



Comune di Felonica

PIANO DELLE REGOLE

Relazione illustrativa

INDICE

1. IL PIANO DELLE REGOLE	3
1.1 I riferimenti normativi.....	3
1.2 I rapporti con il Documento di Piano.....	3
1.3 Le finalità.....	3
2. L'APPROCCIO METODOLOGICO	4
2.1 L'evoluzione storica del costruito	5
2.2 Il rilievo del tessuto urbano	6
2.3 La qualità e la sensibilità paesistica.....	9
3. LE STRATEGIE E I CRITERI DI INTERVENTO	10
3.1 La classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato	10
Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale	11

1. IL PIANO DELLE REGOLE

1.1 I riferimenti normativi

Lo strumento del Piano delle regole è uno dei tre documenti che compongono il Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 10 della legge regionale n° 12 del 2005.

Al Piano delle Regole (di seguito PdR) è attribuito il ruolo di prescrivere, in coerenza con le politiche e le strategie delineate nel Documento di Piano e in sintonia con le esigenze di interesse pubblico e generale rappresentate nel Piano dei Servizi, le modalità di intervento negli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Tuttavia, la nuova legge regionale, prendendo spunto anche da altre normative regionali in vigore da tempo, che hanno separato il cosiddetto "Piano strutturale" o "strategico" dal "Piano operativo", conferma con la divisione tra gli strumenti di strategia e gli strumenti conformativi nell'ambito dello stesso Piano di Governo del Territorio, l'approccio e il modello operativo, già ampiamente anticipato, con i Programmi Integrati d'Intervento e con il Documento d'Inquadramento.

Inoltre, la stessa legge regionale, all'art. 11 definisce l'opportunità che sia nel Documento di Piano, a livello di principi e finalità generali, sia nel PdR, a livello di definizione puntuale delle modalità di intervento, si introducano i criteri di perequazione urbanistica e di compensazione tra le differenze di situazioni operative e di premialità per incentivare localizzazioni volumetriche e progetti virtuosi.

Le indicazioni contenute nel PdR, come le indicazioni del Piano dei Servizi relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici, hanno carattere prescrittivo e vincolante, producendo effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato.

Il PdR costituisce la disciplina territoriale del Piano di Governo del Territorio, in rapporto all'esito delle trasformazioni territoriali proposte dal Documento di Piano e alle previsioni essenziali del Piano dei Servizi, sia in termini di configurazione strategica della città pubblica, sia in relazione al mantenimento e alla valorizzazione dei servizi esistenti.

Con il PdR si completa la strategia complessiva di sviluppo della città, la definizione degli obiettivi rilevanti e strategici, la "politica urbanistica" e l'idea di città che si intende perseguire con i contenuti del Documento di Piano.

Il PdR assume un duplice ruolo: si occupa sia del tessuto urbano consolidato, dei lotti interclusi e delle aree di completamento, sia delle parti di territorio comunale non urbanizzate perché destinate all'agricoltura e/o ai progetti parco nell'ambito della continuità tra i corridoi della Rete Ecologica, perché aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico e non suscettibili di trasformazione urbanistica-insediativa.

Nel PdR sono altresì individuate le aree e gli edifici a rischio di compromissione e degrado e i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano nei diversi casi di sensibilità geologica, idrogeologica e sismica.

Il PdR tiene conto, oltre che della definizione degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, dei parametri edilizi, insediativi e morfologici dei Piani e dei Programmi attuativi: costituisce, pertanto, fra gli atti del PGT, la sede di raffronto e di dialogo con gli strumenti della pianificazione sovra comunale e con gli strumenti finalizzati alla salvaguardia e tutela ambientale.

Il PdR deve tener conto, infatti, anche dei contenuti prescrittivi e vincolanti di natura sovraordinata relativamente a:

- i contenuti prescrittivi prevalenti contenuti nei Piani Territoriale Regionale (PTR), nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e nei rispettivi Piani di Settore;
- gli immobili assoggettati a tutela in base a norme statali e regionali (D.Lgs. 42/2004, aree protette ai sensi della L.R. 86/1983);
- le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e D.G.R. n. 7/16320/2004;
- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivante dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali.

