



**COMUNE DI CASTIONS DI STRADA  
PROVINCIA DI UDINE**

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
ELABORATO MODIFICATO E ADEGUATO

# **OBIETTIVI, STRATEGIE E LIMITI DI FLESSIBILITÀ**

Approvati con l'adeguamento generale a L.R. 52/1991 in vigore il 23.08.2001 e coordinati con le modifiche apportate fino alla Variante n. 10 approvata con deliberazione consiliare n. 8 del 9 aprile 2015, esecutiva con delibera della giunta regionale n. 1428 del 17 luglio 2015<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> La Variante n. 11 è stata approvata prima della Variante n. 10.

## INDICE

1. Nuclei tipici storici	pag	3
2. Insediamenti preminentemente residenziali		4
3. Servizi e attrezzature collettive		5
4. Insediamenti produttivi esistenti		6
5. Insediamento produttivo di interesse comunale		7
5/A. Insediamento commerciale di interesse comunale e sovracomunale		9
6. Cave di materie inerti		10
7. Insediamenti ricettivi-complementari		11
7BIS. Centro golfistico internazionale		11
8. Aree di interesse agricolo-paesaggistico		12
9. Aree di preminente interesse agricolo – Aree di interesse agricolo		23
10. Corsi d'acqua		14
11. Viabilità autostradale		14
12. Viabilità di grande comunicazione – Viabilità di interesse regionale		14
13. Viabilità comprensoriale o di collegamento		14
14. Viabilità di quartiere		15
15. Percorsi ciclabili		15
15/A. Attrezzature per lo svago e la ricreazione		16
16. Storia – Arte – Ambiente		16
17. Vincoli diversi		16
18. Correzioni – Adeguamento di carta di base		17

## **1. NUCLEI TIPICI STORICI**

### **1.1. Obiettivi:**

1. Tutela, recupero e riqualificazione.
2. Valorizzazione del ruolo residenziale

### **1.2. Strategie:**

1. Conservazione e sviluppo controllato di struttura urbanistica e morfologia edilizia.
2. Classificazione di parti più significative di Castions e di Morsano con zona A.
3. Incentivazione di interventi per recupero e adeguamento di patrimonio edilizio esistente, preminentemente mediante previsioni per indici costruttivi.
4. Mantenimento di funzione prevalente residenziale o di servizio.
5. Nucleo tipico storico corrisponde preminentemente a zona A, e a altre connesse.
6. L'esigenza del doppio livello di pianificazione è opportuna solo in casi complessi, dove è richiesto di acquisire aree per attrezzature pubbliche.

### **1.3. Limiti di flessibilità:**

1. La zona A:
  - a) è riducibile del 2% complessivamente, per:
    - 1) parti costituenti pertinenza di insediamenti esistenti classificati diversamente prive di specifico interesse storico artistico o di pregio ambientale;
    - 2) inserimento di previsioni per servizi ed attrezzature collettive e viabilità;
  - b) è incrementabile, del 4% complessivamente, per parti di territorio aventi interesse storico-artistico, documentale o ambientale, o per parti a quelle circostanti e complementari, salvo rispetto di limiti generali per zone residenziali previsti al capitolo 2.
2. Le destinazioni d'uso di zona A sono modificabili per escludere o limitare opere diverse da residenza.
3. Le attività commerciali al minuto:
  - a) rispettino una superficie di vendita massima di m<sup>2</sup> 400;
  - b) rispettino per parcheggi il sistema dei fronti strada e delle corti.
4. Le disposizioni particolari per la formazione di Prp di zona A non sono modificabili.
5. È ammessa la riclassificazione degli interventi sugli edifici qualora si verificano situazioni oggettive che modificano le condizioni della precedente classificazione.  
Tali condizioni sono identificabili nel protrarsi dell'abbandono e di un conseguente degrado degli edifici.

## 2. INSEDIAMENTI PREMINENTEMENTE RESIDENZIALI.

### 2.1. Obiettivi:

1. Recupero, completamento, riqualificazione e sviluppo del tessuto urbanistico esistente.
2. Soddisfacimento di quota preminente di fabbisogno abitativo.
3. Ottimizzazione di uso e completamento di urbanizzazioni.

