

METODOLOGIA PER LA REDAZIONE DELLA TAVOLA

“Individuazione zone A e B ai sensi del D.M. 1444/68”

Il presente documento redatto dalla società Vertical S.r.l. come da determina n° 553 del 03/11/2020 illustra l'iter procedurale seguito per la stesura dell' *“Elaborazione cartografica per individuazione Zone A e B ai sensi del D.M. 1444/68 – “BONUS FACCIATE”*.

Premesso che il Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n.1444 definisce le zone omogenee come:

- Zone 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.
- Zone 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 procedimento seguito e concordato con l'amministrazione è il seguente:

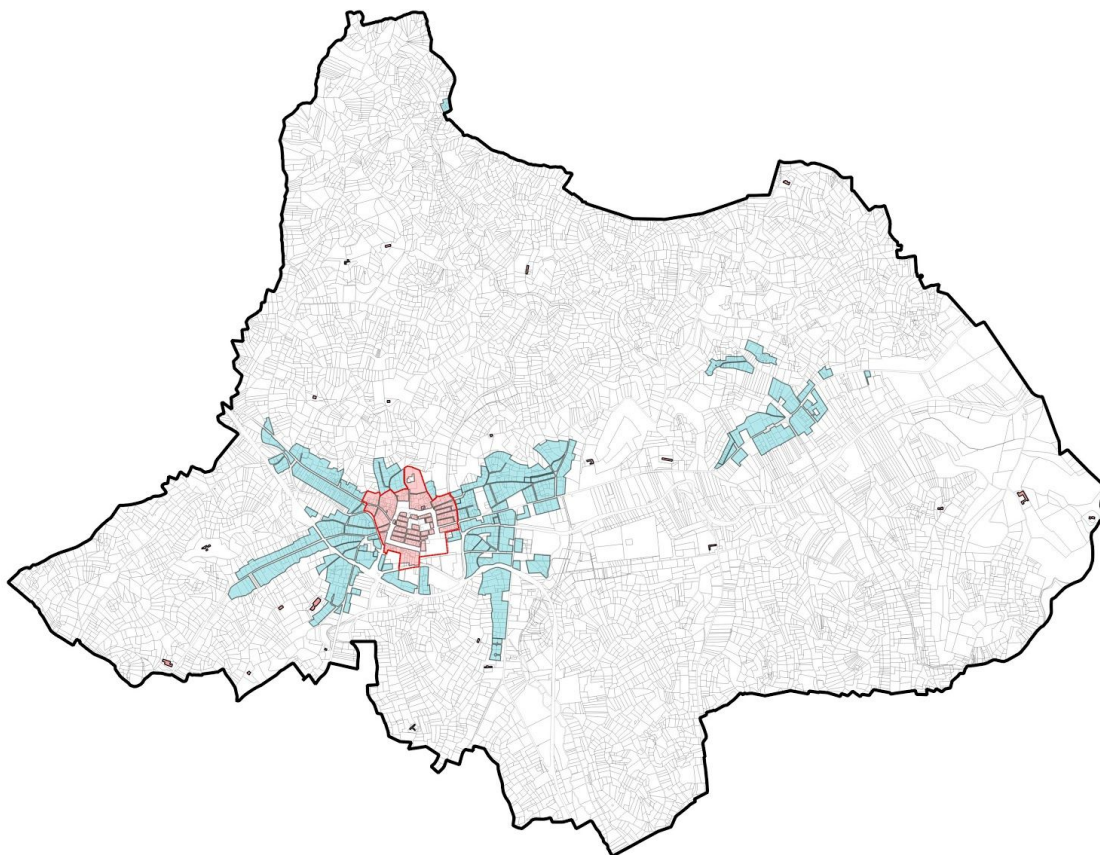
1) Individuazione delle aree A e B dagli ambiti del PRGC

Come da indicazioni dell'ufficio urbanistica si è provveduto ad individuare le zone A e B ai sensi del DM 1444/68:

- le zone A corrispondono alle aree comprese all'interno della perimetrazione del centro storico e agli “Edifici di pregio architettonico-ambientale sparsi”;

- le zone B corrispondono gli ambiti del PRGC vigente classificati con i seguenti codici R2 (Complessi di vecchio impianto di interesse ambientale), R3 (Complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia), R4 (Aree di recente edificazione e capacità insediativa esaurita o residua).