Il rapporto con il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** si pone in termini di conformità.

Le previsioni del PTCP hanno tendenzialmente valore di indirizzo e orientamento per la pianificazione comunale, fatte salve le previsioni di carattere prevalente esplicitate dalla legge regionale e specificate nelle norme del piano provinciale. Tali previsioni prevalenti riguardano:

- a) la materia della tutela ambientale e paesaggistica;
- b) la localizzazione di infrastrutture d'interesse regionale e provinciale riguardanti il sistema della mobilità; tali localizzazioni hanno efficacia prevalente e richiedono specifiche compensazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche;
- c) la specificazione degli ambiti destinati all'attività agricola, fatto salva la facoltà del Comune di apportare, rispetto all'indicazione del Piano provinciale, rettifiche, precisazioni, miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale;
- d) l'indicazione, per le aree soggette a tutela, a rischio idrogeologico o sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, quando la normativa di settore attribuisce alla Provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

1.2 I rapporti con il Documento di Piano

Il Piano delle Regole (PdR) si connota come lo strumento di controllo e di orientamento della qualità urbana e territoriale dell'intero territorio comunale, fatta eccezione delle aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano con un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e con un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre, in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura e perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/2005 e successive modifiche.

Il Piano delle Regole disciplina le modalità di trasformazione e di intervento, secondo criteri di promozione di tutte le iniziative di riqualificazione che abbiano una ricaduta di interesse pubblico.

1.3 Le finalità

Il Piano delle Regole, basandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, individua innanzitutto:

- a) le previsioni sovraordinate e prevalenti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati;
- b) gli beni culturali e beni paesaggistici e regionale con particolare riferimento agli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 2 (Codice Urbani);
- c) i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57

della L.R. 12/2005”;

d) tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

Inoltre, individua:

1) gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall’insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:

a) il nucleo di antica formazione ed i beni ambientali e storico–artistico-monumentali, gli immobili assoggettati a vincolo ex D.Lgs 42/2004 e ogni eventuale altro vincolo ex legge 12/2005 e 4/2008;

b) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale, e gli elementi di valore simbolico;

c) le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.

2) Le aree destinate all’esercizio dell’attività agricola, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

2. L’APPROCCIO METODOLOGICO

Il Tessuto Urbano consolidato è stato oggetto di un’analisi dei caratteri insediativi integrata con il censimento delle permanenze dei manufatti storico-culturali e degli elementi naturalistici, nonché dei fattori di criticità e/o di disturbo.

Lo stesso tessuto urbano è stato ripartito secondo ordini di parametri (cfr. tavola DP05b relativa all’evoluzione storica del costruito, e la tavola DP06b relativa al rilievo dei tessuti urbani): la valenza storica; la densità insediativa; la condizione di conservazione degli immobili e la congruità/discrasia delle attività presenti con il tessuto, la cui definizione è avvenuta attraverso lo svolgimento di una serie di analisi preliminari.

In particolare l’individuazione delle modalità di intervento oggetto del Piano delle Regole, tiene conto dei passaggi evidenziati nelle analisi del Quadro Conoscitivo.

L’evoluzione storica del costruito (cfr., par. 2.1) che ha permesso di definire gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, partendo dalla definizione delle epoche storiche di sviluppo dell’urbanizzato; il rilievo del tessuto urbano (cfr., par. 2.2), anch’esso propedeutica alla suddivisione del tessuto edilizio esistente in aree omogenee dal punto di vista delle caratteristiche fisico-morfologiche (forma, tipologia, natura e caratterizzazione funzionale); infine la qualità e la sensibilità paesistica (cfr., par. 2.3) che ha permesso di individuare i luoghi simbolici dell’identità di Sermide e Felonica e le aree a rilevanza paesistica.

Comento [11]: Valutare se mantenerlo o toglierlo.

