



COMUNE DI CITTADELLA
Provincia di Padova

P.I.

Elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N° 3



Il Sindaco

Dottor
Giuseppe Pan

Progettisti

architetto
Damiano Scapin
pianificatore territoriale
Alberto Andreatta

ADOTTATA CON
DCC N. 33 DEL 31.7.2012

Luglio 2012

INDICE

	Pagina
1 PREMESSE	2
2 LA VARIANTE N. 1 AL PI: CONTENUTI	2
3 LA VARIANTE N. 2 AL PI: CONTENUTI	
4 DIMENSIONAMENTO	3
5 AREE CON VINCOLI DECADUTI	4
5 SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA	5
6 COMPATIBILITA' IDRAULICA	6
7 OPERE PUBBLICHE	6
8 ELABORATI DELLA VARIANTE AL PI	7
Allegati.	8

1. PREMESSE

Il Piano degli Interventi PI rappresenta la componente operativa del Piano Regolatore Comunale, e la sua evoluzione è in diretta correlazione con lo sviluppo locale e con gli aspetti ambientali, culturali, economici e sociali della città.

L'itinerario che l'amministrazione comunale di Cittadella ha scelto di seguire si è configurato nella logica di restituire in modo coerente e flessibile le linee di pianificazione strutturale tracciate dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale PATI "Alta Padovana".

Nella fase di transizione dal vecchio PRG, il progetto di nuovo PI ha considerato tutte le aree di urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa previste nel PATI e laddove sono previsti interventi che comprendono più unità abitative, anche per fasi, si è scelto di far precedere l'edificazione e la ristrutturazione con Comparti e Piani Attuativi, al fine di garantire il completamento del tessuto insediativo con le necessarie dotazioni territoriali per la collettività e le opportune mitigazioni ambientali.

L'intento è stato quello di dare priorità agli interventi finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano, ovvero funzionali agli obiettivi del ridisegno dei contesti urbani e degli aggregati abitativi.

Inoltre il primo PI ha confermato i limiti fisici alla nuova edificazione ambiti trasformabili individuati con il PATI come descritto all'artt. 82 e 83 delle NTO.

Questo, tenendo altresì in considerazione che nella nuova disciplina urbanistica, il fattore "tempo" (il PI ha un arco temporale di riferimento di 5 anni) acquisisce valore come parametro condizionante l'attuazione delle previsioni urbanistiche operative, nel processo di formazione e attuazione del piano.

Quindi il concetto guida del PI è stato quello di restituire a Cittadella, in coerenza con il PATI, un progetto complessivo, in una prospettiva d'insieme, e non di sola attuazione delle correnti richieste di attori privati, favorendo uno sviluppo sempre più sostenibile come da analisi e valutazioni del PATI.

2. IL PERCORSO AMMINISTRATIVO

Con Conferenza dei Servizi tenutasi in data 27.5.2009 il Comune di Cittadella si è dotato di P.A.T.I. assieme ai Comuni di Fontaniva, Tombolo, Galliera Veneta e Camposanmartino. Il PATI è divenuto efficace, ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004 decorsi i 15 giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, (BUR n. 86 del 20.10.2009 - DGRV n. 2895 del 29.9.2009).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 12.7.2010 è stato approvato il primo Piano degli Interventi PI, efficace dal 23.8.2010 a seguito della pubblicazione nell'albo pretorio comunale (ai sensi dell'art 18 della LR 11/2004).

Tale PI ha determinato la conversione del vecchio PRG in Piano degli Interventi con l'allineamento al PATI "Alta Padovana", assicurando agli operatori un nuovo strumento di analisi e lavoro.

Trattandosi di nuovo piano urbanistico ed essendo complessa la sua integrale definizione, la nuova disciplina urbanistica viene attuata in varie fasi operative, in coerenza con gli obiettivi prefissati ed in armonia con le finalità ad esso attribuite dalla legge urbanistica regionale, come evidenziato nel Documento Programmatico approvato con DCC n. 48 del 9.7.2009.

3. VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CONTENUTI

In conformità con gli indirizzi del Documento preliminare del Sindaco si riassumono di seguito le tematiche affrontate nella variante n. 1 al Piano degli Interventi approvata con DCC n. 40 del 12.9.2011.