### 2.2. Strategie:

1. Incentivazione di interventi per recupero e adeguamento di patrimonio edilizio esistente, preminentemente mediante previsioni per indici costruttivi e modalità di attuazione.
2. Mantenimento di funzione prevalente residenziale o di servizio.
3. Saturazione di spazi vuoti interni o contigui a tessuto urbanistico esistente privi di rilevante interesse ambientale.
4. Articolazione di zona B in sottozone corrispondenti a:
  - a) B1: insediamento preminentemente recente;
  - b) B2: edificato preminentemente marginale esistente.
5. Localizzazione di zona B preminentemente in area urbanizzata.
6. Localizzazione di zona C e zona O preminentemente in area di completamento di insediamenti residenziali esistenti.
7. Miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature collettive.
8. Costituzione e articolazione di zona V (di verde privato) in sottozone corrispondenti a:
  - a) V1: aree di servizio residenziale;
  - b) V2: aree di protezione insediamenti, infrastrutture e beni paesaggistici.
9. *Insedimento preminentemente residenziale esistente* corrisponde preminentemente a zone B1 e B2, e a altre connesse.
10. *Insedimento preminentemente residenziale previsto* corrisponde a zone C e O esistenti.
11. *Insedimento preminentemente residenziale prevedibile* corrisponde a zona C potenziale. La sua individuazione in strategia di piano non esclude la possibilità, ove ne ricorrano le condizioni, di classificazione dell'area zona diversa.

### 2.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona B:
  - a) è riducibile del 4% complessivamente, per trasformazioni in:
    - 1) zona per insediamenti diversa;
    - 2) zona per servizi ed attrezzature collettive e viabilità;
    - 3) zona agricola o di verde privato, solo aree libere marginali.La riduzione può essere compensata con incremento di zona B altrove;
  - b) è incrementabile del 2% complessivamente, oltre trasformazione di zona A ove ammessa e di zona C attuata, e oltre compensazione di zona B soppressa. L'incremento anche compensativo è realizzato in area contigua a zone A, B o C esistenti;
  - c) è modificabile di sottozona, rispettandosi l'articolazione prevista in *strategie*.
2. La zona C:
  - a) è riducibile del 10% complessivamente. La riduzione può essere compensata con incremento di zona C altrove;

b) è incrementabile del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona C soppressa. L'incremento anche compensativo è realizzato in area di *insediamento preminentemente residenziale esistente*, in area di *insediamento preminentemente residenziale prevedibile* o in area contigua a questo o a *insediamento preminentemente residenziale previsto*.

3. La zona O:
  - a) è riducibile del 10% complessivamente:
  - b) è incrementabile fino al 10%. L'incremento è realizzato in area contigua a zona O esistente.
4. Gli incrementi di zone A, B, C e O non comportino un dimensionamento del Prg superiore a 4.005 abitanti
5. Verso la linea di limite di avanzamento l'ampliamento di zone B e C non può superare m 15.
6. La zona V:
  - a) è riducibile per incremento di zone diverse e per viabilità;
  - b) è incrementabile per:
    - 1) protezione di parti di territorio e di edificato di interesse ambientale, paesistico e storico culturale;
    - 2) protezione funzionale di infrastrutture ed impianti di interesse pubblico;
    - 3) salvaguardia da potenziali situazioni di pericolo per l'incolumità di persone e cose;
    - 4) costituzione di spazi di servizio e ornamento di insediamenti;
  - c) è modificabile di sottozona, rispettandosi l'articolazione prevista in *strategie*.
7. Le destinazioni d'uso di zone B, C e V sono modificabili per escludere o limitare opere diverse da residenza.
8. La percentuale di destinazione d'uso residenziale in zona O non è incrementabile.
9. Le altezze di zona B, C e V sono incrementabili fino al 30%.

### **3. SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE.**

#### **3.1. Obiettivi:**

1. Costituzione di servizi per popolazione e attività.
2. Valorizzazione del ruolo residenziale dei centri abitati.

#### **3.2. Strategie:**

1. Concentrazione di servizi e attrezzature collettive in aree idonee per dimensione e accessibilità.
2. Localizzazione di servizi e attrezzature collettive, salvo motivate eccezioni:
  - a) in genere: interni e contigui agli insediamenti;
  - b) per impianti sportivi comportanti afflusso notevole di pubblico: accessibili facilmente;

c) per impianti tecnologici incidenti sensibilmente di fatto o potenzialmente su igiene e sanità: esterni a zone per insediamenti residenziali.

3. Attuazione di iniziativa pubblica e/o privata.

4. *Servizio e attrezzatura collettiva* corrisponde a zona S.

### **3.3. Limiti di flessibilità:**

1. La zona S:

a) è riducibile del 10% complessivamente, purché siano rispettati gli standards urbanistici regionali. La riduzione può essere compensata con incremento di zona S altrove;

b) è incrementabile del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona S soppressa;

c) è modificabile di sottozona, purché siano rispettati gli standards urbanistici regionali.

2. Le destinazioni d'uso di zona S sono modificabili per inserire opere pubbliche complementari e compatibili.

3. Le disposizioni particolari di zona S sono modificabili per necessità funzionale, miglioramento ambientale o adeguamento a stato dei luoghi.

