p>	ZONA A	<p>Corrispondenza diretta e/o caratteri insediativi riconducibili alla descrizione contenuta nell’art. 2 del D.M. 1444/68.</p> <p>Si veda in proposito rispetto all’argomento le notazioni riportate nel paragrafo che segue dal titolo “aree di antica formazione AAR e delimitazione dei centri storici”</p>
<p>Porzioni di territorio comprese all’interno del perimetro del centro e dei nuclei abitati come delimitati ai sensi dell’art.12, co.2 n.5bis, della L.R. 56/1977 e individuate dal PRGC nelle seguenti classificazioni d’uso del suolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> – aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale o dotati di titolo abilitativo a interventi edilizi vigente o in itinere A.E.R (art.11), che per le loro caratteristiche insediative, per superficie coperta e per densità territoriale non rappresentino carattere di “dispersione insediativa”; – aree per attrezzature e servizi sociali pubblici e di uso pubblico (art.9) pertinenti alle destinazioni residenziali; – aree agricole (art.16) interstiziali al tessuto edificato; – aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale A.C.R. (art.12), quando intercluse^(*) al tessuto edificato e che concorrono, insieme alle aree edificate, agli indici parametrici-quantitativi contenuti nell’art.2 del DM 1444/1968; – aree a destinazione prevalentemente terziaria, commerciale e di servizio T.C.S. (art.14), quando intercluse^(*) al tessuto edificato e che concorrono, insieme alle aree edificate, agli indici parametrici-quantitativi contenuti nell’art.2 del DM 1444/1968; – aree per l’insediamento di impianti per la produzione di beni e/o servizi I.P. (art.15), quando intercluse^(*) al tessuto edificato e che concorrono, insieme alle aree edificate, agli indici parametrici-quantitativi contenuti nell’art.2 del DM 1444/1968; 	ZONA B	<p>Determinata con criteri analogici dal confronto con i criteri insediativi rappresentati all’art.2 del DM 1444/1968.</p> <p>Particolare attenzione è stata posta alle verifiche relative alla relazione con la perimetrazione del centro e dei nuclei abitati, nonché ai caratteri insediativi degli edifici di più recente realizzazione, affinchè questi non si caratterizzassero come elementi costituenti fenomeni di “dispersione insediativa”</p>

(*) il termine **“intercluse”**, qui utilizzato con riferimento alle aree diverse da quelle edificate che concorrono insieme ad esse a costituire l’insieme territoriale omogeneo assimilabile alle zone di tipo B, viene inteso con il significato ad esso attribuito frequentemente nella legislazione e nella regolamentazione regionale riguardante il territorio. In particolare se ne può evincere una sua definizione interpretativa al punto 1, 2° capoverso, del comunicato dell’assessorato regionale dal titolo “Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della l.r. 56/1977, come modificato dalla l.r. 3/2013 e dalla l.r. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali” pubblicato sul B.U.R. n.44 del 31.10.2013.

AREE DI ANTICA FORMAZIONE E DELIMITAZIONE DEI CENTRI STORICI – ZONE A -

In relazione alle problematiche di identificazione degli “agglomerati urbani di carattere storico”, corrispondenti alle zone A dell’art.2 del DM 1444/1968, nello strumento urbanistico vigente si riscontra:

- una delimitazione dei centri storici approvata con DGR 120-14632 del 6.6.1978, tuttora vigente in quanto esplicitamente richiamata nel PRGC a seguito delle integrazioni ex-officio apportate dalla Regione Piemonte nel provvedimento di approvazione della variante strutturale (DGR n. 15-4840 del 31.10.2012);
- una individuazione nel PRGC delle aree di antica formazione, operata ai sensi dell’art.24 della Legge Urbanistica Regionale, disciplinate nel PRGC dall’art.19 delle Norme di Attuazione, non del tutto coincidenti nel loro perimetro alla delimitazione del 1978.

Gli ambiti territoriali interessati riguardano, oltre al nucleo antico del capoluogo, i nuclei frazionali di Arbora e Montecchio e l’insediamento rurale della Cascina Cristofina.

Nel nucleo antico del **capoluogo** le differenze di maggior rilievo tra i due elaborati sopra menzionati evidenziano l’individuazione in art.19 dei reparti 1.3 e 1.4, che riguardano il versante collinare del castello sino a ricoprendere un ampio fronte edificato sulla Via Martiri e che risultano invece esclusi dalla perimetrazione 1978.

Nel nucleo antico frazionale di **Arbora** non sono presenti nuclei antichi perimetriti nella delimitazione 1978. La nuova individuazione del PRGC riconosce due ambiti, definiti reparto 2.1 in località Castello e 2.2 su Via Borgomanero.

Nel nucleo antico frazionale di **Montecchio** la nuova delimitazione art.19 (reparto 3.1) individua un ambito di dimensioni diverse rispetto alla delimitazione 1978. Il reparto 3.1 del PRGC ricopre alcune aree parzialmente edificate poste a sud del nucleo centrale e ne esclude invece altre, anch’esse poste a sud del nucleo.

