

Comune di
SALGAREDA

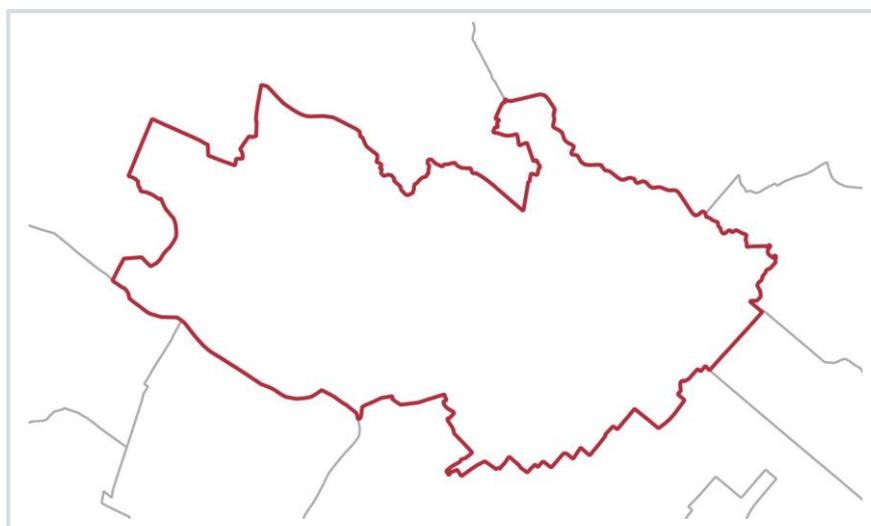


Provincia di Treviso
Regione del Veneto

VERIFICA EQUIVALENZA ZTO

EQUIVALENZA DELLE ZTO ALLA CLASSIFICAZIONE D.M. 1444

MARZO 2021



R01

RELAZIONE TECNICA

Sindaco

ANDREA FAVARETTO

Progettisti

ROBERTO ROSSETTO
STEFANO MARIA DOARDO

Collaborazione

ANDREA ZORZ - MASSIMO BERTO

Terre s.r.l.

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7

+39 041 2682230 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

1.	PREMESSA.....	5
2.	QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO	6
3.	INDIVIDUZIONE DELLE EQUIPOLLENZE CON LE ZONE A E B	7
3.1	Zone A.....	7
3.2	Zone residenziali (B e C).....	8

1. PREMESSA

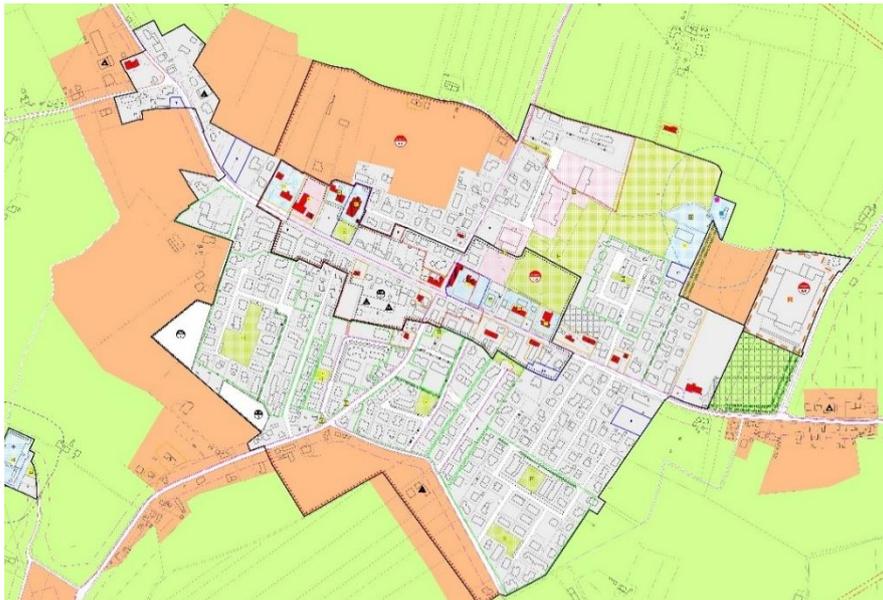
la Legge di Bilancio n. 160 del 27 dicembre 2019, ha introdotto una detrazione dall'imposta lorda, pari al 90%, per spese documentate e sostenute in relazione a interventi sulle facciate degli edifici (cosiddetto bonus facciate). Per beneficiare dell'agevolazione, però, è indispensabile che gli interventi siano effettuati su immobili ubicati all'interno delle zone A e B ai sensi del D.M. n. 1444/1968¹ o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare, l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti².