Le zone A non necessitano di ulteriore verifica, mentre per le zone B, come da definizione, si è provveduto alla verifica della superficie coperta e della densità territoriale.



2) Calcolo della superficie coperta

Il calcolo è avvenuto attraverso il software open source Qgis utilizzando le basi cartografiche Comunali; nello specifico gli edifici catastali. Si è calcolata la superficie coperta relativa a ciascuna superficie fondiarie corrispondente alle aree di PRGC vigente secondo il principio del punto precedente.

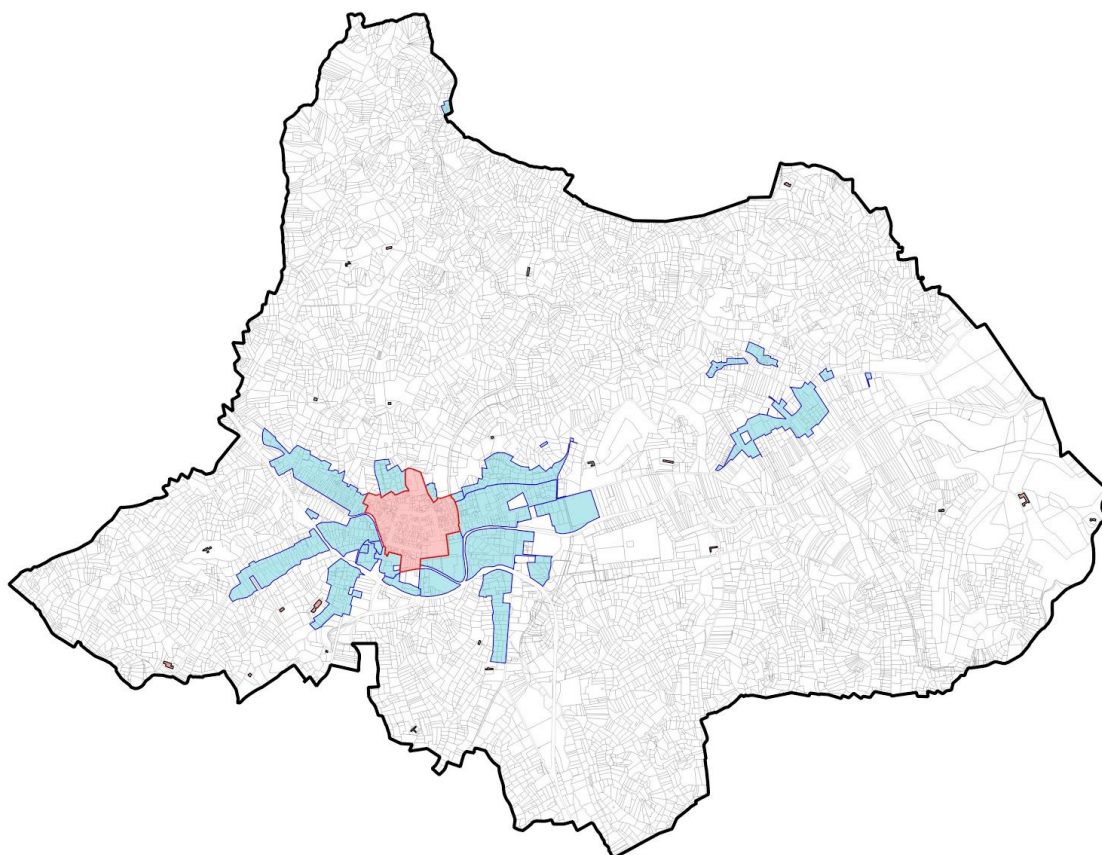
L'analisi ha portato all'esclusione di alcune aree territoriali in quanto il rapporto Superficie coperta e Superficie fondiaria risultava inferiore a 1/8.

3) Ridefinizione della Zona B

Si è quindi provveduto a individuare le aree con superficie coperta inferiore al 12,5% rispetto alla fondiaria della zona e quindi rimuoverle dalle "Zona B".

4) Realizzazione perimetro per la Zona B

Il passaggio successivo ha riguardato l'individuazione e le perimetrazioni delle Aree Territoriali rimuovendo le aree fondiarie che non avevano le caratteristiche e includendo nelle aree rimaste anche la viabilità e i servizi limitrofi alle zone individuate. Il risultato ha portato all'individuazione della Zona B.



