

Comune di Varmo
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

arch. Giovanni Mauro



Elaborato esecutivo

**OBIETTIVI.
STRATEGIE.**

**LIMITI DI
FLESSIBILITA'.**

INDICE

1. Nuclei tipici storici	3
2. Insedimenti preminentemente residenziali	5
3. Insedimenti industriali previsti o prevedibili	9
4. Insedimenti industriali esistenti o in corso	11
5. Insedimento industriale di accumulo e lavorazione di inerti	12
6. Aree di interesse agricolo-paesaggistico	13
7. Aree di interesse agricolo	15
8. Ambiti di tutela ambientale	16
9. Insedimenti alberghieri	17
10. Insedimenti commerciali e industriali previsti	18
11. Insedimenti commerciali esistenti	19
12. Insedimenti misti	20
13. Servizi e attrezzature collettive	21
14. Verde privato	23
15. Acqua	24
16. Viabilità di interesse regionale	25
17. Viabilità comprensoriale o di collegamento	26
18. Viabilità di quartiere	27
19. Percorsi ciclabili	28
20. Storia - Arte - Ambiente	29
21. Vincoli diversi	31
22. Correzioni - <i>Aggiornamenti</i>	33
23. Varie	34

1. NUCLEI TIPICI STORICI.

1.1. Obiettivi:

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

1.2. Strategie:

1. Conservazione e sviluppo controllato di struttura urbanistica e morfologia edilizia.

2. Classificazione di parti più significative dei nuclei storici 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, ricettiva o di servizio.

5. Articolazione di zona A in sottozone corrispondenti a:

a) A (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7): aree di villa o palazzo storico;

b) A0: aree di complesso urbanistico tipico storico.

6. Attuazione di opere rilevanti mediante Prp in zona A (aree di villa o palazzo storico), e intervento diretto in zona A0 (aree di complesso urbanistico tipico storico).

7. *Nucleo tipico storico* corrisponde preminentemente a zone A e B1, e a altre connesse.

1.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona A:

a) è riducibile fino al 10% 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 e acqua;

b) è incrementabile fino al 10% complessivamente, per parti di territorio aventi interesse storico-artistico, ambientale o

documentale, 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, fino al 10% complessivamente, secondo le categorie previste dalle norme di attuazione;

d) è rettificabile di sottozona, fino al 10% complessivamente, secondo lo stato di fatto o 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 disposizioni particolari di zona A per Prp non sono modificabili.

4. Le indicazioni grafiche e disposizioni particolari di zona AO per categorie di intervento, le prescrizioni grafiche e disposizioni particolari per sagoma limite, filo fisso, portale tipico storico, accesso, affresco, dipinto o icona, edificio con muro tipico storico, muro tipico storico e portico passante e le disposizioni particolari per caratteristiche di edifici sono modificabili mediante inserimenti, modifiche e soppressioni in congruenza con lo stato e l'interesse storico-artistico, ambientale o documentale delle opere e del complesso urbanistico.

5. Per zona B1 valgono le previsioni di cui al capitolo 2, paragrafo 2.3.

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.
4. Riconversione di edifici con attività improprie rispetto al contesto.
5. Protezione da usi impropri rispetto al contesto.

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 storico, anche se alterato;
 - b) B2: insediamento preminentemente recente.
5. Localizzazione di zona B preminentemente in area urbanizzata.
6. Localizzazione di zona C preminentemente in area di completamento di insediamenti residenziali esistenti o presso questi.
7. Miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature collettive.
8. Mantenimento in zona B1 di elementi essenziali della morfologia tipica storica.
9. Attuazione di zona C mediante Prp.
10. *Insediamento preminentemente residenziale esistente* corrisponde preminentemente a zone B e C minori esistenti e a altre connesse.

11. *Insediamiento preminentemente residenziale previsto* corrisponde a zone C maggiori esistenti e a altre connesse.

