

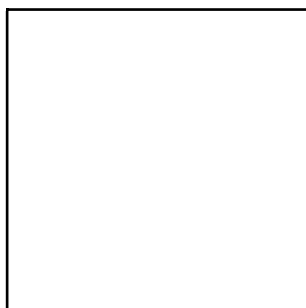
Comune di Pesian di Prato  
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

Base: variante 33.

Aggiornamenti: varianti (34), (35), (36), 37, (38), (39), (40), (41), (42), 43,  
(44).

(n): Variante non modificante questo elaborato.

arch. Giovanni Mauro



**Avvertenza:**

Questo elaborato è un assemblaggio di varianti non ufficiale.

Per la disciplina urbanistica valgono gli elaborati ufficiali originali.

**OBIETTIVI.  
STRATEGIE.  
LIMITI DI  
FLESSIBILITA'.**

## INDICE

|  |    |
|--|----|
| 1. Nuclei tipici storici .....   | 3  |
| 2. Insedimenti preminentemente residenziali .....                              | 5  |
| 3. Servizi e attrezzature collettive .....                                     | 9  |
| 4. Insedimento industriale - commerciale previsto o in corso .....             | 10 |
| 5. Insedimenti industriali - commerciali esistenti .....                       | 12 |
| 6. Insedimenti industriali esistenti .....                                     | 14 |
| 7. Aree di interesse agricolo-paesaggistico .....                              | 16 |
| 8. Aree di interesse agricolo .....  | 17 |
| 9. Insedimento commerciale previsto .....                                      | 19 |
| 10. Insedimenti direzionali .....  | 20 |
| 11. Insedimenti ricettivi alberghieri. Complesso ricettivo-complementare ..... | 21 |
| 12. Viabilità di grande comunicazione - Viabilità di interesse regionale ..... | 22 |
| 13. Viabilità comprensoriale o di collegamento .....                           | 23 |
| 14. Viabilità di quartiere - Sottopassi pedonali .....                         | 24 |
| 15. Percorsi ciclabili .....   | 25 |
| 16. Ferrovia .....   | 26 |
| 17. Storia - Arte - Ambiente .....   | 27 |
| 18. Vincoli diversi .....  | 28 |
| 19. Ambiti di terrazzo - Aree esondabili .....                                 | 30 |
| 20. Correzioni - Aggiornamenti .....   | 31 |
| 21. Varie .....  | 32 |

## 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. Previsione di interventi per recupero e adeguamento di patrimonio edilizio esistente.
3. Mantenimento di funzione prevalente residenziale o di servizio.
4. Articolazione di zona A in sottozone corrispondenti a:
  - a) AO: aree da conservare;
  - b) AR: aree da riqualificare mediante ristrutturazione urbanistica.
5. *Nucleo tipico storico* corrisponde preminentemente a zone AO e AR, e a altre connesse.

### 1.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona A:
  - a) è riducibile, di non più del 5% complessivamente, per:
    - 1) parti costituenti pertinenza di opere esistenti classificate diversamente prive di specifico interesse storico-artistico o di pregio ambientale;
    - 2) inserimento di previsioni per servizi ed attrezzature collettive, viabilità, ferrovia e acqua;
  - b) è incrementabile, di non più del 10% complessivamente, per parti di territorio aventi interesse storico-artistico o ambientale, o per parti a quelle circostanti e complementari, salvo rispetto di limiti generali per zone residenziali previsti al capitolo 2;
  - c) è modificabile di sottozona secondo stato di fatto e vocazione dell'area.

2. Le destinazioni d'uso di zona A sono modificabili per escludere o limitare opere diverse da residenza, o per *inserire opere compatibili*.

3. Le individuazioni, prescrizioni e disposizioni particolari per conservazione tipologica ed ambientale e ristrutturazione urbanistica sono modificabili in congruenza con l'interesse storico-artistico, ambientale o documentale delle opere e l'obiettivo di tutela, recupero e riqualificazione dei nuclei.