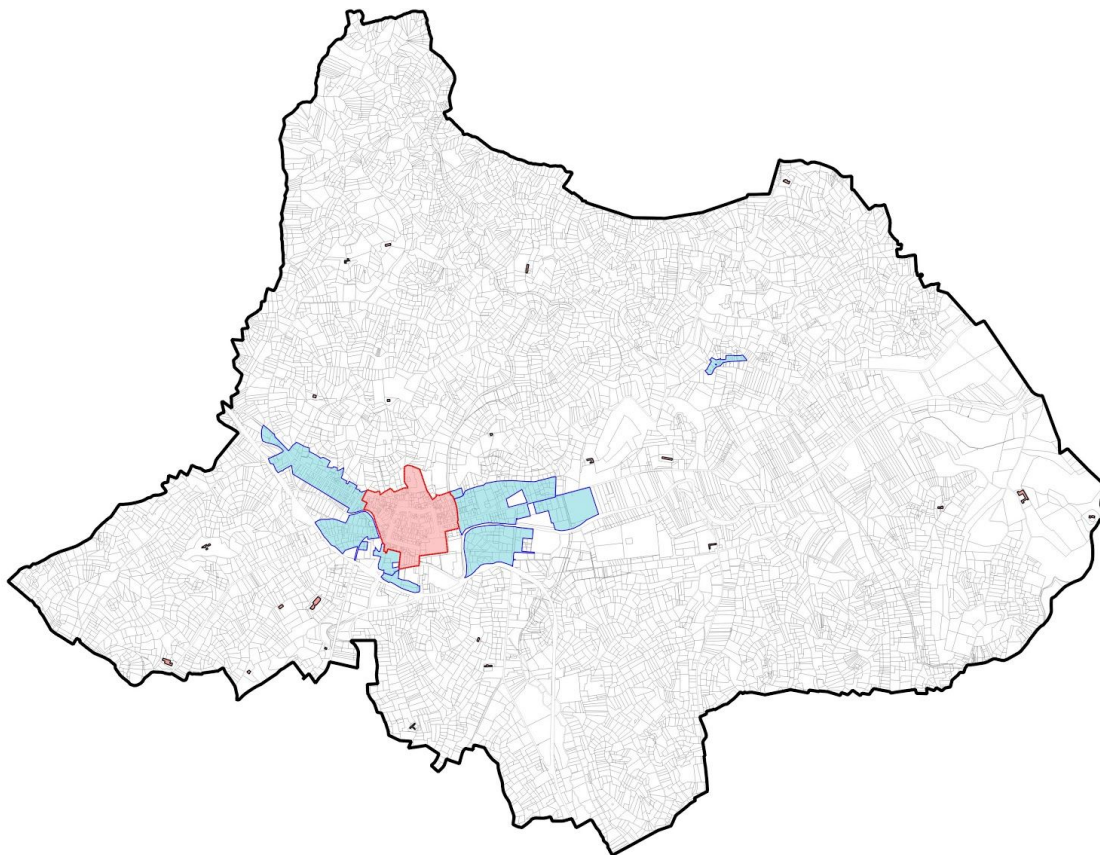
5) Calcolo della densità territoriale

Sulle aree interne al perimetro (Zona B) come individuato al punto 4) si è calcolata la densità territoriale utilizzando le geometrie degli edifici catastali e per l'altezza dei fabbricati si è utilizzata la Carta tecnica Regionale (aggiornata al 2019 - banca dati della Regione Piemonte in particolare il BD3 aggiornamento 2019).

(Operativamente attraverso una query spaziale di contenimento sono stati selezionati tutti gli edifici all'interno della zona B, si sono sommati i volumi degli edifici e lo si è diviso per la superficie in mq del perimetro Zona B. I valori ottenuti sono compresi tra 0,32 e 6,50 mc/mq)

6) Determinazione della Zona B

Dal risultato ottenuto nel punto 5) si è proceduto a rimuovere dalle zone B le aree con densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq ottenendo così la Zona B come definita dal DM 1444/68 e riportata nella cartografia che si allega alla presente relazione.



Allegato: Tav. Individuazione zone A e B ai sensi del D.M. 1444/68 - “Bonus Facciate”