12. *Insediamiento preminentemente residenziale prevedibile* corrisponde a zona C potenziale e a altre connesse. La sua individuazione in *strategia di piano* non esclude la possibilità, ove ne ricorrano le condizioni, di classificare l'area zona diversa. *Per il trasferimento nel piano operativo delle aree suddette mediante procedura ordinaria, devono essere rispettati i criteri di dimensionamento impartiti dal D.P.G.R. 20 aprile 1995, n. 0126/Pres. ed inoltre purché ricorra almeno una delle condizioni seguenti:*

- a) l'andamento demografico del triennio ultimo sia positivo;
- b) *siano in corso di attuazione iniziative per attività economiche rilevanti nel contesto locale;*
- c) *il numero di lotti liberi occupati nel triennio ultimo sia significativo;*
- d) *il numero di abitanti in età da 15 a 34 anni sia significativo;*
- e) *il prezzo di vendita dei terreni fabbricabili liberi sia riscontrato anomalo per eccesso;*
- f) *la superficie di zona C priva di convenzione per inerzia o inadempienza dei proprietari e in assenza di iniziativa pubblica sia significativa;*
- g) *il volume ottenuto dopo recupero di edifici esistenti, esclusa manutenzione ordinaria, compresa manutenzione straordinaria e ampliamento, sia superiore al volume di nuova costruzione, per opere iniziate nel triennio ultimo.*

2.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona B:

a) è riducibile fino al 10% complessivamente, per trasformazione in:

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

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

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

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

b) è incrementabile fino al 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;

c) è modificabile di sottozona. La zona B1 è modificabile in zona B2 solo per parti contigue a insediamenti esistenti classificati zona B2 prive di specifico interesse storico-documentale;

2. La zona C:

a) è riducibile fino al 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 fino al 10% complessivamente, oltre compensazione di zona C soppressa. L'incremento anche compensativo è realizzato in area di *insediamento preminentemente residenziale esistente o prevedibile* o presso questi o zona C esistente. L'incremento non compensativo è ammesso:

1) fino al 20% 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;

3) *(stralciato)*.

3. *(Soppresso)*.

4. Gli incrementi di zone B e C rispettino una distanza da zone D2 e D3 già oggetto di Pip ex legge 865/1971, art. 27, minima di m 150.

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

6. Le altezze di zone B e C sono incrementabili fino al 10%.

7. L'indice di fabbricabilità di zone B é incrementabile fino al 20%.

8. Le disposizioni particolari di zona B1 per caratteristiche di edifici sono modificabili in congruenza con lo stato e l'interesse storico-documentale del tessuto urbanistico.

3. INSEDIAMENTI INDUSTRIALI PREVISTI O PREVEDIBILI.

3.1. Obiettivi:

1. Consolidamento e sviluppo dell'economia e dell'occupazione.
2. Rilocalizzazione di attività esistenti da area impropria, in particolare da centri abitati e aree contigue.
3. Inseediamento 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.
7. Controllo dell'incidenza sulla viabilità.

3.2. Strategie:

1. Concentrazione e sviluppo di zone specializzate.
2. Costituzione di servizi per imprese e addetti.
3. Localizzazione in aree aventi relazioni significative esistenti o potenziali con insediamenti esistenti e con il territorio.
4. Attuazione mediante Prp.
5. *Inseediamento industriale previsto* corrisponde a zona D2 esistente e a altre connesse.
6. *Inseediamento industriale prevedibile* corrisponde a zona D2 potenziale e a altre connesse. La sua individuazione in *strategia di piano* non esclude la possibilità, ove ne ricorrano le condizioni, di classificare l'area zona diversa. *Il trasferimento nel piano operativo delle aree suddette, mediante procedura ordinaria, può avvenire dopo saturazione di almeno il 50% della superficie fondiaria complessiva della zona D2 e H2D2, limitatamente alla componente produttiva (artigianale e industriale) definita nel relativo P.R.P.C. e/o a fronte di comprovata indisponibilità di aree libere idonee a soddisfare effettive richieste di nuova localizzazione o rilocalizzazione.*

3.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona D2:
 - a) è riducibile fino al 10% complessivamente, *oltre trasformazione in zona D3 o H3 di zona D2 occupata*. La riduzione non

costituente trasformazione in zona D3 o H3 può essere compensata con incremento di zona D2 altrove;

b) è incrementabile:

1) fino al 10% complessivamente, oltre compensazione di zona D2 soppressa. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona D2 esistente;

2) adottandosi misure per realizzare la compatibilità territoriale, ove non già previste;

3) con parere dell'Ass;

4) dopo cessione o impegno di cessione ad attuatori di almeno il 50% della superficie fondiaria di Pip ex legge 865/1971, art. 27, esistenti e/o programmati. 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 D2 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 D2 è incrementabile fino al 30%.

4. INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ESISTENTI O IN CORSO.

4.1. Obiettivi:

1. Consolidamento e sviluppo di insediamenti industriali e artigianali determinati.
2. Riqualificazione produttiva e ambientale.
3. Rilocalizzazione di attività esistenti da area impropria, in particolare da centri abitati e aree contigue.
4. Ottimizzazione di uso del suolo.

4.2. Strategie:

1. Riconoscimento di insediamenti rilevanti esistenti o in corso in area idonea.
2. Fissazione di norme per adeguamento produttivo, mitigazione di impatto ambientale e inserimento nel contesto territoriale.
3. *Insedimento industriale esistente o in corso* corrisponde a zona D3.

4.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona D3:
 - a) è riducibile fino al 10% complessivamente. La riduzione di zona D3 può essere compensata con incremento di zona D3 altrove;
 - b) è incrementabile:
 - 1) fino al 10% complessivamente, *oltre trasformazione di zona D2 occupata*, e oltre compensazione di zona D3 soppressa. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona D3 esistente o per trasformazione di zona D2 esistente;
 - 2) adottandosi misure per realizzare la compatibilità territoriale, ove non già previste.
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 fino al 30%.

5. INSEDIAMENTO INDUSTRIALE DI ACCUMULO E LAVORAZIONE DI INERTI.

5.1. Obiettivi:

1. Costituzione di attività produttiva connessa con le risorse del territorio e la produzione edilizia e infrastrutturale.
2. Controllo e limitazione di impatto ambientale.

5.2. Strategie:

1. Costituzione di zona specializzata per accumulo di inerti e attività connesse.
2. Previsione di cautele ambientali.
3. Attuazione mediante Prp.
4. *Insedimento industriale di accumulo e lavorazione di inerti* corrisponde a zona D6.

5.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona D6:
 - a) è riducibile fino al 10% complessivamente. La riduzione può essere compensata con incremento di zona D6 altrove;
 - b) è incrementabile fino al 5% complessivamente, oltre compensazione di zona D6 soppressa. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona D6 esistente. L'incremento non deve avvenire a discapito delle zone di tutela ambientale E4 G, E4 I, F2 ed F4.

6. AREE DI INTERESSE AGRICOLO - PAESAGGISTICO.

6.1. Obiettivi:

1. Tutela e sviluppo di funzione agricola.
2. Conservazione, recupero e sviluppo del paesaggio.
3. Promozione economica e sociale compatibile con il paesaggio.

6.2. Strategie:

1. Riserva di aree preminentemente a usi agricoli o naturali e usi valorizzanti il paesaggio.
2. Disciplina di trasformazioni, e particolarmente di aree di corsi d'acqua, aree di bosco, aree di prato, aree periurbane e aree di itinerari significativi.
3. Articolazione di zona E4 in sottozone corrispondenti a:
 - a) E4 G: aree di corsi d'acqua, boschi, prati, itinerari significativi;
 - b) E4 I: aree di corsi d'acqua per allevamento ittico;
 - c) E4 P: aree periurbane.
4. Ammissione di recupero, riuso e integrazione controllata di edifici esistenti.
5. Ammissione di edifici di nuova realizzazione preminentemente per usi agricoli in zona E4 I e E4 P.
6. Ammissione di attrezzature ricreative.
7. Attuazione di opere rilevanti in zona E4 I mediante Prp.
8. *Area di interesse agricolo-paesaggistico* corrisponde preminentemente a zone E4.