## 2. INSEDIAMENTI PREMINENTEMENTE RESIDENZIALI.

### 2.1. Obiettivi:

1. Recupero, completamento, riqualificazione e sviluppo del tessuto urbanistico *ed edilizio* 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 *ed edilizio* esistente privi di rilevante interesse ambientale.
4. Articolazione di zona B in sottozone corrispondenti a:
  - a) B1: aree di edilizia tradizionale;
  - b) B2: aree di edilizia preminentemente intensiva;
  - c) B3: aree di edilizia preminentemente estensiva o semintensiva;
  - d) BC: aree soggette a convenzione.
5. Localizzazione di zona B preminentemente in area urbanizzata.
6. Articolazione di zona C in sottozone corrispondenti a:
  - a) CO: aree di espansione operative;
  - b) CP: aree di espansione previste;
  - c) CR: aree di ristrutturazione urbanistica.
7. Localizzazione di zona C preminentemente in area di insediamenti residenziali esistenti o contigua a questi.
8. Miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature collettive.
9. Costituzione di zona T (di parcheggio privato), per servizio a insediamenti.

10. Costituzione di zona V (di verde privato), per servizio residenziale e protezione di insediamenti, infrastrutture e beni paesaggistici.

11. Mantenimento in zona B1 di morfologia tipica storica.

12. *Insedimento preminentemente residenziale esistente* corrisponde preminentemente a zone B e C minori esistenti intercluse o contigue a zone per insediamenti, e a altre connesse;

13. *Insedimento preminentemente residenziale previsto* corrisponde a zone C maggiori esistenti e altre connesse;

14. *Insedimento preminentemente residenziale prevedibile* corrisponde a zona CP potenziale e altre connesse. La sua individuazione in *strategia di piano* non esclude la possibilità, ove ne ricorrano le condizioni, di classificare l'area zona diversa.

### 2.3. Limiti di flessibilità:

#### 1. La zona B:

a) è riducibile, di non più del 10% complessivamente, per trasformazione in:

1) zona per insediamenti diversa. Per zona B1 la zona per insediamenti diversa può essere solo zona A, se non per parti unite a insediamenti esistenti classificati diversamente *prive di specifico interesse storico-documentale*;

2) zona per servizi ed attrezzature collettive, viabilità, ferrovia e acqua;

3) zona agricola o di verde privato, solo aree libere *da edifici*.

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

b) è incrementabile, di non più del 5% complessivamente, oltre trasformazione di zona A ove ammessa e di zona C *totalmente o parzialmente edificata nei termini previsti dal Pur*, e oltre compensazione di zona B soppressa o trasformata in zona per insediamenti *altra*. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zone A, B o C esistenti;

c) è modificabile di sottozona, rispettandosi l'articolazione prevista in *strategie*. La zona B1 è modificabile in zona B diversa solo per parti unite a insediamenti esistenti classificati zona B diversa *prive di specifico interesse storico-documentale*.

#### 2. La zona C:

a) è riducibile, di non più del 10% complessivamente, *oltre trasformazione in zona B di zona C totalmente o parzialmente edificata nei termini previsti dal Pur*. La riduzione *non costituente trasformazione in zona B* può essere compensata con incremento di zona C altrove;

b) è incrementabile, di non più del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona C *soppressa o trasformata in zona per insediamenti altra*. L'incremento anche compensativo è realizzato in area di *insediamento preminentemente residenziale esistente o prevedibile* o presso questi o *insediamento preminentemente residenziale previsto*. L'incremento *non compensativo* è ammesso:

1) *del 50% di ogni singolo ambito di Prp in ogni tempo per adeguamento a stato di luoghi o di proprietà o per fini di interesse pubblico;*

2) *indipendente dal limite di cui al punto 1) solo di iniziativa pubblica dopo saturazione per almeno 1/8 di almeno il 50% della superficie fondiaria complessiva di zona C. Negli ambiti privi di Prp è assunta convenzionalmente una superficie fondiaria pari alla superficie territoriale diminuita della superficie corrispondente ad aree per opere di urbanizzazione previste dal Prg;*

c) è modificabile di sottozona secondo stato di fatto e vocazione di area. Nella sottozona nuova l'indice di fabbricabilità e il rapporto di copertura non possono superare né gli indici *previgenti* né gli indici massimi tra quelli già previsti della sottozona nuova.

3. *(Soppresso)*.

4. La zona T:

a) è riducibile, di non più del 10% complessivamente;

b) è incrementabile, di non più del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona T *soppressa*.

5. La zona V:

a) è riducibile, di non più del 10% complessivamente. La riduzione può essere compensata con incremento di zona V altrove;

b) è incrementabile, di non più del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona V *soppressa*, 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.

