



## COMUNE DI VILLIMPENTA

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 - n. 12

Adozione con delibera C.C. n° 29/2010      Data 07/07/2010  
Approvazione con delibera C.C. n° \_\_\_\_\_      Data \_\_\_\_\_

Progettista      Arch. Luciano Mirandola

Studio Geologico      Dott. Geol. Rosario Spagnolo

Sindaco  
Traiano Poletti

Segretario comunale  
Dott. Renato Magalini

Responsabile Servizio Tecnico - Urbanistico  
Alberto Zanetti

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA - REPERTORIO DEI BENI DI VALORE STORICO

Data: Gennaio 2011



## **INDICE**

<b>1. Il Piano delle Regole</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Contenuto e applicazione del Piano delle Regole</b>	<b>pag. 4</b>
<b>3. Repertorio delle corti e cascine di valore storico culturale</b>	<b>pag. 4</b>
3.1. Tessuto urbano consolidato	pag. 4
3.2. E - Ambiti agricoli	pag. 7
3.3. Zone a destinazione speciale	pag. 8
3.4. Sistema dei beni culturali ed ambientali	pag. 10

## **ALLEGATI**

### **ALLEGATO A**

Repertorio dei beni di valore storico monumentale

### **ALLEGATO B**

Repertorio dei beni di valore storico ambientale – corti rurali



---

## 1. IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole disciplina l'intero territorio comunale e la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art.10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.

Il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

Il Piano delle Regole individua, entro gli ambiti di tessuto urbano consolidato, i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso d'eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente e i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presente Relazione illustrativa, dalle Norme Tecniche e dagli elaborati grafici di azionamento.

Il Piano delle Regole disciplina cartograficamente e con Norme Tecniche di Attuazione l'intero territorio comunale, ad eccezione dei nuovi Ambiti di trasformazione che sono normati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole disciplina, sia le parti del territorio già urbanizzato, sia le parti del territorio destinato all'agricoltura.

Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. B) della L.R. 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

---

## **2. CONTENUTO E APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle Regole si sviluppa attraverso la redazione di tre strumenti:

- Elaborati grafici di azzonamento;
- Relazione illustrativa nella quale vengono sintetizzate e illustrate le analisi e le scelte che hanno portato alla stesura del piano;
- Norme tecniche di attuazione.

Gli elaborati grafici che compongono il Piano delle Regole sono i seguenti:

- PR\_1: Disciplina del territorio  
Scala 1:10.000;
- PR\_2: Disciplina del territorio- Villimpenta Nord  
Scala 1:5.000;
- PR\_3: Disciplina del territorio- Centro Abitato di Villimpenta  
Scala 1:2000;
- PR\_4 Disciplina del territorio – Centro Abitato di Pradello  
Scala 1:2.000.

I risultati delle analisi sul territorio comunale di Villimpenta hanno portato all'individuazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e delle aree agricole. Il Piano delle Regole contiene inoltre le prescrizioni specifiche di tutela del paesaggio, del centro storico e degli edifici di valore storico-culturale in ambito urbano ed agricolo.

Lo scenario strategico definito dal Documento di Piano ha costituito il riferimento per le fasi successive di elaborazione del Piano delle Regole e per la determinazione della normativa specifica di pianificazione.

Nella stesura delle Norme del Piano delle Regole si è optato per conservare per quanto possibile la suddivisione territoriale dello strumento urbanistico previgente introducendo gli aggiornamenti derivanti dall'attuazione delle aree di espansione. Per favorire una più facile leggibilità e rapportabilità al precedente strumento urbanistico, le denominazioni degli ambiti sono precedute da un codice identificativo di ambito.

## **3. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E APPARATO NORMATIVO**

### **3.1. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Il tessuto urbano consolidato comprende l'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli per fini insediativi, comprendendo in esse le aree intercluse o di completamento, nonché le aree comprese negli strumenti attuativi in corso di realizzazione.