Nel nucleo rurale di **Cascina Cristofina** si riscontra una sostanziale coincidenza tra le due delimitazioni in esame, con l’unica eccezione, in ampliamento in art.19 (reparto 4.1), di un’area non edificata di pertinenza e di un fabbricato rustico, con relativa area di pertinenza, posto sul lato opposto della strada pubblica rispetto al nucleo cascina.

Dall’esame della situazione generata dalla discordanza segnalata, si ritiene, per quanto di interesse delle elaborazioni che oggi siamo chiamati a svolgere, che l’assimilazione delle zone di tipo A così come definite dall’art.2 del DM 1444/1968, debba essere fatta coincidere con i perimetri delle aree di antica formazione così come individuati in sede di redazione della variante strutturale 2012. Ciò in quanto trattasi di elaborazioni di maggior dettaglio e di più recente valutazione, operate sulla base dei disposti dell’art.24 della L.U.R. nel testo attualmente vigente, che risponde a un approccio alla tematica dei beni culturali in linea con i criteri più attuali, posti anche a fondamento della redazione del Piano Paesaggistico Regionale di recente approvazione.

Costituisce eccezione a questa regola generale il nucleo frazionale di Montecchio, ove è presente una perimetrazione 1978 che include anche una porzione parzialmente edificata che il PRGC individua invece quale esterna alle aree di antica formazione ex art.19 NdA. In questo caso, seppure si ritiene dal punto di vista teorico che possa essere seguita la medesima regola di cui sopra, si pone un problema di natura giuridica, connesso alla vigenza della perimetrazione 1978 che, in quanto assimilabile a un atto di pianificazione, non può che essere modificato con un provvedimento di pari rango e pertanto con una variante di PRGC. In quest'ultimo caso pertanto la delimitazione della zona A dovrà comprendere: sia la nuova porzione individuata in PRGC nel reparto 4.1, che la porzione perimetrata nel 1978.

AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE – ZONE B -

Per quanto attiene l'individuazione delle zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, corrispondenti alle zone B del DM 1444/1968, sì è partiti da un principio di analogia con le aree insediate a capacità insediativa esaurita, individuate dal PRGC quali: Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale o dotati di titolo abilitativo a interventi edilizi vigente o in itinere (A.E.R.) disciplinate dall'art.11 delle Norme di Attuazione, tenuto conto di due fattori discriminanti:

- che fossero collocate all'interno del perimetro del centro o dei nuclei abitati, così come determinati ai sensi dell'art.12, co.2 n.5bis della Legge Urbanistica Generale con Deliberazione del Consiglio Comunale n.29 del 7.11.2016;
- che, in particolare per gli edifici di più recente realizzazione, non presentassero: per caratteristiche insediative, per superficie coperta e per densità territoriale caratteristiche di “dispersione insediativa”.

Al fine di rendere, nella misura massima possibile, omogenee le aree così perimetrati, sono risultate incluse anche porzioni di territorio con destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, ma che, anche per le loro caratteristiche insediative, si ritiene concorrono a definire il tessuto urbano edificato secondo i requisiti enunciati nel DM in esame.

AREE DEL GOLF CLUB BOGOGNO

Per quanto riguarda l'ampia porzione di territorio interessata dall'insediamento del Golf Club Bogogno disciplinata dal PRGC dall'art.17 delle Norme di Attuazione, si ritiene che queste non presentino le caratteristiche per poter esse giudicate analoghe alle zone B di cui all'art.2 del DM 1444/1968.

Si tratta di aree edificate sulla base del PPE approvato con D.G.R. n. 7-8054 del 23.12.2002 e riportate in PRGC nella consistenza planivolumetrica definita dal PPE medesimo.

L'insediamento, ancorchè destinato a residenza e individuato in un ambito perimetrato quale nucleo abitato ai sensi dell'art.12 c. 2, n.5bis della legge urbanistica regionale, si configura come “area speciale”, caratterizzata com'è dalla presenza della struttura sportiva con la quale intrattiene una diretta relazione funzionale e insediativa.

Dal punto di vista urbanistico, anche per la modalità attraverso il quale ha trovato attuazione (strumento urbanistico esecutivo), non risulta riconducibile ai caratteri di un'area di completamento, ma più propriamente presenta una configurazione analoga ad un'area di nuovo impianto così come definita per le zone C del più volte citato art.2 del DM 1444/1968.

Va altresì sottolineato che le volumetrie assegnate, 90.000 mc, sull'intera superficie territoriale dell'ambito, pari a mq 368.000, rappresentano un indice di utilizzazione territoriale pari a circa 0,25 mc/mq, ben distante dagli 1,5 mc/mq attribuibili dal DM 1444/1968 alle aree di tipo B.

ALLEGATI

Planimetria in scala 1:5000 con evidenziate le zone come sopra illustrate.

Bogogno, 11 settembre 2020

il tecnico urbanista
(arch. Mauro Vergerio)
documento firmato digitalmente