Il Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, all'articolo 2 definisce la suddivisione e le caratteristiche delle 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 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.*

L'assenza, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Salgareda, di riferimenti alle zone "A" o "B" come identificate da D.M. 1444/68 sostituite in occasione della variante 3 da altre definizioni rende oggi necessario, individuare in maniera ufficiale le equivalenze delle zone che attualmente sono individuate in maniera differente attraverso la redazione di tavole di raccordo.



Estratto Piano degli Interventi vigente

¹ Legge di Bilancio n. 160 del 27 dicembre 2019, art. 1, comma 219

² Circolare n. 2/E del 14/02/2020 – Agenzia delle Entrate

2. QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO

Il Comune di **Salgareda** è dotato di Piano di Assetto del Territorio PAT, redatto ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 Aprile 2004 n.11, "Norme per il Governo del Territorio", adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 6 Giugno 2011 e approvato dalla Conferenza dei Servizi del 31 Luglio 2013 ratificata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 306 del 9 Agosto 2013. Con l'entrata in vigore della L.R. n. 14 del 6 Giugno 2017 sul consumo di suolo, il Comune ha provveduto alla predisposizione della variante n. 2 al PAT approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 18/12/2019.

Pareri specialistici

TEMA	ELABORATO	PARERE/ENTE	ESTRIMI PARERE
Ambiente	VAS RAPPORTO AMB	Parere motivato Regionale	n. 41 del 17.05.2012
Rischio idraulico	VCI	Parere Genio Civile	n. 275265/63.05 del 09.06.2012
Decreto di Validazione de Quadro Conoscitivo	QC	Regione Veneto	n. 82 del 08.07.2013

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 26.02.2016 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Salgareda (TV) soggetto a successive varianti di seguito riassunte:

N° Var.	OGGETTO	ESTREMI APPROVAZIONE
	1° Piano degli Interventi	D.C.C n. 3 del 26/02/2016
1	1a Variante al 1° Piano degli Interventi	D.C.C n. 41 del 28/12/2016
2	2a Variante al 1° Piano degli Interventi	D.C.C n. 7 del 15/06/2018
3	3a Variante al 1° Piano degli Interventi	D.C.C n. 19 del 21/11/2018
4	4a Variante al 1° Piano degli Interventi	D.C.C n. 20 del 21/11/2018
5	5a Variante al 1° Piano degli Interventi	D.C.C n. 17 del 03/07/2020 (Adozione)

3. INDIVIDUZIONE DELLE EQUIPOLLENZE CON LE ZONE A E B

3.1 Zone A

Il Centro di Salgareda non viene individuato come centro storico dall' "Atlante dei Centri Storici" redatto dalla Regione ai sensi della L.R. 31.05.1980, n. 80 ma è caratterizzato dalla presenza di diverse pertinenze scoperte da tutelare ed edifici di valore storico-testimoniale individuati dal PAT vigente³ sia lungo la via centrale che attraversa il capoluogo da est ad ovest, sia nella frazione di Campo di Pietra. Molti di questi edifici e relative pertinenze sono destinati a servizi pubblici quali scuole ed edifici religiosi, mentre altri vedono la presenza di ville e annessi privati di valore storico-testimoniale.

La presente verifica conferma la ZTO "A" individuata dal primo Piano degli Interventi precedente alla variante 3 al PI che ha superato la zonizzazione basata sul D.M. 1444/68 individuando, sulla base del tessuto urbano, delle nuove Z.T.I.O. (Zone a tessuto insediativo omogeneo) seguendo gli indirizzi contenuti nelle specifiche tecniche ex art. 50, comma 1, lett. b della L.R. 11/2004.