6.3 Limiti di flessibilità:

1. La zona E4:
 - a) è riducibile fino al 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 fino al 10% complessivamente. L'incremento è ammesso per riduzione di zone per insediamenti o infrastrutture o per tutela del paesaggio agrario tipico storico;

c) è modificabile di sottozona, rispettandosi l'articolazione prevista in *strategie*.

2. Le destinazioni d'uso di zone E4 sono modificabili per escludere o limitare opere degradanti il paesaggio, o per inserire opere compatibili.

3. Le altezze di zone E4 sono incrementabili fino al 10%.

4. Le disposizioni particolari di zone E4 G e E4 P per caratteristiche di edifici sono modificabili in congruenza con lo stato e l'interesse storico-documentale delle opere.

5. Le disposizioni particolari di zona E4 I per Prp non sono modificabili.

7. AREE DI INTERESSE AGRICOLO.

7.1. Obiettivi:

1. Tutela e sviluppo di funzione agricola.
2. Promozione economica e sociale compatibile con la funzione agricola.

7.2. Strategie:

1. Riserva di aree preminentemente a usi agricoli.
2. Ammissione di recupero, riuso e integrazione controllata di edifici esistenti.
3. Ammissione di edifici di nuova realizzazione preminentemente per usi agricoli o collegati e compatibili.
4. Ammissione di attrezzature ricreative.
5. *Area di interesse agricolo* corrisponde preminentemente a zona E6.

7.3 Limiti di flessibilità:

1. La zona E6:
 - a) è riducibile per:
 - 1) opere di interesse pubblico;
 - 2) incremento di zone diverse;
 - b) è incrementabile.
2. Le destinazioni d'uso di zona E6 sono modificabili per escludere o limitare opere diverse da agricole o per inserire opere pubbliche o *compatibili*, eventualmente localizzate.
3. Le altezze di zona E6 sono incrementabili fino al 20%.
4. Le disposizioni particolari di zona E6 per caratteristiche di edifici sono modificabili in congruenza con lo stato e l'interesse storico-documentale delle opere.

8. AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE.

8.1. Obiettivi:

1. Conservazione, recupero, sviluppo dell'ambiente naturale.
2. Fruizione controllata.

8.2. Strategie:

1. Disciplina di trasformazioni, e particolarmente di aree di bosco e di aree di corsi d'acqua.
2. Previsione di opere per conservazione, sviluppo, valorizzazione e fruizione dell'ambiente naturale e del paesaggio.
3. Articolazione di zona F in sottozone corrispondenti a:
 - a) F2: aree di bosco;
 - b) F4: aree di interesse agricolo-paesaggistico.
4. Attuazione di opere rilevanti mediante Prp.
5. *Ambito di tutela ambientale* corrisponde a zone F2 o F4.

8.3. Limiti di flessibilità:

1. Le zone F2 e F4:
 - a) non sono riducibili;
 - b) sono incrementabili fino al 10% complessivamente, per tutela dell'ambiente naturale;
 - c) sono rettificabili fino al 2% complessivamente, senza riduzione, per adeguamento a stato dei luoghi o esigenze tecniche o funzionali.
2. Le destinazioni d'uso di zone F sono modificabili per escludere o limitare opere degradanti l'ambiente, *o per inserire opere compatibili.*
3. Le disposizioni particolari di zone F per Prp non sono modificabili.

9. INSEDIAMENTI ALBERGHIERI.

9.1. Obiettivo:

1. Promozione di attività ricettive.

9.2. Strategie:

1. Costituzione di zone specialistiche.
2. *Insedimento alberghiero* corrisponde a zona *GH*.

9.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona *GH*:
 - a) è riducibile fino al 10% complessivamente. La riduzione può essere compensata con incremento di zona *GH* altrove;
 - b) è incrementabile fino al 10% complessivamente, oltre compensazione di zona *GH* soppressa. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona *GH* esistente.
2. Le destinazioni d'uso di zona *GH* sono modificabili per escludere o limitare opere diverse da alberghiero o commerciali al minuto per esercizio pubblico, o per *inserire opere compatibili*.
3. Le altezze di zona *GH* sono incrementabili fino al 20%.

