

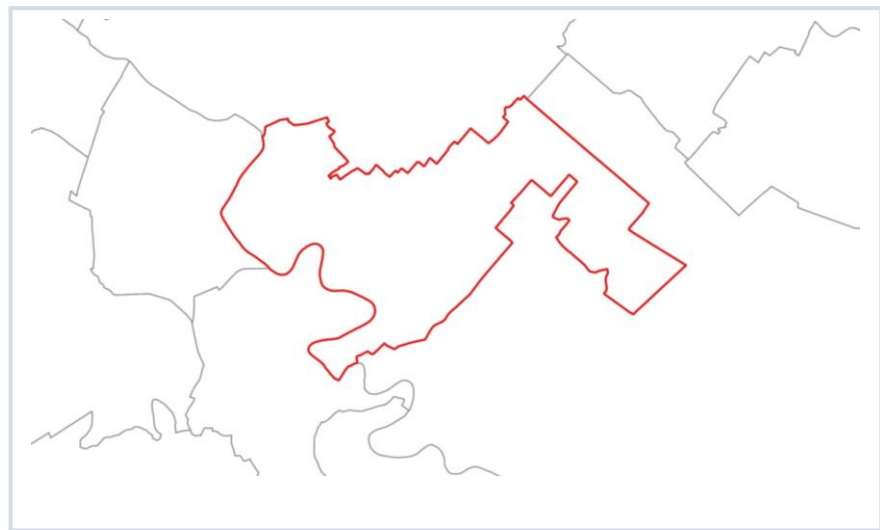
Comune di

NOVENTA DI PIAVE

Città metropolitana di Venezia
Regione del Veneto

VERIFICA EQUIVALENZA Z.T.O. EQUIVALENZA DELLE ZTO ALLA CLASSIFICAZIONE D.M. 1444/68

SETTEMBRE 2021

**R01****RELAZIONE TECNICA**

Sindaco

CLAUDIO MARIAN

Resp. Serv. Tecnici

NICOLETTA MODANESE

Progettisti

ROBERTO ROSSETTO

STEFANO MARIA DOARDO

Gruppo di lavoro

ANDREA ZORZ, MASSIMO BERTO, ALESSANDRA SIMONINI

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

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0013633/2021 del 10/09/2021
Firmatario: STEFANO MARIA DOARDO

INDICE

1.	PREMESSA.....	5
2.	QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO	6
3.	METODOLOGIA DI ANALISI	6
4.	INDIVIDUAZIONE DELLE EQUIPOLLENZE	7
4.1	Atlante dei centri storici	7
4.2	Zone residenziali equivalenti a Z.T.O. B	7
5.	PROCEDURE	8

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0013633/2021 del 10/09/2021
Firmatario: STEFANO MARIA DOARDO

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 già menzionate Z.T.O. A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà essere attestata 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.*

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 Noventa di Piave è dotato di **Piano di Assetto del Territorio** approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014. A seguito dell'approvazione ed efficacia del sopraccitato PAT il PRG, comprese le sue varianti, ha assunto valore di Piano degli Interventi ai sensi del comma 5 bis art.48 per le parti con esso compatibili.

Dalla data di entrata in vigore del PAT ad oggi si sono succedute 13 varianti al **Piano degli Interventi**, tutte peraltro consultabili nel sito web del Comune, di cui la n. 5 ha introdotto una modifica generale dello strumento urbanistico.

N° Var.	OGGETTO	ESTREMI APPROVAZIONE
	1° Piano degli Interventi	
2	Inserimento vincolo preordinato all'esproprio dell'area archeologica di via Lampol	D.C.C n. 43 del 30/11/2015
3	Modifica art. 35 delle NTA	D.C.C n. 44 del 30/11/2015
4	Modifica art. 34 delle NTA	D.C.C n. 5 del 14/04/2016
5	Variante generale al PI	D.C.C n. 41 del 20/12/2016
PI 6	Individuazione aree a vulnerabilità territoriale/ambientale con riferimento al rischio di incidente rilevante (RIR)	D.C.C n. 51 del 21/08/2017
7	Modifiche puntuali e normative al PI	D.C.C n. 43 del 08/11/2017
8	Modifiche puntuali alla zonizzazione	D.C.C n. 49 del 19/12/2018
10	Modifiche puntuali alla zonizzazione e alle NTO	D.C.C n. 14 del 27/05/2020
11	Integrazione cartografica del PI	D.C.C. n. 52 del 22/12/2020