---

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti in ordine alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità:

**A - AMBITI URBANI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – CENTRO STORICO**

Si articolano in:

- Sub ambito A1 - Edifici di rilevante valore storico monumentale;
- Sub ambito A2 - Edifici con caratteri architettonici originari;
- Sub ambito A3 - Edifici privi di specifiche qualità architettoniche; all'interno del centro storico;

**B - AMBITI URBANI RESIDENZIALI CONSOLIDATI**

Si articolano in:

- Sub ambito B1 - Residenziale consolidato a media densità;
- Sub ambito B2 – Residenziale consolidato a bassa densità.

**AMBITI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI**

**D - AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI CONSOLIDATI**

- Sub ambito D1 - Produttivo consolidato;
- Sub ambito D2 - Produttivo consolidato;
- Sub ambito D3 – Prevalentemente produttivo consolidato.

**1. A - AMBITI URBANI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – CENTRO STORICO**

Si definiscono Ambiti urbani residenziali consolidati del Centro storico le parti del territorio che hanno mantenuto quasi inalterato l'impianto urbano e presentano elementi di valore architettonico e ambientale da tutelare e conservare.

Si articolano in Sub ambiti che si differenziano per le caratteristiche architettoniche degli edifici e per il loro ruolo all'interno della definizione del sistema insediativo storico e dell'identità locale:

- Sub ambito A1 - Edifici di rilevante valore storico monumentale;
- Sub ambito A2 - Edifici con caratteri architettonici originari;
- Sub ambito A3 - Edifici privi di specifiche qualità architettoniche;

Il Centro Storico del Comune di Villimpenta non ha subito sostanziali modifiche nel corso del tempo e mantiene evidente il sistema insediativo basato su una Piazza/Strada principale lungo la quale si sono sviluppati e attestati gli edifici pubblici e religiosi, nonché le principali funzioni urbane e sociali.

La destinazione d'uso principale è quella residenziale.

All'interno del Centro Storico sono stati individuati gli Edifici di rilevante valore storico-monumentale, vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e gli edifici che, pur non essendo interessati da vincoli monumentali, mantengono caratteri ed

elementi delle forme architettoniche originarie degni di conservazione. Sono stati inseriti all'interno degli ambiti consolidati di centro storico anche gli edifici che, pur non avendo specifiche caratteristiche architettoniche, sono inseriti nel nucleo di antica formazione e ne formano parte integrante. Le trasformazioni dovranno essere finalizzate alla conservazione e valorizzazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici al fine di mantenere le tipologie esistenti e di armonizzare gli interventi.

## 2. **B - AMBITI URBANI RESIDENZIALI CONSOLIDATI**

Si definiscono B - Ambiti urbani residenziali consolidati le parti del territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificate, a prevalente destinazione residenziale, prive di valore storico-artistico e storico-ambientale, nelle quali è presente un'adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

Si articolano in sub ambiti che si differenziano principalmente per la densità insediativa e per i parametri di realizzazione :

- Sub ambito B1 - Residenziale consolidato a media densità;
- Sub ambito B2 – Residenziale consolidato a bassa densità.

La destinazione d'uso principale è quella residenziale.

Gli ambiti B sono caratterizzati da un sistema insediativo a media e bassa densità, prevalentemente costituito da residenze mono-bifamiliari con spazi verdi di pertinenza utilizzati come giardino privato o orto.

Lungo via Bassa e in località Pradello il sistema insediativo si connota come tessuto urbano consolidato ed è costituito da abitazioni singole che si attestano lungo l'arteria stradale principale.

## 3. **D - AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI CONSOLIDATI**

Si definiscono Ambiti prevalentemente produttivi gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti da aree totalmente o parzialmente urbanizzate a destinazione prevalentemente produttiva o ad esso assimilata.

Si articolano in sub ambiti che si differenziano principalmente per la densità insediativa e per i parametri di realizzazione :

- Sub ambito D1 - Produttivo consolidato;
- Sub ambito D2 - Produttivo consolidato;
- Sub ambito D3 – Prevalentemente produttivo consolidato.