10. INSEDIAMENTI COMMERCIALI E INDUSTRIALI PREVISTI.

10.1. Obiettivi:

1. Consolidamento e sviluppo dell'economia e dell'occupazione.
2. Inseadimento di attività preminentemente di servizio a imprese e/o a popolazione fluttuante.
3. Costituzione di una massa di attività capace di giustificare servizi efficienti e viabilità di raccordo.
4. Controllo e limitazione di impatto ambientale.
5. Ottenimento di economie interne ed esterne.
6. Controllo dell'incidenza sulla viabilità.

10.2. Strategie:

1. Costituzione di zone specializzate.
2. Localizzazione in aree aventi accessibilità elevata e interconnessione rilevante con servizi e poli di attrazione altri.
3. Organizzazione efficiente della viabilità.
4. Attuazione mediante Prp.
5. *Inseadimento commerciale e industriale previsto* corrisponde a zona H2D2 esistente e a altre connesse.

10.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona H2D2:
 - a) è riducibile fino al 10% complessivamente. La riduzione può essere compensata con incremento di zona H2D2 altrove;
 - b) è incrementabile:
 - 1) fino al 10% complessivamente, oltre compensazione di zona H2D2 soppressa. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona H2D2 esistente;
 - 2) adottandosi misure per realizzare la compatibilità territoriale, ove non già previste.
2. Le destinazioni d'uso di zona H2D2 sono modificabili per escludere o limitare attività diverse da commercio, o per *inserire opere compatibili*.
3. L'altezza di zona H2D2 è incrementabile fino al 30%.

11. INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI.

11.1. Obiettivi:

1. Consolidamento e promozione di insediamenti commerciali determinati.
2. Riqualificazione economica e ambientale.

11.2. Strategie:

1. Riconoscimento con zona commerciale di insediamenti rilevanti esistenti in area idonea.
2. Fissazione di norme per adeguamento commerciale, mitigazione di impatto ambientale e inserimento nel contesto territoriale.
3. *Insedimento commerciale esistente* corrisponde a zona H3.

11.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona H3:
 - a) è riducibile fino al 10% complessivamente. La riduzione di zona H3 può essere compensata con incremento di zona H3 altrove;
 - b) è incrementabile:
 - 1) fino al 10% complessivamente, *oltre trasformazione di zone D2 e H2D2 occupate*, e oltre compensazione di zona H3 soppressa. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona H3 esistente o per trasformazione di zona *D2, H2D2, D3* o *O* esistente;
 - 2) adottandosi misure per realizzare la compatibilità territoriale, ove non già previste.
2. L'incremento di zona H3 mediante trasformazione di zona *D3* o *D2* è ammesso purchè siano assicurati:
 - a) parcheggi come previsti per nuova costruzione;
 - b) scorrevolezza in entrata e uscita.
3. Le destinazioni d'uso di zona H3 sono modificabili per escludere o limitare attività diverse da commercio o per escludere o limitare industrie insalubri, *o per inserire opere compatibili*.
4. L'altezza di zona H3 è incrementabile fino al 30%.

12. INSEDIAMENTI MISTI.

12.1. Obiettivo:

1. Realizzazione di compatibilità maggiore tra insediamenti e contesto territoriale.

12.2. Strategie:

1. Riconoscimento con zona mista di insediamenti produttivi o assimilati sparsi.

2. Incentivazione a riuso di aree per destinazioni maggiormente compatibili con il contesto territoriale.

3. Fissazione di norme per riconversione delle aree, mitigazione di impatto ambientale e inserimento nel contesto territoriale.

4. *Insedimento misto* corrisponde a zona O.

12.3. Limiti di flessibilità:

1. Le zone O:

a) sono riducibili fino al 10% complessivamente. La riduzione di zone O può essere compensata con incremento di zone O altrove;

b) sono incrementabili fino al 10% complessivamente, *oltre trasformazione di zone D2 e H2D2 occupate*, e oltre compensazione di zona O soppressa. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona O esistente o per trasformazione di zona *D2, H2D2, D3* o *H3* esistente.