6. Le destinazioni d'uso di zone B, C e V sono modificabili per escludere o limitare opere diverse da residenza, *o per inserire opere compatibili.*

7. Le altezze di zone B, C e V sono incrementabili, di non più del 10%.

8. L'indice di fabbricabilità di zona B é incrementabile, di non più del 20%.

9. L'indice di fabbricabilità e il rapporto di copertura di zone BC e CR nuove non possono superare i più alti già previsti dalle norme di attuazione rispettivamente per zona BC e CR.

10. Le disposizioni particolari di zona B1 per tipologia e criteri costruttivi sono modificabili *in congruenza con lo stato e l'interesse storico-documentale del tessuto urbanistico ed edilizio.*

### 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. *Fissazione* 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: interne o prossime agli insediamenti;
- b) per impianti sportivi o ricreativi comportanti afflusso notevole di pubblico: accessibili facilmente, non necessariamente interne o prossime agli insediamenti;
- c) per impianti incidenti sensibilmente di fatto o potenzialmente su igiene pubblica: esterne 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, di non più del 10% complessivamente, purchè siano rispettati gli standards urbanistici regionali. La riduzione può essere compensata con incremento di zona S altrove;

b) è incrementabile, di non più del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona S soppressa o *trasformata in zona per insediamenti altra*, anche per costituire tipologie nuove;

c) è modificabile di sottozona e di servizio o attrezzatura, anche per costituire tipologie nuove, purchè siano rispettati gli standards urbanistici regionali.

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

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

#### 4. INSEDIAMENTO INDUSTRIALE - COMMERCIALE PREVISTO O IN CORSO.

##### 4.1. Obiettivi:

1. Consolidamento e sviluppo dell'economia.
2. Rilocalizzazione di attività esistenti da area impropria, in particolare da centri abitati e aree contigue.
3. Controllo e limitazione di impatto ambientale.
4. Ottenimento di economie interne ed esterne.

##### 4.2. Strategie:

1. Consolidamento e sviluppo di zona specializzata.
2. Localizzazione di insediamenti nuovi in area avente relazioni significative con insediamenti esistenti e con il territorio.
3. Costituzione di una massa di attività capace di giustificare servizi efficienti per imprese e addetti.
4. *Insedimento industriale previsto o in corso* corrisponde a zona D2H2 e altre connesse.

##### 4.3. Limiti di flessibilità:

###### 1. La zona D2H2:

a) è riducibile, di non più del 10% complessivamente, *oltre trasformazione in zona D3H3 e D3 di zona D2H2 occupata*. La riduzione *non costituente trasformazione in zona D3H3 e D3* può essere compensata con incremento di zona D2H2 altrove;

b) è incrementabile:

1) di non più del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona D2H2 soppressa o trasformata in zona per *insediamenti altra*. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona D2H2 esistente. *L'incremento non compensativo è ammesso:*

*1.1) del 10% di ogni singolo ambito di Prp in ogni tempo per adeguamento a stato di luoghi o di proprietà o per fini di interesse pubblico;*

*1.2) indipendente dal limite di cui al punto 1.1) solo di iniziativa pubblica dopo saturazione per almeno 1/8 in termini di superficie coperta di almeno il 50% della superficie fondiaria*

*complessiva di zona D2H2. Negli ambiti privi di Prp è assunta convenzionalmente una superficie fondiaria pari alla superficie territoriale diminuita della superficie corrispondente ad aree per opere di urbanizzazione previste dal Prg;*

2) adottandosi criteri per realizzare la compatibilità di cui alla circolare regionale 3/1990, ove non già previsti;

3) con parere dell'Ass;

4) *dopo cessione o impegno di cessione di almeno il 50% della superficie fondiaria di Pip ex legge 865/1971, art. 27, se esistente.* Questa condizione non vale per l'incremento compensativo;

5) fino a vicinanza a zone residenziali massima di m 150.

2. Le destinazioni d'uso di zona D2H2 sono modificabili per escludere o limitare attività diverse da industria, artigianato o commercio o per escludere o limitare industrie insalubri, o per *inserire opere compatibili.*

3. L'altezza di zona D2H2 è incrementabile, di non più del 30%.

4. Le disposizioni particolari di zona D2H2 per accessi e viabilità sono modificabili per migliorare il livello di servizio.

## 5. INSEDIAMENTI INDUSTRIALI - COMMERCIALI ESISTENTI.

### 5.1. Obiettivi:

1. Mantenimento e sviluppo di insediamenti industriali, artigianali e commerciali compatibili o riconducibili a compatibilità con il contesto territoriale.
2. Riqualificazione produttiva e ambientale.
3. Rilocalizzazione di attività esistenti da area impropria, in particolare da centri abitati e aree contigue.