Estratto Tavola 3.2.8 (Salgareda centro) del Primo Piano degli Interventi

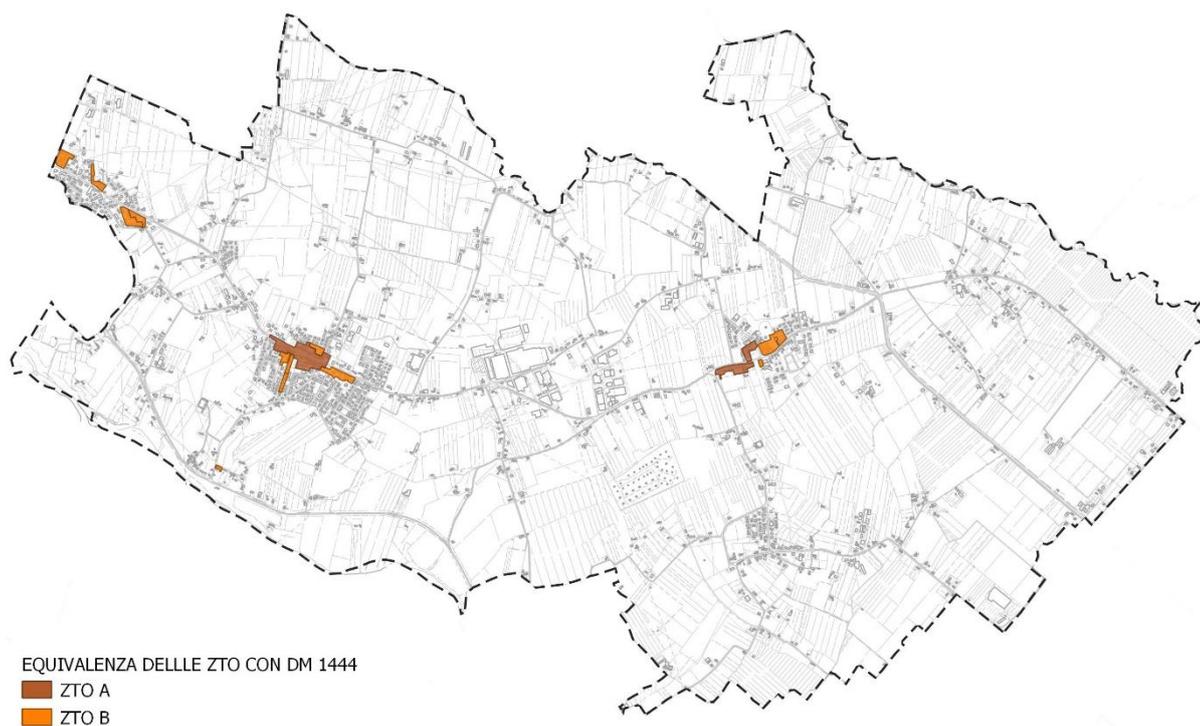
³ Articolo 10 delle NTA del PAT di Salgareda

3.2 Zone residenziali (B e C)

Appare chiaro che la classificazione del territorio da parte della pianificazione vigente è molto diversa rispetto ad una zonizzazione basata sul D.M. 1444/68, non solo per le sigle e codifiche utilizzate, ma anche per quanto riguarda la trasposizione cartografica caratterizzata da un diverso approccio. Non vengono infatti perimetrare e codificate le ZTO su limiti preesistenti ed individuati nel Piano degli Interventi precedente, ma ogni zona ricomprende un contesto urbano con una determinata definizione non direttamente riconducibile alla classificazione consueta.

Per la verifica dell'equivalenza tra le Z.T.I.O. della Variante n. 3 al PI e le Z.T.O. di cui al D.M. 1444/68 si è operato nel seguente modo:

1. Allineamento della zonizzazione a quella precedente alla variante 3 al PI, coerente con la classificazione di cui al D.M. 1444, adeguandola alle varianti e modifiche puntuali introdotte successivamente;
2. Aggiornamento della cartografia di base (CTRN) rispetto ai fabbricati presenti dei quali si sono ricavate superfici, altezze e volumi utili al calcolo della densità territoriale per la verifica di equipollenza delle zone;
3. Calcolo della densità territoriale di ogni zona individuata per la verifica dell'equivalenza di cui ai parametri dettati dal D.M. 1444/68.
4. Suddivisione e restituzione grafica delle equivalenze così ottenute:
 - Zone equivalenti alle ZTO "A" di cui al D.M. 1444;
 - Zone equivalenti alle ZTO "B" di cui al D.M. 1444;
 - Zone non equivalenti alle ZTO "B" di cui al D.M. 1444 con densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq.



Zone equivalenti alle A e B secondo la classificazione di cui al DM 1444