2. Le destinazioni d'uso di zone O sono modificabili per escludere o limitare attività diverse da residenza o per escludere o limitare industrie insalubri, *o per inserire opere compatibili*.

3. L'altezza di zone O è incrementabile fino al 10%.

13. SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE.

13.1. Obiettivi:

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

13.2. Strategie:

1. Fissazione di servizi e attrezzature collettive principali in aree idonee per accessibilità.
2. Localizzazione di servizi e attrezzature collettive, salvo motivate eccezioni:
 - a) in genere: interni o contigui agli insediamenti;
 - b) per impianti sportivi o ricreativi comportanti afflusso notevole di pubblico: accessibili facilmente, non necessariamente interne o contigue agli insediamenti;
 - c) per impianti incidenti significativamente 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.

13.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona S:
 - a) è riducibile fino al 10% complessivamente, purchè siano rispettati gli standards urbanistici regionali. La riduzione può essere compensata con incremento di zona S altrove. La riduzione non può essere attuata mediante Prp di iniziativa privata se non con compensazione contestuale;
 - b) è incrementabile fino al 10% complessivamente, oltre compensazione di zona S soppressa, anche per costituire tipologie nuove;
 - c) è modificabile di sottozona e/o di percentuali di sottozona, 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 esigenza tecnica o funzionale, miglioramento ambientale o adeguamento a stato dei luoghi.

14. VERDE PRIVATO.

14.1. Obiettivi:

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.

14.2. Strategie:

1. Limitazione di utilizzo di aree.

2. Costituzione e articolazione di zona V (di verde privato) in sottozone corrispondenti a:

a) V1: aree di servizio;

b) V2: aree di protezione di insediamenti, infrastrutture e beni culturali e paesaggistici.

3. *Verde privato* corrisponde a zone V1 e V2.

14.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona V:

a) è riducibile fino al 10% complessivamente. La riduzione può essere compensata con incremento di zona V altrove;

b) è incrementabile fino al 10% complessivamente, oltre compensazione di zona V soppressa;

c) è modificabile di sottozona, rispettandosi l'articolazione prevista in *strategie*.

2. Le destinazioni d'uso di zone V sono modificabili per escludere o limitare opere degradanti l'ambiente e il paesaggio, o *per inserire opere compatibili*.

3. Le altezze di zone V sono incrementabili fino al 10%.

4. Le disposizioni particolari di zona V1 per caratteristiche di edifici sono modificabili in congruenza con lo stato e l'interesse storico-documentale delle opere.

15. ACQUA.

15.1. Obiettivi:

1. Protezione funzionale.
2. Protezione ambientale e paesaggistica.
3. Salvaguardia da potenziali situazioni di pericolo per l'incolumità di persone e cose.

15.2. Strategia:

1. Fissazione di limiti o procedure di intervento.

15.3. Limiti di flessibilità:

1. Le indicazioni grafiche di *acqua* e *argine* sono modificabili per adeguamento a stato di fatto, realizzazione di opere idrauliche o viarie o sistemazione paesaggistica. Le zone diverse interessate possono essere modificate conseguentemente.

16. VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE.

16.1. Obiettivi:

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

16.2. Strategie:

1. Ristrutturazione di strada provinciale 95 e parte di strada provinciale 39.
2. Costituzione di variante di strada provinciale 39.
3. Disciplina di accessi.

16.3. Limiti di flessibilità:

1. Sono ammesse modifiche e integrazioni di *viabilità di interesse regionale* per:
 - a) adeguamento a stato di fatto;
 - b) trasformazione o adeguamento di intersezioni;
 - c) rettifica di curve;
 - d) adeguamento di caratteristiche geometriche;
 - e) spostamenti di tracciato fino a distanza di metri 400;
 - f) realizzazione di opere di servizio e arredo;
 - g) adeguamento a progetto di ente realizzatore;
 - h) trasferimento su 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. *Il trasferimento può essere attuato solo rispettandosi la procedura di cui al piano regionale della viabilità, art. 7, o altra procedura equivalente se prevista o ammessa dalle norme sovraordinate;*
 - i) trasformazione di *viabilità prevista in viabilità esistente*, dopo realizzata.

