

Comune di Fontaneto d'Agogna (NO)**“Criteri di valutazione relativi alla definizione delle zone A e B di cui al D.M. 1444/68”**

Il D.L. n. 124 del 26.10.2019 (e conseguente articolo 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 “Legge di bilancio 2020”) oltre alla successiva Circolare esplicativa 2/E del 14.02.2020 emanata dall'Agenzia delle Entrate, individuano quale parametro per l'applicazione del “bonus facciate” le zone territoriali omogenee “A” e “B” definite dall'art. 2 del D.M. 1444/1968, o comunque l'azonamento (o la classificazione normativa) del vigente strumento urbanistico comunale ove siano assimilabili i parametri identificativi delle stesse.

Il D.M. riporta per tali zone (Z.T.O.) la seguente definizione:

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;

Il PRG di Fontaneto d'Agogna, la cui documentazione utilizzata ed analizzata è relativa alla Revisione approvata nel 2016, non prevede la classificazione delle Z.T.O. ai sensi del citato D.M., come peraltro avviene da tempo per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale strutturati ai sensi della vigente L.R.

Rispetto alle zone A ai sensi del D.M. 1444/68 si individua il Centro storico, classificato dalla normativa di PRG come “aree residenziali: RS di Carattere Ambientale e Storico” e perimetrato sulla tavola 1:1000.

Diversamente, per quanto riguarda la classificazione delle zone B, si procede attraverso l'analisi delle caratteristiche dei territori edificati e la verifica dei parametri quantitativi di cui al D.M. stesso.

Occorre premettere che la definizione del D.M. riporta genericamente “parti del territorio parzialmente edificate”; di conseguenza, non solo gli ambiti ad esclusiva destinazione residenziale, seppur prevalenti nel tessuto edificato comunale, ma anche gli ambiti ove vi è anche presenza di destinazioni miste terziarie o produttive frammiste alla residenza, piuttosto che ad uso servizi pubblici.

Per la verifica dei parametri quantitativi di riferimento è stata adottata una metodologia basata su applicativo GIS, che ha permesso di ricavare gli indici medi di densità territoriale e del rapporto di copertura, con riferimento alla cartografia catastale di base fornita dal Comune ed al database cartografico di Regione Piemonte.

La valutazione degli indici è stata applicato ad una serie di ambiti definiti sulla base della zonizzazione del PRG, che ha permesso di individuare e meglio circoscrivere le parti del tessuto a prevalente destinazione residenziale, con particolare riferimento al centro abitato ed ai nuclei frazionali di interesse documentario, classificati dal PRG vigente come "aree residenziali: RA di Carattere Ambientale e Documentario".

Stante la difficoltà di individuare e circoscrivere con buona approssimazione gli ambiti che rispettano i parametri di cui al D.M. per la ZTO "B", proprio per la conformazione dell'edificato frammentata e dispersiva, in particolare nei nuclei frazionali, è stata definita a priori, oltre alla verifica dell'indice territoriale di zona ed al rapporto di copertura, la superficie minima di 5000 mq come parametro per considerare le zone omogenee.

La verifica dei parametri, ha permesso di individuare le seguenti zone, assimilabili per caratteristiche e parametri alle zone B di cui al D.M. 1444/68, ovvero con I.T. > di 1,5 mc/mq e S.C. > 12,5 %: Fontaneto centro, San Martino, Baraggia, Gerbidi est e ovest, Camuccioni, Sant'Ambrogio, C.na Croce, Case Storni, Case Nuove, Cacciana, Sant'Antonio, Molino Marco, Buraiga, Tapulino, Cascinetto, Ciavone.

Alcune di queste zone sono state limitate e ridefinite in quanto solo in parte rientrano nei parametri di zona (in particolare l'Indice territoriale, mentre zone come Fontaneto nord, Tuvina, San Martino est, C.ne Agogna, San Pietro ecc. sono escluse in quanto l'I.T. medio è inferiore a 1,5 mc/mq. Ciò è dovuto al fatto che la strutturazione territoriale dell'edificato al di fuori dei nuclei di antica formazione, è caratterizzato da edifici isolati, con tipologia a villa singola e con isolate formazioni aggregate.