### 5.2. Strategie:

1. Riconoscimento con zona industriale-commerciale di insediamenti rilevanti esistenti compatibili o riconducibili a compatibilità con il contesto territoriale.
2. Fissazione di norme per adeguamento o riconversione, mitigazione di impatto ambientale e inserimento nel contesto territoriale.
3. *Insedimento industriale-commerciale esistente* corrisponde a zona D3H3.

### 5.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona D3H3:
  - a) è riducibile, di non più del 10% complessivamente. La riduzione di zona D3H3 può essere compensata con incremento di zona D3H3 altrove;
  - b) è incrementabile:
    - 1) di non più del 10% complessivamente, *oltre trasformazione di zona D2H2 occupata, e oltre compensazione di zona D3H3 soppressa o trasformata in zona per insediamenti altra.* L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona D3H3 esistente o per trasformazione di zona *D2H2 o D3* esistente;
    - 2) adottandosi criteri per realizzare la compatibilità di cui alla circolare regionale 3/1990, ove non già previsti.
2. Le destinazioni d'uso di zona D3H3 sono modificabili per escludere o limitare attività diverse da industria, artigianato o commercio o per escludere o limitare industrie insalubri, o *per inserire opere compatibili.*

3. L'altezza di zona D3H3 è incrementabile, di non più del 10%.
4. Le disposizioni particolari per accessi sono modificabili per migliorare il livello di servizio.

## 6. INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ESISTENTI.

### 6.1. Obiettivi:

1. Mantenimento e sviluppo di insediamenti *produttivi* compatibili o riconducibili a compatibilità con il contesto territoriale.
2. Riqualificazione produttiva e ambientale.
3. Rilocalizzazione di attività esistenti da area impropria, in particolare da centri abitati e aree contigue.

### 6.2. Strategie:

1. Riconoscimento con zona industriale di insediamenti rilevanti esistenti compatibili o riconducibili a compatibilità con il contesto territoriale.
2. Fissazione di norme per adeguamento o riconversione, mitigazione di impatto ambientale e inserimento nel contesto territoriale.
3. *Insedimento industriale esistente* corrisponde a zone D3.

### 6.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona D3:
  - a) è riducibile, di non più del 10% complessivamente. La riduzione di zona D3 può essere compensata con incremento di zona D3 altrove;
  - b) è incrementabile:
    - 1) di non più del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona D3 soppressa o *trasformata in zona per insediamenti altra*. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona D3 esistente o per trasformazione di zona *D2H2* o *D3H3* esistente;
    - 2) adottandosi criteri per realizzare la compatibilità di cui alla circolare regionale 3/1990, ove non già previsti.
2. Le destinazioni d'uso di zona D3 sono modificabili per escludere o limitare attività diverse da industria o artigianato o per escludere o limitare industrie insalubri, o *per inserire opere compatibili*.
3. L'altezza di zona D3 è incrementabile, di non più del 10%.

4. Le disposizioni particolari per accessi sono modificabili per migliorare il livello di servizio.

## 7. AREE DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO.

### 7.1. Obiettivi:

1. Tutela e sviluppo della funzione agricola produttiva.
2. Conservazione, recupero e sviluppo del paesaggio e dell'ambiente tipico.

### 7.2. Strategie:

1. Disciplina di trasformazioni, e particolarmente di boschi, prati, aree di corsi d'acqua.
2. Articolazione di zone E4 in sottozone corrispondenti a:
  - a) E4: aree di interesse agricolo-paesaggistico in generale;
  - b) E4 C: aree di interesse agricolo-paesaggistico del Cormôr.
3. Attuazione di opere rilevanti in zona E4 C mediante Prp.
4. *Area di interesse agricolo-paesaggistico* corrisponde preminentemente a zone E4 e E4 C.

### 7.3 Limiti di flessibilità:

1. La zona E4:
  - a) è riducibile, di non più del 2% 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;
  - b) è incrementabile, di non più del 10% complessivamente. L'incremento è ammesso per riduzione di zone per insediamenti o infrastrutture o per tutela del paesaggio tipico storico.
2. La zona E4 C:
  - a) è riducibile, di non più del 2% complessivamente, per opere di interesse pubblico;
  - b) è incrementabile, di non più del 10% complessivamente. L'incremento è ammesso per tutela di paesaggio tipico storico.
3. Le destinazioni d'uso di zone E4 e E4 C sono modificabili per escludere o limitare opere degradanti il paesaggio, o per *inserire opere pubbliche compatibili*.
4. Le disposizioni particolari per il paesaggio in zone E4 e E4 C sono modificabili per migliorarne la tutela.