2.1 L'evoluzione storica del costruito

Lo scopo della lettura dell'evoluzione storica del costruito riguardante il Comune di Felonica (cfr. tavola DP05b) è l'individuazione del nucleo di antica formazione e le diverse fasi di costruzione del Tessuto Urbano Consolidato. Quest'analisi ha permesso di individuare nell'ambito del Piano delle Regole, diversi tipi di aree: quelle consolidate, ovvero leggibili come ordinate da regole insediative riconoscibili, e quelle di cui è auspicabile una riqualificazione ovvero per cui risulta possibile prevedere interventi di riformulazione dell'assetto insediativo. Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è quella parte di edificazione in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essa le aree libere intercluse o di completamento.

Il nucleo di antica formazione è il tessuto edilizio del periodo di formazione preindustriale e successivo, che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico culturale, caratterizzato da complessi edilizi di particolare pregio architettonico-ambientale.

Lo studio dell'evoluzione del costruito è stato compiuto tramite l'osservazione delle cartografie dell'Istituto Geografico Militare (IGM), delle Carte Tecniche Regionali (CTR) e degli ortofotopiani.¹

Per quanto riguarda il Comune di **Felonica** il costruito di antica formazione si dispone in due aree lungo le due vie principali, una al di sotto dell'argine, l'altra più interna con andamento verso sud.

La struttura appare frammentaria e disgregata e, ad eccezione di pochi edifici a cortina, la tipologia più diffusa è quella a corte. Tale situazione si ripete in prossimità dell'attuale frazione di Quatrelle, mentre il resto del territorio è caratterizzato dalla presenza di corti isolate.

L'espansione che ha interessato Felonica dagli anni Ottanta ad oggi va sostanzialmente ad occupare il territorio fra le due vie principali – in prossimità delle quali si era precedentemente consolidato l'assetto più antico – con nuove lottizzazioni residenziali a bassa densità.

Nel resto del territorio viene sostanzialmente ampliato l'esistente con sviluppi puntuali.

Figura 1. Lettura della crescita insediativa di Felonica (Tav. DP05b – "Evoluzione storica del costruito")

¹ L'elaborato DP05 è stato ottenuto comparando e sovrapponendo: le mappe IGM relative agli anni 1889, 1935; le carte CTR (1982 e 1994); gli ortofotopiani (2000 e 2008).



2.2 Il rilievo del tessuto urbano

Il rilievo del tessuto urbano condotto ha permesso di ottenere un importante quadro conoscitivo della composizione morfo-tipologica del un territorio. Esso è stato realizzato raccogliendo i dati della “forma” dei fabbricati (il numero di piani) e della loro destinazione funzionale prevalente.

Il rilievo ha consentito l’individuazione degli elementi e/o degli ambiti, che possono assumere un valore progettuale, in grado di esprimere una specifica potenzialità finalizzata alla rivitalizzazione e al recupero del tessuto urbano.

Successivamente è stato definito un elenco di tipologie di tessuti urbani di riferimento, i quali esprimono la funzione prevalente esercitata nei vari isolati che compongono la “maglia” del Tessuto Urbano Consolidato.

Il confronto tra il rilievo effettuato in loco e le mappe del P.R.G. ha permesso di individuare:

- le eccezioni formali o funzionali, ovvero quei fabbricati che, rispettivamente per il numero di piani fuori terra o per la loro funzione prevalente, si discostano dalle proprietà delle aree (ovvero i tessuti individuati) in cui sono situati;
- le aree il cui sviluppo è avvenuto in seguito a pianificazione (es.: piani di lottizzazione) oppure per semplice aggregazione spontanea.

L'esito del percorso di rilievo ha permesso di individuare le seguenti classi "tipologiche" che si differenziano per morfologia, tipologia e funzioni prevalenti.

- Tessuto di Antica Formazione → zone A del PRG di Felonica
- Tessuto residenziale a media densità → zone B del PRG di Felonica
- Tessuto residenziale a bassa densità → zone B1-B2-B3-B4-C1 del PRG di Felonica
- Tessuto produttivo → zone D-D1-D2-D3-D4-D5-D6-D8 del PRG di Felonica

Il tessuto urbano di Felonica non ha margini morfo-tipologici di facile individuazione, le cortine edilizie un tempo continue si presentano ora frammentate e intramezzate ad elementi di recente impianto che non sempre hanno rispettato gli allineamenti preesistenti. I bombardamenti sopravvenuti nel comune hanno cancellato o danneggiato una parte del tessuto più antico, creando situazioni nelle quali, al palazzo ottocentesco, con granaio e androne centrale, o a corpi di fabbrica di corti agricole oramai inglobate nel centro, si affianca la villetta unifamiliare su due piani degli anni '60, o il condominio a 3 piani. Non risulta facile quindi operare un'omogeneizzazione morfologica e tipologica dei tessuti, in particolare per quelle aree caratterizzate eminentemente da destinazione residenziale, tuttavia è possibile restituire un sistema basato sulla loro densità edilizia, unico elemento di omogeneizzazione rintracciabile.