## **4. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI**

### **4.1. Obiettivi:**

1. Tutela di attività economiche esistenti compatibili o riconducibili a compatibilità con il contesto territoriale.

2. Riqualificazione produttiva e ambientale.

### **4.2. Strategie:**

1. Riconoscimento con zona produttiva di insediamenti produttivi rilevanti esistenti in area idonea

2. Fissazione di norme per adeguamento produttivo, mitigazione di impatto ambientale e inserimento nel contesto territoriale.

3. *Insedimento produttivo esistente* corrispondente a zona D3 o H3.

### **4.3. Limiti di flessibilità:**

1. La zona d3:

a) è riducibile, per trasformazione in:

1) zona per insediamenti diversa;

2) zona per servizi e attrezzature collettive e viabilità;

3) zona agricola o di verde privato, solo di aree libere non costituenti pertinenza urbanistica o funzionale dell'insediamento.

La riduzione di zona D3 può essere compensata con incremento di zona D3 altrove;

b) è incrementabile:

1) del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona D3 soppressa. L'incremento anche compensativo è realizzato in area contigua a zona D3 esistente o per trasformazione in zona H3 esistente. La zona D3 o H3 trasformata non può essere incrementata di più del 30% per singolo insediamento o gruppo di insediamenti contigui già classificato zona D3 o H3;

2) previo verifica di compatibilità di cui alla circolare regionale

- 3/1990.
2. La zona H3:
    - a) è riducibile, per trasformazione in:
      - 1) zona per insediamenti diversa;
      - 2) zona per servizi ed attrezzature collettive e viabilità;
      - 3) zona agricola o di verde privato, solo di aree libere non costituenti pertinenza urbanistica o funzionale dell'insediamento.La riduzione di zona H3 può essere compensata con incremento di zona H3 altrove;
    - b) è incrementabile:
      - 1) del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona H3 soppressa. L'incremento anche compensativo è realizzato in area contigua a zona H3 esistente o per trasformazione di zona D3 esistente. La zona H3 o D3 trasformata non può essere incrementata di più del 30% per singolo insediamento o gruppo di insediamenti contigui già classificato zona H3 o D3;
      - 2) previa verifica di localizzazione di cui alla *legislazione commerciale vigente*.
  3. L'incremento di zona H3 mediante trasformazione di zona D3 è ammesso dopo constatazione di prevalenza di attività esistente commerciale o dismissione di attività esistente, o per promuovere compatibilità di destinazioni d'uso del comprensorio, e purché siano assicurati:
    - a) parcheggi come previsti per nuova costruzione;
    - b) scorrevolezza in entrata e uscita;
    - c) per attività commerciali al minuto:
      - 1) superficie di vendita massima di m<sup>2</sup> 400;
      - 2) superficie coperta complessiva massima di m<sup>2</sup> 1.500.
  4. L'incremento di zona D3 e H3 è subordinato a verifica di compatibilità in base alla circolare regionale n. 3/1990 e alla *legislazione commerciale vigente*.
  5. Le destinazioni d'uso di zone D3 e H3 sono modificabili per escludere o limitare attività diverse rispettivamente da industria/artigianato o da commercio, o per escludere o limitare industrie insalubri.
  6. L'altezza di zone D3 e H3 è incrementabile fino al 10% e ciò è subordinato a verifica di compatibilità in base alla circolare regionale n. 3/90 e alla *legislazione commerciale vigente*.
  7. La distanza da strada statale non è riducibile. Per le zone D3 di cui ai nn. 6 e 9 è vietato l'accesso dalla SS 252.
  8. La superficie coperta complessiva commerciale al dettaglio in zona D3 o H3 non può essere prevista superiore a m<sup>2</sup> 2.500 per singolo insediamento o gruppo di insediamenti contigui.

## **5. INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI INTERESSE COMUNALE**

### **5.1. Obiettivi:**

1. Consolidamento dell'economia e dell'occupazione.
2. Rilocalizzazione di attività esistenti da area impropria, in particolare

da centri abitati.

3. Insediamento di attività nuove.
4. Costituzione di una massa di attività capace di giustificare servizi efficienti.
5. Controllo e limitazione di impatto ambientale.
6. Ottenimento di economie interne ed esterne.