## 8. AREE DI INTERESSE AGRICOLO.

### 8.1. Obiettivi:

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

### 8.2. Strategie:

1. Riserva di aree a uso preminentemente agricolo.
2. Recupero di edifici esistenti.
3. Articolazione di zona E6 in sottozone corrispondenti a:
  - a) E6: aree di interesse agricolo in generale;
  - b) E6 R: aree di interesse agricolo di rispetto di viabilità o insediamenti.
4. *Area di preminente interesse agricolo e area di interesse agricolo* corrispondono preminentemente a zone E6 e E6 R.

### 8.3 Limiti di flessibilità:

1. Le zone E6 e E6 R:
  - a) sono riducibili per:
    - 1) opere di interesse pubblico;
    - 2) incremento di zone diverse; La zona E6 R è riducibile, di non più del 10% complessivamente;
  - b) sono incrementabili. L'incremento di zone E6 e E6 R è ammesso per riduzione di zone per insediamenti o infrastrutture;
  - c) sono modificabili di sottozona secondo stato di fatto e vocazione. La zona E6 R è modificabile, di non più del 10% complessivamente.
2. Le destinazioni d'uso di zone E6 e E6 R sono modificabili per escludere o limitare opere diverse da agricole o per inserire opere pubbliche, eventualmente localizzate.
3. Le altezze di zone E6 e E6 R sono incrementabili, di non più del 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 fondiario e riassetto territoriale;  
sono modificabili per migliorare la tutela del paesaggio.

## 9. INSEDIAMENTO COMMERCIALE PREVISTO.

### 9.1. Obiettivi:

1. Consolidamento e sviluppo dell'economia e dell'occupazione.
2. Valorizzazione della posizione del territorio strategica rispetto al contesto territoriale e ai collegamenti viari.
3. Controllo e limitazione di impatto ambientale.

### 9.2. Strategie:

1. Costituzione di una zona specializzata.
2. Localizzazione in area avente accessibilità elevata e interconnessione rilevante con altri servizi e poli di attrazione.
3. *Insedimento commerciale previsto* corrisponde a zona H2 e altre connesse;

### 9.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona H2:
  - a) è riducibile, di non più del 10% complessivamente. La riduzione può essere compensata con incremento di zona H2 altrove;
  - b) è incrementabile:
    - 1) di non più del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona H2 soppressa o *trasformata in zona per insediamenti altra*. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona H2 esistente;
    - 2) adottandosi misure per rispetto dei criteri di cui alla legislazione commerciale regionale vigente, ove non già previste;
    - 3) previo parere dell'Ass.
2. Le destinazioni d'uso di zona H2 sono modificabili per escludere o limitare attività diverse da commercio o per escludere o limitare industrie insalubri, o *per inserire opere compatibili*.
3. L'altezza di zona H2 è incrementabile, di non più del 30%.
4. Le disposizioni particolari di zona H2 per accessi e viabilità sono modificabili per migliorare il livello di servizio.

## 10. INSEDIAMENTI DIREZIONALI.

### 10.1. Obiettivi:

1. Riconversione di aree e strutture produttive in aree interne o contigue a centri abitati.
2. Fornitura di servizi per imprese e indotto del sistema economico.

### 10.2. Strategie:

1. Previsione di una pluralità di destinazioni d'uso compatibili con il contesto territoriale.
2. Localizzazione in aree aventi interconnessione rilevante con viabilità primaria.
3. *Insedimento direzionale* corrisponde a zona I.

### 10.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona I:
  - a) è riducibile, di non più del 10% complessivamente. La riduzione può essere compensata con incremento di zona I altrove;
  - b) è incrementabile, di non più del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona I soppressa o *trasformata in zona per insediamenti altra*. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona I esistente o per trasformazione di zona D3 o D3H3 interna o contigua a zona residenziale.
2. Le destinazioni d'uso di zona I sono modificabili per escludere o limitare attività diverse da direzionale, o *per inserire opere compatibili*.
3. L'altezza di zona I è incrementabile, di non più del 30%.