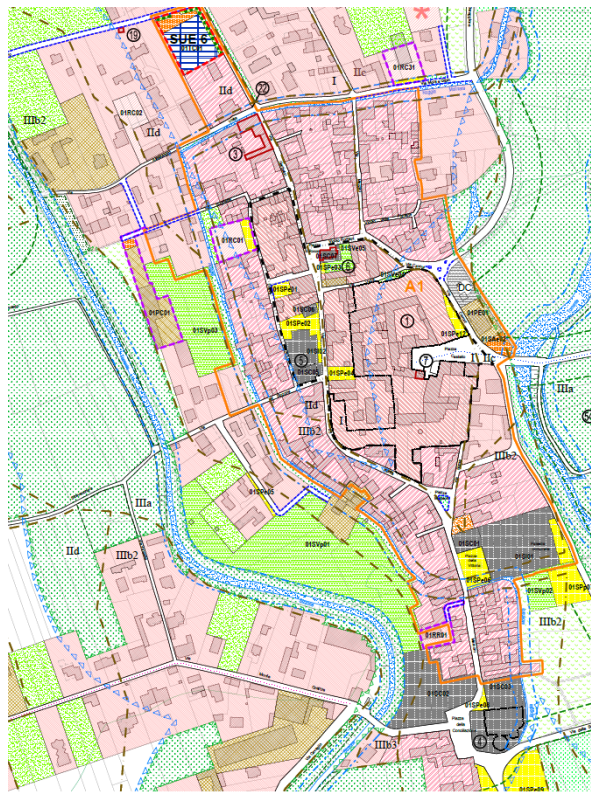
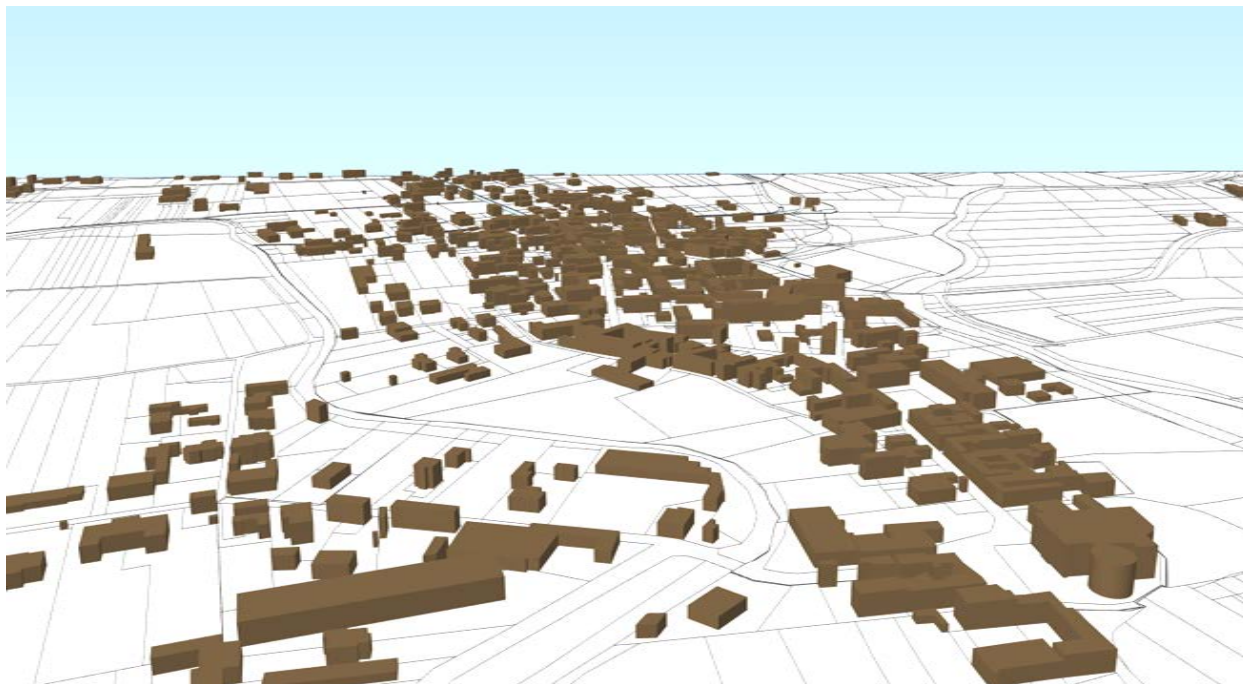
Al tempo stesso sono state escluse le zone produttive monofunzionali di San Martino e le appendici lungo la SR229, in quanto pur edificata risulta assimilabile ad una zona D, prevedendo ampie possibilità di completamento

Risultante delle analisi e valutazioni sopraesposte è la carta "individuazione delle Zone Territoriali Omogenee "A" e "B" di cui al D.M. 1444/68", in scala 1:5000, allegata alla presente Relazione che costituisce il riferimento per l'Amministrazione Comunale e per gli Uffici competenti.

Cameri, 6 novembre 2020

dott. urb. Federico Tenconi





“ Zona Fontaneto centro”. Esempificazione della definizione delle aree individuate come riferimento per le zone A (in arancio)e B (in marrone)del capoluogo

Parametri rilevati per la zona di “Fontaneto centro relativi” alle zone B (in marrone): superficie ca 140.000 mq, volume ca 300.000 mc, con H media ca 6 m → I.T. medio corretto 2,05 mc/mq.