## 5.2. Strategie:

1. Concentrazione e sviluppo di una zona specializzata.
2. Costituzione di servizi per imprese e addetti.
3. Localizzazione di zona D2/H2 in area avente relazioni significative con il territorio per viabilità.
4. *Insediamento produttivo di interesse comunale esistente corrisponde a zona D2/H2 esistente;*
5. *Insediamento produttivo di interesse comunale previsto corrisponde a zona D2/H2 potenziale. La sua individuazione in strategia di piano non esclude la possibilità, ove ne ricorrano le condizioni, di classificazione dell'area zona diversa.*
6. L'attuazione delle previsioni strategica *di cui all' Insediamento produttivo di interesse comunale previsto prospiciente la SR 252*, è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:
  - completamento infrastrutturale dell'insediamento D2/H2 esistente;
  - occupazione del 75% della superficie coperta nell'insediamento D2/H2 esistente ovvero dei lotti definiti;
  - richieste di localizzazione di nuove attività produttive non compatibili con la disponibilità esistente di aree infrastrutturate e tale da interessare almeno il 25% della nuova area da infrastrutturare.

## 5.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona D2/H2:
  - a) è riducibile del 10% complessivamente;
  - b) è incrementabile:
    - 1) del 10% complessivamente. L'incremento è realizzato verso area di *insediamento produttivo previsto*.
    - 2) *previo parere dell'Ass;*
    - 3) *dopo impegno del 70% della superficie fondiaria di Pip esistente;*
    - 4) *fino a vicinanza a zone residenziali massima di m 150.*
2. *L'incremento di zona D2/H2 è subordinato a:*
  - a) verifica di compatibilità di cui alla circolare regionale 3/1990;
  - b) verifica di localizzazione di cui alla *legislazione commerciale vigente*.
3. Le destinazioni d'uso di zona D2 e H2 sono modificabili per escludere o limitare industrie insalubri.
4. L'altezza di zona D2/H2 è incrementabile fino a 30% subordinatamente alla verifica di compatibilità in base alla circolare regionale n. 3/90 e alla legislazione commerciale vigente.
5. La percentuale di zona H2 in zona D2/H2 non è aumentabile.
6. La distanza da strada statale non è riducibile.
7. Le previsioni per accessi da strada statale non sono modificabili. In particolare è prescritta la chiusura di tutti gli accessi, tranne i due

- canalizzati indicati in zonizzazione.
8. La superficie coperta complessiva commerciale al dettaglio in un Prp di zona D2/H2 non può essere prevista superiore a m<sup>2</sup> 2.500.
  9. L'attuazione della zona D2/H2 è da prevedersi subordinata alla chiusura degli accessi da SS 252.
  10. In fase di pianificazione attuativa, l'articolazione sul territorio dell'insediamento produttivo di interesse comunale previsto nella tavola di Strategia ovvero della corrispondente zona D2/H2 riportata nella tavola di Zonizzazione, può essere modificata. Le condizioni richieste sono che:
    - a) gli incrementi e le riduzioni restino compresi nei limiti di consistenza già fissati;
    - b) venga limitata e resa coerente l'interferenza con l'esistente trama fondiaria e delle infrastrutture rurali;
    - c) venga conservata la struttura della viabilità prevista.

## **5/A. INSEDIAMENTO COMMERCIALE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACCOMUNALE**

### **5/A.1. Obiettivi:**

1. Consolidare e sviluppare l'economia e l'occupazione.
2. Intercettare e valorizzare i flussi di traffico presenti sulle strade statali 252 e 353, ora interessati da puntuali offerte commerciali e artigianali, non integrate tra loro, per determinare occasioni d'occupazione attingendo al bacino sovracomunale;
3. Limitare l'impatto paesistico in rapporto e coerenza con i parametri geometrici e tipologici che caratterizzano l'intorno.

### **5/A.2. Strategie:**

1. Parere favorevole da parte dell'ente proprietario delle strade statali interessate dagli accessi.
2. L'intervento d'infrastrutturazione dell'area sia coerente con il punto 1 precedente;
3. Prevedere una zona commerciale per la vendita all'ingrosso o al dettaglio o con entrambe le facoltà;
4. Sottoporre l'attuazione ad un piano particolareggiato, che comprenda una convenzione, che, tra l'altro, regoli i rapporti di gestione e manutenzione delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico.

### **5.3. Limiti di flessibilità:**

1. È compatibile un'escursione della superficie dell'area commerciale per la vendita all'ingrosso e al dettaglio pari al 10%; l'incremento può esprimersi nelle direzioni nord e ovest.

## **6. CAVE DI MATERIE INERTI.**

### **6.1. Obiettivi:**

1. Approvvigionamento di materiale per costruzioni.
2. Rispetto di ambiente.
3. Favorire le condizioni che possono valorizzare l'ambiente, anche attuando funzioni sportive e ricreative che richiedono volume edilizio ed accelerare il ripristino per consentirne la funzione.