## 11. INSEDIAMENTI RICETTIVI ALBERGHIERI. COMPLESSO RICETTIVO-COMPLEMENTARE.

### 11.1. Obiettivi:

1. Promozione di attività alberghiere.
2. Promozione di attività turistica, sportiva e ricreativa.
3. Valorizzazione del territorio.

### 11.2. Strategie:

1. Fornitura di possibilità di soggiorno con tipologie di opere diverse.
2. Esercizio di attività sportive e ricreative.
3. Per complesso ricettivo-complementare:
  - a) costituzione di opere limitate;
  - b) fissazione di requisiti di qualità ambientale.
  - c) coordinamento con opere analoghe in comune di Udine.
4. *Insediamiento ricettivo alberghiero previsto* corrisponde a zona R1.
5. *Complesso ricettivo-complementare previsto* corrisponde a zona R2.

### 11.3 Limiti di flessibilità:

1. La zona R:
  - a) è riducibile, di non più del 10% complessivamente. La riduzione può essere compensata con incremento di zone R altrove;
  - b) è incrementabile, di non più del 10% complessivamente, oltre compensazione di zona R soppressa o trasformata in zona per insediamenti altra. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona R esistente.

Le riduzioni, le compensazioni e gli incrementi sono verificati per zone R1 e R2 separatamente.
2. Le destinazioni d'uso di zona R sono modificabili per escludere o limitare opere.
3. Le altezze di zona R sono incrementabili, di non più del 20%.
4. Le disposizioni particolari per la formazione di Prp di zona R non sono modificabili.

## 12. VIABILITA' DI GRANDE COMUNICAZIONE - VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE.

### 12.1. Obiettivo:

1. Miglioramento di collegamenti regionali.
2. sottrazione da centri abitati di traffico di scorrimento.
3. Razionalizzazione di rapporti con insediamenti.

### 12.2. Strategie:

1. Adeguamento di caratteristiche di strade esistenti.
2. Disciplina di accessi.
3. *A Santa Caterina: superamento di interferenze tra viabilità e ferrovia mediante opere speciali, anche disassate rispetto alla viabilità, anche raccordate a viabilità comprensoriale.*

### 12.3. Limiti di flessibilità:

1. Sono ammesse modifiche e integrazioni di *viabilità di grande comunicazione e viabilità di interesse regionale* per:
  - a) trasferimento in zonizzazione di *viabilità prevedibile di strategia di piano*. Il trasferimento può essere attuato con trasformazione o adeguamento di intersezioni, rettifica di curve, spostamenti di tracciato fino a distanza di metri 400, realizzazione di opere di servizio e arredo, adeguamento a progetto di ente realizzatore;
  - b) adeguamento a stato di fatto;
  - c) adeguamento a progetto di ente realizzatore;
  - d) spostamenti di tracciato fino a distanza di metri 400;
  - e) trasformazione o adeguamento di intersezioni;
  - f) rettifica di curve;
  - g) realizzazione di rotatorie;
  - h) adeguamento di caratteristiche tecniche;
  - i) realizzazione di opere di servizio e arredo;
  - l) trasformazione di *viabilità prevista* in *viabilità esistente*, dopo realizzata.

## 13. VIABILITA' COMPRENSORIALE O DI COLLEGAMENTO.

### 13.1. Obiettivi:

1. Miglioramento di collegamenti locali.
2. sottrazione da centri abitati di traffico di scorrimento.

### 13.2. Strategie:

1. Costituzione di strada alternativa a strada statale 13.
2. Costituzione di circonvallazione a Pasion.
3. Costituzione di collegamento agevolato tra zone produttive anche di comuni contigui.
4. Adeguamento di caratteristiche.
5. Costituzione ove necessario di tronchi nuovi.

### 13.3. Limiti di flessibilità:

1. Sono ammesse modifiche e integrazioni di *viabilità comprensoriale o di collegamento* per:

a) trasferimento in zonizzazione di *viabilità prevedibile di strategia di piano*. Il trasferimento può essere attuato con trasformazione o adeguamento di intersezioni, rettifica di curve, spostamenti di tracciato fino a distanza di metri 400, realizzazione di opere di servizio e arredo, adeguamento a progetto di ente realizzatore;

b) adeguamento a stato di fatto;

c) adeguamento a progetto di ente realizzatore;

d) spostamenti di tracciato fino a distanza di metri 400;

d1) inserimento e soppressione di tratti di lunghezza fino a metri 400, e più se in Prp;

e) trasformazione o adeguamento di intersezioni;

f) rettifica di curve;

g) realizzazione di rotatorie;

h) adeguamento di caratteristiche tecniche;

i) realizzazione di opere di servizio e arredo;

l) trasformazione di *viabilità prevista* in *viabilità esistente*, dopo realizzata.