17. VIABILITA' COMPENSORIALE O DI COLLEGAMENTO.

17.1. Obiettivo:

1. Miglioramento di collegamenti locali.

17.2. Strategie:

1. Costituzione di viabilità di servizio per traffico pesante.
2. Adeguamento di caratteristiche di tronchi esistenti.
3. Costituzione ove necessario di tronchi nuovi.

17.3. Limiti di flessibilità:

1. Sono ammesse modifiche e integrazioni di *viabilità compensoriale o di collegamento* per:
 - a) adeguamento a stato di fatto;
 - b) trasformazione o adeguamento di intersezioni;
 - c) rettifica di curve;
 - d) adeguamento di caratteristiche geometriche;
 - e) spostamenti di tracciato fino a distanza di metri 400;
 - f) inserimento e soppressione di tratti di lunghezza fino a metri 400, e più se in Prp;
 - g) realizzazione di opere di servizio e arredo;
 - h) adeguamento a progetto di ente realizzatore;
 - i) trasferimento su 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;
 - l) trasformazione di *viabilità prevista* in *viabilità esistente*, dopo realizzata.

18. VIABILITA' DI QUARTIERE.

18.1. Obiettivo:

1. Miglioramento o costituzione di collegamenti puntuali.

18.2. Strategie:

1. Adeguamento di caratteristiche di tronchi esistenti.
2. Costituzione ove necessario di tronchi nuovi.

18.3. Limiti di flessibilità:

1. Sono ammesse modifiche e integrazioni di viabilità di quartiere per:
 - a) adeguamento a stato di fatto;
 - b) trasformazione o adeguamento di intersezioni;
 - c) rettifica di curve;
 - d) adeguamento di caratteristiche geometriche;
 - e) spostamenti di tracciato;
 - f) inserimento e soppressione di tratti di lunghezza fino a metri 400, e più se in Prp;
 - g) realizzazione di opere di servizio e arredo;
 - h) trasformazione di *viabilità prevista* in *viabilità esistente*, dopo realizzata.

19. PERCORSI CICLABILI.

19.1. Obiettivi:

1. Costituzione di servizio urbano e turistico.
2. Valorizzazione del territorio.

19.2. Strategie:

1. Collegamento di centri abitati, servizi ed attrezzature collettive e aree di interesse paesaggistico.
2. Inserimento di territorio comunale in itinerari di interesse sovracomunale.

19.3. Limiti di flessibilità:

1. Sono ammesse modifiche e integrazioni di *percorsi ciclabili* per:
 - a) adeguamento a stato di fatto;
 - b) trasformazione o adeguamento di intersezioni;
 - c) rettifica di curve;
 - d) adeguamento di caratteristiche geometriche;
 - e) spostamenti di tracciato;
 - 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) realizzazione di opere di servizio e arredo;
 - h) adeguamento a progetto di ente realizzatore;
 - i) trasferimento su zonizzazione di *percorsi ciclabili* di *strategia di piano*. Il trasferimento può essere attuato con trasformazione o adeguamento di intersezioni, rettifica di curve, spostamenti di tracciato, realizzazione di opere di servizio e arredo, adeguamento a progetto di ente realizzatore;
 - l) trasformazione di *percorso previsto* in *percorso esistente*, dopo realizzato.

20. STORIA - ARTE - AMBIENTE.

20.1. Obiettivo:

1. Tutela e valorizzazione del territorio, particolarmente per beni culturali, storico-artistici, documentali, paesaggistici e naturali.

20.2. Strategie:

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

- a) beni soggetti a vincolo culturale;
- b) beni soggetti a vincolo paesaggistico;
- c) edifici di particolare interesse storico-artistico o documentale;
- d) zone o siti di interesse archeologico;
- e) alberi notevoli;
- f) corsi d'acqua;
- g) area di reperimento;
- h) sito di importanza comunitaria;
- i) area di rilevante interesse ambientale.

20.3. Limiti di flessibilità:

1. Le norme per tutela dei beni soggetti a vincolo culturale di cui al Dlgs 42/2004, parte seconda, sono modificabili in congruenza con lo stato e l'interesse culturale delle opere.