### **6.2. Strategie:**

1. Individuazione di aree specializzate.
2. Limitazione di pendenza di scarpate e profondità di scavo.
3. Recupero di suolo dopo esaurimento.
5. *Cava di materie inerti* corrisponde a zona D4.
6. Individuare l'area dove temporaneamente ubicare gli impianti per corrispondere agli obiettivi di cui al precedente punto 3, fissando i limiti della sua trasformazione morfologica tali da non consentire impatti ambientali negativi permanenti.
7. Individuare l'area dove localizzare il volume edilizio da destinare ad attività sportive e ricreative, fissando i limiti quantitativi e morfologici, in rapporto alle caratteristiche naturalistiche del luogo e delle infrastrutture presenti.
8. La previsione del precedente punto 6 dev'essere oggetto di convenzione, fornita di adeguata garanzia finanziaria, rapportata al ripristino dell'area provvisoriamente occupata.

### **6.3. Limiti di flessibilità:**

1. La zona D4:
  - a) è riducibile del 10% complessivamente;
  - b) è incrementabile fino al 10% complessivamente, ove sia assicurato mediante convenzione e garanzia il recupero ambientale.
2. Le destinazioni d'uso di zona D4 non sono modificabili.
3. La pendenza di scarpate e la profondità di scavo non sono incrementabili.
4. Dopo scadenza di autorizzazione di cava:
  - a) eventuali opere dimesse non possono essere riusate se non previo mutamento di classificazione di zona, rispettandosi la destinazione d'uso ivi prevista.
  - b) l'area può essere utilizzata come discarica di inerti solo previa variante urbanistica che ne modifichi la destinazione.
5. Cambi di destinazione ed incrementi delle consistenze edilizie superiori al 10% si devono preventivamente approvare con variante urbanistica.
6. L'eventuale estensione dell'area provvisoriamente destinata ad attrezzature di cava, per le ragioni del precedente punto 3 degli obiettivi, dev'essere oggetto di variante urbanistica.

## **7. INSEDIAMENTI RICETTIVI-COMPLEMENTARI.**

### **7.1. Obiettivi:**

1. Recupero di aree degradate.
2. Promozione di attività turistica.
3. Valorizzazione del territorio.
4. Promozione di economie nuove.
5. Favorire un uso anche pubblico dello specchio lacuale.

### **7.2. Strategie:**

1. Fornitura di possibilità di soggiorno con opere limitate.
2. Tutela, recupero e uso razionale dei laghi.
3. *Insedimento direttivo complementare previsto* corrisponde a zona G4.
4. Convenzione d'uso che regoli le forme ed i tempi di recupero e gli oneri di manutenzione.

### **7.3. Limiti di flessibilità:**

1. La zona G4:
  - a) è riducibile del 10% complessivamente;
  - b) è incrementabile del 4% complessivamente.
2. Le destinazioni d'uso di zona G4 sono modificabili per escludere o limitare opere diverse da ricettivo-complementari.
3. Le percentuali di destinazione d'uso ricettivo-complementare non sono incrementabili.
4. Le altezze sono incrementabili fino al 10%.
5. Le disposizioni particolari per la formazione del Prp di zona G4 non sono modificabili *e in particolare non ci potrà essere accesso dalla SS 252.*
6. La superficie coperta è ammessa fino al 50% della superficie complessiva, dedotta quella dello specchio lacuale e di una fascia di rispetto di 50 m attorno allo specchio stesso, a condizione che:
  - 1) Parere favorevole da parte dell'ente proprietario delle strade statali interessate dagli accessi.
  - 2) che l'intervento di infrastrutturazione dell'area della ex cava rispetti le condizioni di cui al punto 1);
  - 3) che l'edificazione consentita non produca un negativo impatto ambientale, mantenendo le tipologie entro limiti compatibili e coerenti con i parametri geometrici e le tipologie edilizie che caratterizzano il paesaggio nell'intorno;
  - 4) che lo stato di avanzamento dei lavori e l'usabilità degli edifici e delle aree sia condizionato al recupero dell'ambito interessato dalla cava, regolato con apposita convenzione, corredata da opportune garanzie finanziarie;
  - 5) che tale convenzione possa prevedere la possibilità di un uso pubblico delle sponde e dello specchio lacuale;
  - 6) che detta convenzione regoli i rapporti di gestione e manutenzione delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico.

## **7BIS. CENTRO GOLFISTICO INTERNAZIONALE**

Vedi obiettivi, strategie e limiti di flessibilità approvati e resi esecutivi con la variante n. 11

## **8. AREE DI INTERESSE AGRICOLO–PAESAGGISTICO – AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE**

### **8.1. Obiettivi:**

1. Conservazione, recupero e sviluppo del paesaggio e dell'ambiente tipico.
2. Fruizione controllata.
3. Tutela e valorizzazione delle attività economiche esistenti e compatibili.