## 14. VIABILITA' DI QUARTIERE - SOTTOPASSI PEDONALI.

### 14.1. Obiettivo:

1. Miglioramento o costituzione di 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) adeguamento a stato di fatto;
- b) spostamenti di tracciato;
- c) trasformazione o adeguamento di intersezioni;
- d) rettifica di curve;
- e) realizzazione di rotatorie;
- f) inserimento o soppressione di tratti di lunghezza fino a metri 400, e più se in Prp;
- g) adeguamento di caratteristiche tecniche;
- h) realizzazione di opere di servizio e arredo;
- i) trasformazione di *viabilità prevista* in *viabilità esistente*, dopo realizzata.

2. Sono ammesse modifiche e integrazioni di *sottopassi pedonali* per:

- a) spostamento fino a metri 200;
- b) inserimento di nuovi.

## 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 e aree di interesse paesaggistico.
2. Inserimento di territorio comunale in itinerario di interesse provinciale.

### 15.3. Limiti di flessibilità:

1. Sono ammesse modifiche e integrazioni di *percorsi ciclabili* per:
  - a) (*soppressa*);
  - b) adeguamento a stato di fatto;
  - c) spostamenti di tracciato;
  - d) trasformazione o adeguamento di intersezioni;
  - e) rettifica di curve;
  - f) inserimento e soppressione di tratti di lunghezza fino a metri 2.000, e più se in Prp, purché siano assicurati comunque i servizi urbano e turistico, e sia mantenuto il collegamento intercomunale;
  - g) adeguamento di caratteristiche tecniche;
  - h) realizzazione di opere di servizio e arredo;
  - i) trasformazione di *percorso previsto* in *percorso esistente*, dopo realizzato.

## 16. FERROVIA.

### 16.1. Obiettivo.

1. Miglioramento di livello di servizio.

### 16.2. Strategia:

1. Adeguamento di caratteristiche e servizi.

### 16.3. Limiti di flessibilità:

1. Sono ammesse modifiche e integrazioni di *zona ferroviaria* per:

- a) adeguamento a stato di fatto;
- b) adeguamento a progetto di ente realizzatore di opere;
- c) realizzazione di opere di servizio e arredo.

## 17. STORIA - ARTE - AMBIENTE.

### 17.1. Obiettivo:

1. Tutela e valorizzazione del territorio.

### 17.2. Strategie:

1. Fissazione di limiti o procedure di intervento, particolarmente per:

- a) beni soggetti a vincolo culturale;
- b) beni soggetti a vincolo paesaggistico;
- c) corsi d'acqua.

### 17.3. Limiti di flessibilità:

1. Le indicazioni grafiche, destinazioni di zona e norme di tutela per i beni soggetti al vincolo culturale di cui al Dlgs 42/2004, *parte seconda, sono modificabili assicurandosi:*

- a) la compatibilità rispetto ai valori culturali riconosciuti dal vincolo;*
- b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile e dell'area;*
- c) la coerenza con gli obiettivi di qualità culturale.*

2. Le norme di tutela per i beni soggetti a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, *parte terza, sono modificabili assicurandosi:*

- a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;*
- b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile e dell'area;*
- c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.*

## 18. VINCOLI DIVERSI.

### 18.1. Obiettivo:

1. Controllo di trasformazioni.

### 18.2. Strategia:

1. Fissazione di limiti o procedure di intervento.

### 18.3. 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, per ambiti territoriali particolari, motivatamente.

2. I perimetri di Prp sono modificabili per:

- a) adeguamento a modifiche di zone;
- b) ricomprensione di aree fisicamente o funzionalmente connesse;
- c) esclusione di aree fisicamente o funzionalmente *non connesse*, non più del 10% della superficie compresa dal Prg;
- d) divisione di uno in più ambiti di Prp, in zone C, D2H2 e R, e altre con queste connesse, purchè *sia dimostrata la possibilità di allacciamenti viari e tecnologici e organicità di insediamento*. E' vietata però divisione in più ambiti del Prp di zona C laterale a ferrovia, tra Ss 13 e via Lignano;
- e) soppressione, modifica o inserimento di simbologia di Prp previgente in area in cui il Prp è rispettivamente revocato, variato o formato.