2. Le norme per tutela dei beni soggetti a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, parte terza, sono modificabili in congruenza con lo stato e l'interesse paesaggistico delle aree.

3. Le indicazioni grafiche di *edificio di particolare interesse storico-artistico o documentale* sono modificabili per:

- a) inserimento di nuove;
- b) modifica di esistenti;
- c) soppressione di esistenti.

Per modifica comportante rettifica o riduzione e per soppressione è necessario parere della Soprintendenza per i *Bappsae* o Prp.

4. Le indicazioni grafiche di *zona o sito di interesse archeologico* sono modificabili per:

- a) inserimento di nuove;
- b) modifica di esistenti;
- c) soppressione di esistenti.

Per modifica comportante rettifica o riduzione e per soppressione è necessario parere favorevole della Soprintendenza per i *Bappsa*.

5. Le indicazioni grafiche di *monumento naturale e albero di interesse paesaggistico* sono modificabili per:

- a) inserimento di nuove;
- b) soppressione di esistenti.

Per modifica comportante soppressione è necessario parere dell'Azienda dei parchi e delle foreste regionali.

6. I perimetri di *bosco* sono modificabili in congruenza con lo stato di fatto.

7. Le previsioni specifiche per *area di reperimento* non sono modificabili.

8. Le previsioni specifiche per *sito di importanza comunitaria* non sono modificabili.

9. Le previsioni specifiche per *area di rilevante interesse ambientale* non sono modificabili.

21. VINCOLI DIVERSI.

21.1. Obiettivo:

1. Controllo di trasformazioni del territorio.

21.2. Strategia:

1. Fissazione di limiti o procedure di intervento.

21.3. 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, motivatamente, per ambiti territoriali particolari.

2. I perimetri di Prp sono modificabili per:

- a) adeguamento a modifiche di zone, nei limiti già previsti per 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, D2, E4 I e H2D2, e altre connesse, purchè sia assicurata la possibilità di allacciamenti viari e tecnologici e organicità di insediamento;
- e) soppressione, modifica o inserimento di perimetro di *Prp previgente* in area di Prp oggetto rispettivamente di revoca, variante o formazione. Il perimetro di *Prp previgente* in area in cui il Prp è formato può sostituire il perimetro di *Prp previsto*.

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 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. I perimetri di *area inedificabile ricadente in area esondabile* e *area edificabile con prescrizioni ricadente in area esondabile* sono modificabili in congruenza con studio geologico-idraulico.

5. I simboli di *allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 Uba*:

a) sono sopprimibili, dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri;

b) sono inseribili, dopo costituzione di allevamento di più di 50 Uba.

6. 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.

7. Il *limite di impianto* di cimitero è modificabile per adeguamento a stato di fatto o a esigenze ambientali, funzionali o tecniche.

8. *Gli incrementi e le compensazioni di zone A, B, C e O e l'incremento dell'indice di fabbricabilità di zona B non comportino aumento di capacità insediativa teorica del Prg superiore a 300 abitanti.*

**22. CORREZIONI -
AGGIORNAMENTI.**

22.1. Obiettivi:

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

22.2. Strategia:

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

22.3. 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.*
- 3. Gli elementi di fatto sono adeguabili a stato di fatto.*

23. 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 mediante Prp).

3. 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), salvo previsione specifica diversa.

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, contestualmente ai *limiti di flessibilità*. 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 possono riprendere a valere rispetto alla zonizzazione modificata con la variante formata con la procedura di cui alla Lr 52/1991, art. 32, *purché i limiti di flessibilità* siano riverificati e confermati idonei.

7. 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.

8. La previsione di servizi ed attrezzature collettive e viabilità in Prp di zone C, D2 e H2D2 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.

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

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

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

Ass = Azienda per i servizi sanitari.

Bappsae = *beni architettonici, paesaggio, patrimonio storico artistico etnoantropologico*.

Prg = piano regolatore generale comunale.

Prp = piano regolatore particolareggiato.

Pur = *piano urbanistico regionale generale*.