### **8.2. Strategie:**

1. Disciplina di trasformazioni, e particolarmente di bosco e palude.
2. Previsione di opere per conservazione, sviluppo e fruizione dell'ambiente naturale e del paesaggio.
3. Attuazione di opere rilevanti mediante Prp.
4. *Area di interesse agricolo-paesaggistico* corrisponde preminentemente a zona E4.
5. *Ambito di tutela ambientale* corrisponde a zone F2 e F4.
6. Favorire lo sviluppo degli allevamenti aziendali di bovini da latte e da carne.

### **8.3. Limiti di flessibilità:**

1. La zona E4:
  - a) è riducibile del 4% complessivamente per:
    - 1) opere di interesse pubblico;
    - 2) adeguamento a stato dei luoghi;
    - 3) incremento di zone diverse, fino a m 20 da corsi d'acqua se non per riconoscimento di insediamenti esistenti.La zona E4 non è comunque riducibile in corrispondenza di *corridoio naturalistico*;
  - b) è incrementabile del 10% complessivamente. L'incremento è ammesso per riduzione di zone per insediamenti o infrastrutture o per tutela del paesaggio tipico storico.
2. Le destinazioni d'uso di zona E4 sono modificabili per escludere o limitare opere degradanti il paesaggio.
3. Le altezze in zona E4 sono incrementabili fino al 10%.
4. Le disposizioni particolari per tutela del paesaggio in zona E4 sono modificabili per adeguamento o approfondimento rispetto alle tipologie paesaggistiche storiche.
5. Le zone F2 e F4:
  - a) non sono riducibili;
  - b) sono incrementabili *entro il 10%*.
6. Le destinazioni d'uso di zone F2 e F4 sono modificabili per escludere o limitare opere degradanti l'ambiente.
7. Le disposizioni particolari per tutela dell'ambiente in zone F2 e F4 sono modificabili per escludere o limitare opere degradanti l'ambiente.
8. In area di reperimento vale la norma di cui alla Lr 42/1996. art. 70, comma 3.

## 9. AREE DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO – AREE DI INTERESSE AGRICOLO.

### 9.1. Obiettivi:

1. Tutela e sviluppo di funzione agricola produttiva.
2. Tutela e valorizzazione del territorio.
3. Promozione economica e sociale compatibile con la funzione agricola.

### 9.2. Strategie:

1. Riserva di area a uso preminentemente agricolo.
2. Recupero di edifici esistenti.
3. Ammissione di attività ricreative.
4. *Area di preminente interesse agricolo e area di interesse agricolo* corrispondono preminentemente a zone E5 ed E6.
5. Localizzare e specificare le aree che possono ospitare edifici a libera localizzazione adibiti a conservazione, prima trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli e assistenza e manutenzione di macchine agricole.
- 6 Localizzare e specificare le aree che possono ospitare speciali destinazioni agricole come le fattorie didattiche.

### 9.3. Limiti di flessibilità:

1. Le zone E5 ed E6:
  - a) sono riducibili per un massimo del 10% per:
    - 1) opere di interesse pubblico;
    - 2) incremento di zone diverse;
  - b) sono incrementabili per un massimo del 10%.  
L'incremento di zona E5 è ammesso per riduzione di zone per insediamenti o infrastrutture e per tutela di opere di infrastrutturazione agraria. L'incremento di zona E6 è ammesso per riduzione di zone per insediamenti o infrastrutture.
2. Le destinazioni d'uso di zone E5 ed E6 sono modificabili per escludere o limitare opere diverse da agricole o per inserire opere pubbliche, eventualmente localizzate.
3. Le altezze in zone E5 ed E6 sono incrementabili fino al 20%.
4. Le disposizioni particolari per:
  - a) piani di riordino fondiario;
  - b) progetti per opere di infrastrutturazione agraria, difesa del suolo, difesa di esondazioni, riordino e riassetto territoriale;sono modificabili per adeguamento o approfondimento rispetto alle tipologie paesaggistiche storiche.
5. *Le aree ricreative:*
  - a) sono riducibili del 10% complessivamente. La riduzione può essere compensata con ampliamento di *aree ricreative* altre;
  - b) sono incrementabili del 10% complessivamente, oltre compensazione di *aree ricreative* soppresse. L'incremento anche compensativo è realizzato in area contigua ad *area ricreativa* esistente.
- 6 Le aree che accolgono edifici a libera localizzazione o fattorie didattiche sono incrementabili fino al 10% della superficie qualora ciò sia richiesto per razionalizzare l'insediamento.