Perimetri di Prp nuovi sono comunque inseribili conseguentemente a modifiche di zone o norme comportanti aumento di carico insediativo o necessità di controllo puntuale.

3. I limiti di distanza, le fasce di rispetto e le servitù militari conseguenti a leggi, regolamenti o determinazioni diverse sono sopprimibili, inseribili o modificabili conseguentemente alle leggi, regolamenti o determinazioni *e a modifiche aventi ad oggetto opere che ne costituiscono la causa*.

4. Le *indicazioni vincolanti di accessibilità* sono modificabili purché non sia diminuito il livello di servizio della viabilità autostradale, di grande comunicazione e di interesse regionale.

5. Le indicazioni grafiche di *acqua* sono modificabili per adeguamento a stato di fatto, progetti di opere idrauliche o modifiche di zone e viabilità.

6. Le indicazioni grafiche di *area fluviale* sono modificabili per adeguamento a stato di fatto o progetti di opere idrauliche.

7. Le norme di attuazione sono modificabili, eccetto indici di fabbricabilità e rapporti di copertura, fermo restando quanto previsto per zone B, e salvo il rispetto di limiti di flessibilità diversi.

8. *Gli incrementi e le compensazioni di zone A, B, C e I e l'incremento dell'indice di fabbricabilità di zona B non comportino aumento di capacità insediativa teorica del Prg superiore a 200 abitanti.*

## **19. AMBITI DI TERRAZZO - AREE ESONDABILI.**

### **19.1. Obiettivo:**

1. Salvaguardia da situazioni di pericolo.

### **19.2. Strategie:**

1. Fissazione di divieti.

### **19.3. Limiti di flessibilità:**

1. I limiti e le norme di *zone di terrazzo e aree esondabili* sono modificabili secondo studio geologico-idraulico, parere geologico regionale o provvedimenti sovraordinati.

2. Il limite di area di sistemazione idrogeologica del torrente Lavia è modificabile secondo studio geologico-idraulico.

**20. CORREZIONI -  
AGGIORNAMENTI.**

**20.1. Obiettivi:**

- 1. Correzione di errori materiali.*
- 2. Adeguamento ad atti esterni.*
- 3. Aggiornamento di stato di fatto.*

**20.2. Strategia:**

- 1. Rettifica, adeguamento e aggiornamento di elaborati.*

**20.3. Limiti di flessibilità:**

- 1. Gli errori materiali di Prg sono correggibili.*
- 2. I riferimenti ad atti esterni al Prg sono modificabili conseguentemente alla modifica degli atti esterni. La norma vale solo per atti tecnici non implicanti valutazioni discrezionali. Resta salva l'applicazione, ove previste, delle procedure di legge e di atti altri.*
- 3. Gli elementi di fatto sono adeguabili a stato di fatto.*

## 21. VARIE.

1. *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, osservazioni e opposizioni).

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

3. La rappresentazione grafica in *strategia di piano* di elementi vale come localizzazione di massima.

4. Gli elementi rappresentati in *strategia di piano* sono i principali. *Obiettivi, strategie e limiti di flessibilità* valgono anche per i secondari ivi non rappresentati o non distinti dai principali.

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

6. Riduzioni, compensazioni e incrementi di zone sono riferiti alla zonizzazione formata con la procedura di cui alla Lr 52/1991, art. 32. Ove le modifiche inserite mediante i *limiti di flessibilità* siano successivamente assorbite in una variante formata con la procedura di cui alla Lr 52/1991, art. 32, le riduzioni, compensazioni e incrementi di zone riprendono a valere rispetto alla zonizzazione modificata con la variante formata con la procedura di cui alla Lr 52/1991, art. 32.

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

8. Il Prp può modificare il Prg anche all'esterno del suo perimetro, per adeguamento di previsioni per aree da esso escluse o con esso connesse.

9. La previsione di servizi ed attrezzature collettive e viabilità in Prp di zone C, D2H2 e R e in Prp diversi in cui attua previsione o possibilità di Prg non costituisce modifica di Prg, non é soggetta a limiti di flessibilità e non é computata ai fini di riduzione o incremento di zone.

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

11. Le modifiche rientranti nei *limiti di flessibilità* possono *comunque* essere attuate senza *direttive* e senza modifica della *strategia di piano*.

12. Le espressioni in corsivo sono riferite a contenuti di Prg specifici.

---

Ass = Azienda per i servizi sanitari.  
Prg = Piano regolatore generale comunale.  
Prp = Piano regolatore particolareggiato.