Per quanto riguarda un tessuto in particolare, ovvero il tessuto residenziale, si è ritenuto di caratterizzarlo con diverse simbologie e nomenclature a partire da alcuni dati rilevati nelle N.T.A. del P.R.G., che fanno riferimento alle capacità insediative delle varie Zone Territoriali Omogenee.

È stato così possibile distinguere tre tipi di tessuti residenziali:

- a media densità (If = 2 - 1,5 mc/mq, fino a 3 piani fuori terra);
- a bassa densità (If = 1,5 - 1 mc/mq, fino a 2 piani fuori terra);

Nel Comune di **Felonica** il rilievo del centro urbano e delle corti agricole ha messo in luce la presenza di realtà consolidate che possono essere considerate come i primi centri di aggregazione dai quali è iniziato lo sviluppo insediativo di Felonica.

In particolare, il tessuto prospiciente Via Garibaldi è costituito prevalentemente da edifici a cortina, mentre Via Marconi-Via Roma presentano edifici eterogenei aggregati in nuclei chiusi su se stessi e intervallati tra loro da corti e giardini privati.

Gli edifici compresi tra Via Garibaldi e l'argine sono anch'essi riconducibili al tessuto di antica formazione.

Vi sono inoltre episodi isolati, sia nel paese sia a ridosso dell'argine verso Sermide, che non sono propriamente corti agricole isolate ma piuttosto ambiti a sé stanti, costituenti a loro volta dei piccoli tessuti consolidati.

Figura 2. Tav. DP 06b - Rilievo del tessuto urbano (comune di Felonica)



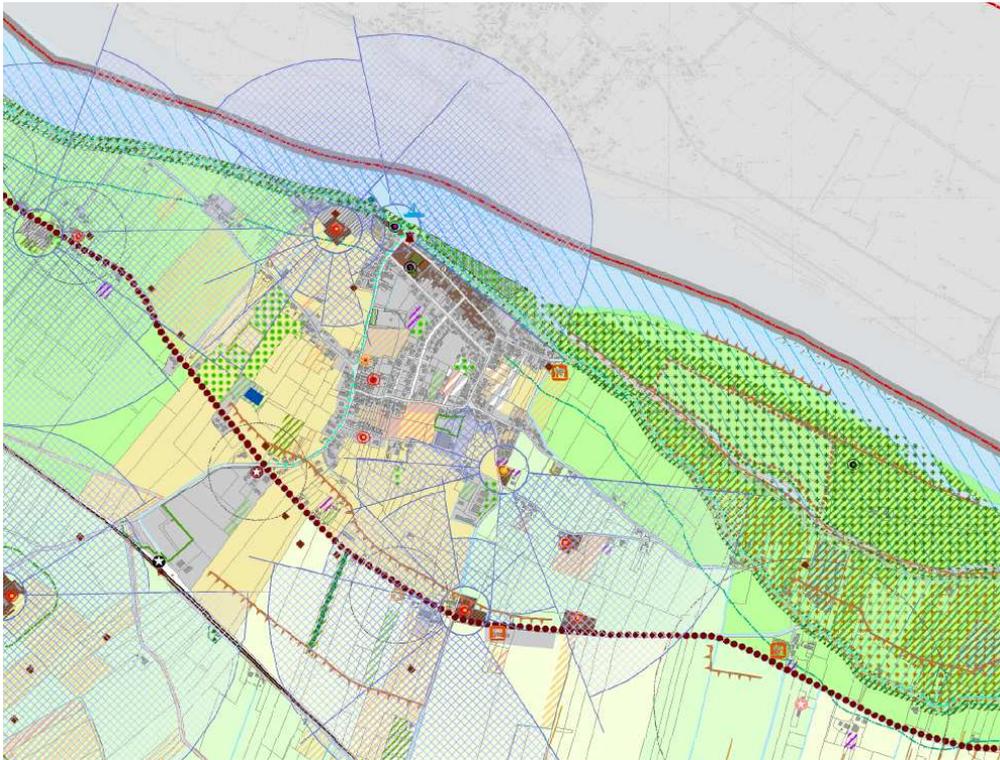
Figura 3. Immagini del tessuto urbano (edifici a cortina, edifici aggregati, edifici di antico impianto verso l'argine) .