Il Comune di Villimpenta è dotato di un ambito produttivo principale collocato lungo la Strada Provinciale 30 tra il nucleo principale di Villimpenta e Pradello. Il Sub ambito D3, isolato rispetto agli ambiti residenziali consolidati, è stato realizzato in fasi successive. L'accesso all'ambito è consentito in due punti, mentre la maggior parte della circolazione è supportata da assi viari



interni. L'ambito produttivo è stato armonizzato rispetto al PRG unificando i parametri di edificabilità e le modalità di intervento.

I sub ambiti D1 e D2 sono collocati esternamente rispetto al sub ambito principale D3, in porzioni del territorio prossime al tessuto urbano consolidato e si differenziano principalmente per la loro posizione e per i parametri di edificabilità.

Nell'Ambito D1 gli interventi di ampliamento saranno realizzabili mediante predisposizione di piano attuativo convenzionato.

### **3.2. E - AMBITI AGRICOLI**

Gli Ambiti agricoli comprendono le aree del territorio comunale prevalentemente destinate all'attività agricola, e che a tale destinazione devono essere riservati con vincolo di tutela in funzione dell'equilibrio produttivo, ecologico, idrogeologico e naturale.

Si articolano in Sub ambiti:

- Sub ambito E1 - Aree agricole produttive  
Comprende le parti del territorio rurale interessate dallo svolgimento di attività di produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione, alla trasformazione dei prodotti agricoli e all'allevamento.
- Sub ambito E2 - Aree agricole di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo  
Comprende quelle parti del territorio rurale poste ai margini dei centri abitati aventi la funzione di fasce di rispetto e di relazione tra il sistema insediativo e il territorio rurale.
- Sub ambito E3 - Aree agricole di valenza paesaggistica  
Comprende le aree agricole caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale con le attività agricole. Su tali aree deve essere esercitata una salvaguardia del patrimonio naturale, storico-culturale e del paesaggio rurale, al fine del mantenimento dell'identità del paesaggio originario.
- Corti agricole di valore storico ambientale  
Sono individuati come Corti agricole di valore storico ambientale gli edifici che, indipendentemente dalla loro effettiva localizzazione, mantengono caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche del contesto in cui si trovano.

In tutte le aree sono ammessi interventi diretti da parte di chi svolge l'attività agricola a titolo principale.

In tutti gli ambiti agricoli è ammessa la destinazione agricola con progressive limitazioni alla realizzazione delle attrezzature rurali e zootecniche ed alla residenza agricola.

Il Sub Ambito E2 – Aree agricole di interazione, comprende le parti del territorio a destinazione agricola poste ai margini dei centri abitati. Soprattutto

lungo Via Bassa, a Pradello e in località Parolara il sistema insediativo consolidato e quello agricolo sono in stretta relazione tra di loro. Per questo motivo il sub ambito agricolo di interazione svolge una funzione di protezione dell'abitato, limitando l'attività agricola e soprattutto l'insediamento di nuove strutture zootecniche. Le strutture esistenti presenti in quest'area non possono espandere l'attività zootecnica.

Il Sub ambito E3 individua una porzione di territorio lungo il corso del Fiume Tione e dello scolo Gabaldone. Si tratta di un'area di salvaguardia delle rive fluviali che di fatto limita gli interventi alle sole strutture già esistenti.

Le Corti agricole di valore storico ambientale individuano complessi rurali prevalentemente extraurbani che presentano elementi insediativi o storico-architettonici riconducibili all'architettura rurale. La conformazione comunale legata al sistema agricolo fa sì che in alcuni casi le corti si trovino in prossimità o all'interno del tessuto consolidato.

Gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dei caratteri insediativi e storico-architettonici originari.

Le Corti agricole di valore storico ambientale sono state schedate. Per ogni corte sono stati indicati degli indirizzi di intervento.