## **10. CORSI D'ACQUA.**

### **10.1. Obiettivi:**

1. Tutela della funzione di raccolta e trasporto idrico.
2. Tutela del paesaggio.

### **10.2. Strategie:**

1. Disciplina di interventi, su corso d'acqua e nello spazio circostante.

### **10.3. Limiti di flessibilità:**

1. Le norme per interventi su corso d'acqua non sono modificabili, se non per adeguamento o approfondimento rispetto alle caratteristiche tipiche storiche.

## **11. VIABILITÀ AUTOSTRADALE.**

### **11.1. Obiettivi:**

1. Miglioramento di livello di servizio per collegamenti internazionali e interregionali.
2. sottrazione da centri abitati di traffico di scorrimento.

### **11.2. Strategie:**

1. Adeguamento di caratteristiche e servizi.

### **11.3. Limiti di flessibilità:**

1. Sono ammesse modifiche e integrazioni di *viabilità autostradale* per adeguamento a progetto di ente realizzatore.

## **12. VIABILITÀ DI GRANDE COMUNICAZIONE – VIABILITÀ DI INTERESSE REGIONALE**

### **12.1. Obiettivi:**

1. Miglioramento di livello di servizio per collegamenti regionali e interregionali.

### **12.2. Strategie:**

1. Ristrutturazione di Ss 252 e Ss 353.
2. Disciplina di accessi.

### **12.3. Limiti di flessibilità:**

1. Sono ammesse modifiche e integrazioni di *viabilità di grande comunicazione e viabilità di interesse regionale* per:
  - a) adeguamento a progetto di ente realizzatore;
  - b) spostamento di tracciato fino a distanza di m 100;
  - c) trasformazione o adeguamento di intersezioni;
  - d) adeguamento di caratteristiche geometriche.

## **13. VIABILITÀ COMPENSORIALE E DI COLLEGAMENTO**

### **13.1. Obiettivi:**

1. Miglioramento di livello di servizio per collegamenti locali.
- 13.2. Strategie:**
1. Adeguamento di caratteristiche.
  2. Costituzione ove necessario di tronchi nuovi.
- 13.3. Limiti di flessibilità:**
1. Sono ammesse modifiche e integrazioni di *viabilità comprensoriale e di collegamento* per:
    - a) adeguamento a progetto di ente realizzatore;
    - b) spostamento di tracciato fino a distanza di m 200;
    - c) trasformazione o adeguamento di intersezioni;
    - d) adeguamento di caratteristiche geometriche.

#### **14. VIABILITÀ DI QUARTIERE.**

- 14.1. Obiettivi:**
1. Miglioramento di livello o costituzione di servizio per collegamenti puntuali.
- 14.2. Strategie:**
1. Adeguamento di caratteristiche.
  2. Costituzione ove necessario di tronchi nuovi.
- 14.3. Limiti di flessibilità:**
1. Sono ammesse modifiche e integrazioni di *viabilità di quartiere* per:
    - a) spostamento di tracciato;
    - b) trasformazione o adeguamento di intersezioni;
    - c) inserimento e soppressione di tratti nuovi di lunghezza fino a metri 400;
    - d) adeguamento di caratteristiche geometriche.

#### **15. PERCORSI CICLABILI.**

- 15.1. Obiettivi:**
1. Costituzione di servizio urbano e turistico.
  2. Valorizzazione del territorio.
- 15.2. Strategie:**
1. Collegamento di centri abitati, servizi ed attrezzature collettive.
  2. Inserimento di territorio comunale in itinerario di interesse provinciale.
- 15.3. Limiti di flessibilità:**
1. Sono ammesse modifiche e integrazioni della rete di *percorsi ciclabili* per:
    - a) spostamento di tracciato;
    - b) trasformazione o adeguamento di intersezioni;
    - c) inserimento e soppressione di tratti nuovi di lunghezza fino a metri 2000, siano assicurati comunque i servizi urbano e turistico e sia mantenuto il collegamento intercomunale;
    - d) adeguamento di caratteristiche geometriche.

## **15/ A. ATTREZZATURE PER LO SVAGO E LA RICREAZIONE**

### **15.1. Obiettivi:**

1. Consolidare e sviluppare l'economia e l'occupazione.
2. Intercettare e valorizzare i flussi di traffico presenti sulle strade statali 252 e 353, ora interessati da puntuali offerte commerciali e artigianali, non integrate tra loro, per determinare occasioni d'occupazione attingendo al bacino sovra-comunale;
3. Limitare l'impatto paesistico in rapporto e coerenza con i parametri geometrici e tipologici che caratterizzano l'intorno.
4. Integrare la rete comunale e sovra-comunale dell'offerta di attrezzature per lo svago e la ricreazione.