3. METODOLOGIA DI ANALISI

Secondo quanto riportato al capitolo n. 1 della presente relazione, è stata eseguita per il Comune di Noventa di Piave l'analisi di rispondenza ai due parametri che il D.M. 1444/68 individua (12,5% - un ottavo - della superficie fondiaria della zona e densità territoriale superiore ad 1,5 mc/mq) per verificare la possibilità di assimilare le Z.T.O. C1 e C2 del vigente P.I. alle Z.T.O. di tipo B.

Dall'approfondimento di cui sopra ne deriva quindi che una parte delle Z.T.O. C1 e C2 sono equivalenti, per densità di superficie fondiaria e indice volumetrico, a Z.T.O. di tipo B mentre altre, non essendo verificati i parametri in oggetto, non possono essere classificate come tali.

Si rimanda alla tavola T01 *Equivalenza delle Z.T.O. alla classificazione D.M. 1444/68* per l'individuazione cartografica delle Z.T.O. equivalenti a Z.T.O. di tipo B.

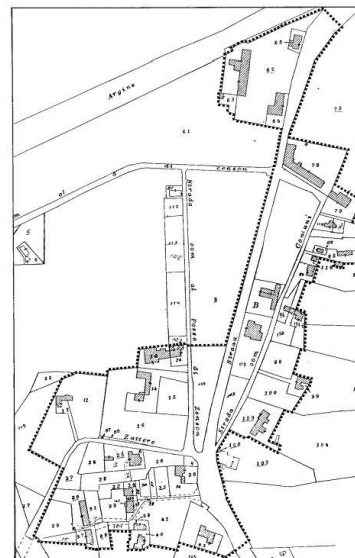
4. INDIVIDUAZIONE DELLE EQUIPOLLENZE

4.1 Atlante dei centri storici

Vengono individuati come centri storici dall' "Atlante dei Centri Storici" redatto dalla Regione ai sensi della L.R. 31.05.1980, n. 80 i seguenti centri:



8-34 Noventa di Piave



7-32 Romanziol

Estratto Atlante dei centri storici L.R. n. 80/80: Noventa di Piave (a sinistra) e Romanziol (a destra)

4.2 Zone residenziali equivalenti a Z.T.O. B

Per la verifica dell'equivalenza tra le Z.T.O. del vigente strumento urbanistico rispetto alla classificazione basata sul D.M. n. 1444/68 e ss.mm.ii. si è operato nel seguente modo:

1. 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;
2. Calcolo della densità territoriale e dell'indice volumetrico per la verifica dell'equivalenza di cui ai parametri dettati dal D.M. 1444/68;
3. Restituzione grafica delle Z.T.O. C1 e C2 equivalenti per densità di volume e superficie a Z.T.O. di tipo B.

5. PROCEDURE

- **Documentazione:** la presente verifica di equivalenza delle Z.T.O. alla classificazione del D.M. n. 1444/68, eseguita secondo le modalità presentate nei capitoli precedenti, si compone di:
 - R01 – Relazione Tecnica;
 - T01 – Equivalenza delle Z.T.O. alla classificazione D.M. 1444.

- **Modalità di certificazione di zona:** la documentazione di cui al punto precedente verrà approvata con Delibera di Giunta Comunale. Le richieste che verranno presentate al Comune di Noventa di Piave per certificare la localizzazione di un'immobile all'interno di una specifica Z.T.O. verranno verificate sulla base degli elaborati R01 e T01 che compongono la presente *Verifica di equivalenza delle Z.T.O. alla classificazione del D.M. 1444/68*.