### **3.3. ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE**

#### **1. FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

Il P.d.R. prescrive fasce di rispetto stradali che sono inedificabili, indicate graficamente nelle tavole di piano secondo quanto disposto dal D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 s.m.i., Nuovo Codice della strada.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra né sotto terra. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone possono essere oggetto solo di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza incremento di Slp o di volume, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, può essere concessa la costruzione di:

- piste ciclo-pedonali;
- parcheggi pubblici con relative piste di accesso;
- cabine di trasformazione;
- impianti per la distribuzione di carburante;
- autolavaggi;
- impianti per la telefonia mobile.

Le aree ricomprese in tali fasce devono essere destinate alla realizzazione di opere di mitigazione e compensazione, sistemate preferibilmente a verde e piantumate. Le recinzioni devono essere realizzate in modo da non compromettere la visibilità e la sicurezza.

---

## 2. FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE

Il P.d.R. individua l'area di rispetto del depuratore;

I Riferimenti legislativi prevedono l'istituzione di una zona di rispetto circolare con un raggio di 100 m. intorno all'impianto stesso;

Nella fascia di rispetto trovano applicazione i disposti di cui al D.P.R. 236/88;

Nella fascia di rispetto sono vietate tutte le attività di nuova costruzione, salvo le opere di mitigazione nell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

## 3. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Il P.d.R. individua l'area di rispetto cimiteriale.

Nella zona di rispetto cimiteriale si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della Legge 1 agosto 2002, n. 166.

In tale fascia non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra né sotto terra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione Nazionale e Regionale vigente in materia.

## 4. FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI, DEPURATORI, ELETTRODOTTI

Il Piano delle regole prescrive l'osservanza delle fasce di rispetto da depuratori ed elettrodotti secondo la normativa vigente.

## 5. FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO IDRICO

Il Piano delle Regole prescrive l'osservanza delle fasce di rispetto del reticolo idrico per i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale e al Reticolo Minore.

Tale fascia di rispetto può essere ridotta o annullata, sentiti gli Enti competenti, nelle zone appartenenti al centro edificato, come definito dall'art. 18 della Legge 22/10/1971, n°865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione delle presenti norme siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, con l'obbligo, per il soggetto beneficiario della deroga, di garantire la manutenzione ordinaria del corso d'acqua.

## 6. VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO

Per l'individuazione dei vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano si fa riferimento alla cartografie di analisi e alla relazione illustrativa riportate nella Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del territorio, integrazione ai sensi della l.r. n° 12 del 2005 d.g.r. n° 8/1566 del 22.12.2005 e d.g.r. n° 8/7374 del 28.05.2008 del Dott. Geologo Rosario Spagnolo, cui si rimanda.

Le classi di fattibilità rappresentano un indice di pericolosità e forniscono le indicazioni in ordine alle limitazioni d'uso del territorio.

Il territorio comunale è stato classificato in due diverse classi di fattibilità, Seconda e Terza.

### **3.4. SISTEMA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI**

Il Piano delle Regole individua, indipendentemente dall'ambito o dall'area di ubicazione, attribuendoli all'unica categoria dei beni culturali, i beni di rilevante valore storico culturale, ancorché non espressamente vincolati ai sensi del D.Lgs n° 42/2004 e s.m.i.

Le trasformazioni devono essere finalizzate al recupero e alla valorizzazione degli elementi costruttivi e architettonici presenti; gli interventi edilizi devono pertanto essere orientati verso operazioni di tipo conservativo.

Il Piano delle Regole individua inoltre i siti di valore archeologico noti per gli affioramenti di materiale di rilevanza archeologica. Le attività di trasformazione edilizia e urbanistica ed eventuali lavori comportanti movimentazioni di terra superiori a 50 cm nei siti di interesse archeologico dovranno essere preventivamente segnalati e ne sia inviata copia di progetto alla Soprintendenza per i beni culturali e ambientali.