### **15.2. Strategie:**

1. Individuare le aree già compromesse e servite da viabilità sovra-comunale e nel contempo localizzate in prossimità di siti con destinazione affine e di interesse ambientale compatibile.
2. La zona si identifica come zona P

### **15.3. Limiti di flessibilità:**

1. Le aree destinate ad attrezzature per lo svago e la ricreazione sono incrementabili fino al 10% della superficie qualora ciò sia richiesto per razionalizzare l'insediamento ed integrarlo con siti con destinazione affine o di valore ambientale non incompatibile.

## **16. STORIA – ARTE – AMBIENTE.**

### **16.1. Obiettivi:**

1. Tutela e valorizzazione del territorio.

### **16.2. Strategie:**

1. .

### **16.3. (Stralciato)**

## **17. VINCOLI DIVERSI.**

### **17.1. Obiettivi:**

1. Controllo di trasformazioni presso opere o in aree rilevanti.

### **17.2. Strategie:**

1. Fissazione di limiti o procedure di intervento.

### **17.3. Limiti di flessibilità:**

1. I casi di mutamento di destinazione d'uso anche senza opere soggetto ad autorizzazione previsti da norme di attuazione:
  - a) non sono riducibili;
  - b) sono incrementabili.
2. I perimetri di Prp sono modificabili per:
  - a) adeguamento a modifiche di zona;
  - b) ricomprensione di aree fisicamente o funzionalmente connesse;
  - c) divisione di uno in più perimetri, in zone C, D2/H2 e G4, purché siano assicurati allacciamenti viari e tecnologici e organicità di insediamento. *Per le zone D2/H2 e G4 il limite di 2500 m<sup>2</sup> di*

*superficie di vendita per il commercio al dettaglio si intende riferito a tutta l'area individuata in zonizzazione e anche ai suoi possibili ampliamenti indipendentemente dal perimetro di Prp.*

3. (Stralciato.)

## **18. CORREZIONI – ADEGUAMENTO DI CARTA DI BASE.**

### **18.1. Obiettivo:**

1. Correzione di aspetti materiali.
2. Adeguamento di carta di base.

### **18.2. Strategie:**

1. Rettifica e integrazioni puntuali.

### **18.3. Limiti di flessibilità:**

1. (Stralciato.)
2. La carta di base del Prg è adeguabile a stato di fatto.

Sono fatte salve le condizioni di flessibilità generali a norma della legge urbanistica vigente quando non in contrasto con quanto riportato nella presente relazione di flessibilità.

## **NOTE:**

*Obiettivi e strategie* costituiscono il quadro di riferimento per i fini di cui alla Lr 52/1991, art. 31, comma 2 (direttive), art. 32, comma 7 (modifiche in accoglimento di riserve e opposizioni).

*Limiti di flessibilità* costituiscono limiti per i fini di cui alla Lr 52/1991, art. 32 bis (varianti) e art. 42, comma 2 (modifiche attraverso Prp).

La rappresentazione grafica in *strategia di piano* di elementi vale come localizzazione di massima per i fini di cui alla Lr 52/1991, art. 31, comma 2 (direttive).

Gli elementi del territorio puntuali rappresentati in *strategia di piano* sono i principali. *Obiettivi, strategie e limiti di flessibilità* valgono anche per i secondari ivi non rappresentati.

*Obiettivi, strategie, limiti di flessibilità e strategia di piano* sono modificabili con la procedura di cui alla Lr 52/1991, art. 32.

Riduzioni, compensazioni e incrementi di zone sono riferiti alla zonizzazione divenuta esecutiva contestualmente ai *limiti di flessibilità*.

Restano salvi ulteriori limiti per modifiche di Prg attraverso Prp stabiliti da norme di attuazione.

Restano salve le possibilità di cui alla Lr 52/1991, art. 32 bis, comma 1, lettere b), c), d) ed e), ove non contrastanti con i *limiti di flessibilità*.

La rettifica di perimetrazione di cui alla Lr 52/1991, art. 32 bis, comma 1 lettera b), rispetta i limiti previsti per riduzione di zone.

Modifiche e integrazioni rispettano comunque leggi, piani e regolamenti sovraordinati, e *obiettivi e strategie* di Prg.

Le espressioni in corsivo sono riferite a contenuti specifici della tavola di strategia di piano o della tavola di zonizzazione.

---

Ass = Azienda per i servizi sanitari.

Baaaas = Beni ambientali, architettonici, archeologici, artistici e storici.

Prg = Piano regolatore generale comunale.

Prp = Piano regolatore particolareggiato.