2.3 La qualità e la sensibilità paesistica

L'analisi della qualità e della sensibilità paesistica (cfr., tavola DP09 – Sistema degli spazi aperti, dei valori paesistici diffusi, dei beni monumentali ed architettonici e delle caratteristiche agricole del Documento di Piano) ha permesso di individuare i luoghi simbolici dell'identità di Felonica e le permanenze di valore paesistico.

Figura 4. Estratto della Tavola DP09



La tavola evidenzia i seguenti elementi:

- gli spazi aperti urbani;
- i beni storico-architettonici individuati e i siti archeologici;
- il sistema insediativo di matrice storica;
- gli elementi paesaggistici rilevanti;
- gli elementi geomorfologici rilevanti;
- i luoghi e i percorsi della percezione del paesaggio;
- gli elementi di degrado e criticità paesaggistica;

- le classi di sensibilità paesistica.

Emerge dalla tavola l'importanza per questo territorio di preservare gli elementi rimasti a testimonianza della sua storia, integrandoli con le aree e le situazioni cui oggi può essere attribuito un valore simbolico.

Su queste basi si è impostata l'individuazione delle classi di sensibilità paesistica:

classe 3 - sensibilità medio-alta (rispettivamente il nucleo di antica formazione ed i beni vincolati; gli elementi paesaggistici e geomorfologici rilevanti);

classe 2 - sensibilità media (le strade agricole, la rete verde provinciale di secondo livello, le aree agricole di alto valore paesistico);

classe 1 - sensibilità medio-bassa (le aree agricole di interazione le aree agricole produttive, le aree agricole di medio valore paesistici).

3. LE STRATEGIE E I CRITERI DI INTERVENTO

3.1 La classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato

Il Tessuto urbano consolidato individua la parte di città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfo-tipologiche.

Sono pertanto riconducibili al Tessuto urbano consolidato, i tessuti edilizi che risultano aver raggiunto un livello di conformazione definito in tutti i caratteri che qualificano gli insediamenti, come il rapporto del costruito con gli spazi vuoti, con le attrezzature, con l'impianto viario, con i lotti di pertinenza e con l'intero contesto urbano.

Si tratta quindi di una parte della città per la quale gli interventi previsti dal PGT sono finalizzati alla riqualificazione dell'impianto urbanistico attuale con la conservazione degli edifici di valore architettonico e con il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio.

Obiettivi specifici per il Tessuto urbano consolidato sono individuati dal PGT nella qualificazione degli spazi pubblici, nella cura degli edifici di qualità architettonica, nel miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali, da perseguirsi anche attraverso modifiche morfologiche e la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Vengono pertanto elencati e brevemente descritti i tessuti classificati dal PGT come appartenenti al Tessuto urbano consolidato, per i quali sono previsti indirizzi e modalità d'intervento specifici.

Il Tessuto Urbano consolidato comprende tre principali categorie di ambiti:

- Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale;
- Tessuti consolidati a prevalente funzione non residenziale;
- Aree di completamento.

Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale

Rappresentano le parti di città all'interno dei cui tessuti la funzione residenziale riveste un ruolo predominante.

I Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale si suddividono in due classi a seconda delle modalità d'intervento che sono state previste:

1. Tessuti edilizi ed elementi di rilevante interesse storico-architettonico;
2. Tessuti edilizi di limitato interesse storico-architettonico.

Tessuti edilizi ed elementi di rilevante interesse storico-architettonico