1. aggiustamenti cartografici al fine di allineare il perimetro delle zone territoriali omogenee con i limiti catastali, il sedime dei fabbricati e delle sedi stradali;
2. l'aggiornamento della delimitazione dei vincoli a seguito di rettifiche regionali ed elaborazione della cartografia dei vincoli ad una scala più dettagliata;
3. nuova articolazione di alcuni comparti nelle z.t.o. B1 – B2 e C1 e riduzione di una scheda ai sensi della LR 11/1987 per garantire una più razionale organizzazione degli interventi anche in considerazione delle esigenze evidenziate in fase di attuazione;
4. stralcio parziale di alcune zone territoriali omogenee e di aree trasformabili, le z.t.o. stralciate saranno riproposte come da P.A.T.I in aree di urbanizzazione consolidata o edificazioni diffuse, mentre le aree trasformabili, compatibilmente con la morfologia e lo sviluppo dei settori urbani interessati, torneranno superficie agricola territoriale;
5. rimodulazione di aree edificabili con l'ausilio della compensazione di aree ricomprese nella stessa Zona Territoriale Omogenea "taglia/incolla", sono aree che non avevano i requisiti dimensionali o conformazione adeguata per l'attuazione, pertanto vengono modellate al fine di poterle edificare;
6. vincoli decaduti, sono aree per servizi ed impianti di interesse comune destinate a standard secondari già previste nel PRG, e non attuate nel periodo di vigenza del vincolo preordinato all'esproprio, per queste aree ai sensi dell'art. 134 delle N.T.O. su richiesta dei proprietari si è provveduto ad assegnare una nuova destinazione d'uso di tipo residenziale;
7. nuova z.t.o. C3 a margine di un'estesa area trasformabile, è un'area che completa la zona omogenea di tipo residenziale nei nuclei

esistente, tale intervento è conforme alle linee preferenziali di sviluppo insediativo e non compromettere la restante area trasformabile verso est;

8. monitoraggio, l'aggiornamento della relazione di dimensionamento (paragrafo successivo) e delle tavole 6) Aree per Servizi e 7) Nuove aree Edificabili, permettono di monitorare l'attuazione del PI e la capacità di carico del territorio comunale in relazione al P.A.T.I.

4. LA VARIANTE N. 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CONTENUTI

La seconda variante, approvata con DCC n. 2 del 12.3.2012, riprende quanto già delineato in occasione dell'approvazione del primo Piano degli Interventi, dove vennero definiti i contenuti del Piano, ed in particolare nella parte in cui si stabiliva di rinviare ad una specifica variante la trattazione delle schede progettuali relative al recupero degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo.

Viene poi affrontato il tema delle modifiche degli ambiti residenziali in zona C3, in attuazione di quanto stabilito in sede di PATI dagli artt. 61 e 62 delle NTA, per quanto attiene alla modifica dei perimetri nel limite del 5%.

La variante tratta poi anche altri argomenti:

- modifica degli ambiti in zona C3 con ridefinizione dei comparti attuativi ed aggiustamenti in relazione ai limiti delle proprietà private;
- rimodulazione ed inserimento di alcune zone C2 a seguito di accordi con i privati;
- riduzione delle aree trasformabili racchiuse all'interno dei limiti fisici all'edificazione
- Modifica degli artt. 27-101-102 e 121 delle NTO.

5. LA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CONTENUTI

La terza variante ripercorre i temi trattati nelle precedenti varianti, continuando quel percorso di attuazione di sviluppo della città per parti.

La variante tratta poi i seguenti argomenti:

- Individuazione di una nuova zona C4;
- modifica degli ambiti in zona C3 con ridefinizione dei comparti attuativi ed aggiustamenti in relazione ai limiti delle proprietà private;
- rimodulazione ed inserimento di alcune zone C2 a seguito di accordi con i privati e compensazioni in alternativa all'esproprio;
- riduzione delle aree trasformabili racchiuse all'interno dei limiti fisici all'edificazione;
- individuazione di una nuova zona C2 in ambito con vincolo decaduto (art. 134 NTO)
- Modifica degli artt. 46 delle NTO.
- Inserimento in cartografia del vincolo sull'immobile denominato "Scuola Elementare F. Corridoni" ai sensi del decreto del 3.7.2009.

L'aggiornamento della relazione di dimensionamento (paragrafo successivo) e delle tavole 6) Aree per Servizi e 7) Nuove aree Edificabili,

permettono di monitorare l'attuazione del PI e la capacità di carico del territorio comunale in relazione al P.A.T.I.

L'elenco sintetico delle tematiche affrontate ed oggetto della presente variante è contenuto nell'Allegato (sub. A) alla presente Relazione.

6. DIMENSIONAMENTO

In riferimento al dimensionamento relativo al primo PI le dotazioni di standard primari obbligatori da recepire nelle zone soggette a SUA sono in diminuzione a seguito dello stralcio di alcune nuove aree di espansione.

La variante n. 3 non comporta sostanziali modifiche del dimensionamento di piano in quanto complessivamente porta in lieve diminuzione delle zone C2 e C3.

Tabella 1 – Standard primari e secondari nei PUA

Standard Primari		Standard Secondari		
Parcheggio	Verde Pubblico 1	Verde Pubblico 2	Attrezzature Collettive	Istruzione
m ² /mb	m ² /ab	m ² /ab	m ² /ab	m ² /ab
7,00	8,00	5,00	5,00	5,00

Nei nuovi SUA è obbligatorio il reperimento degli standard primari. La quota di standard secondario può essere reperito o, in alternativa, monetizzato secondo i valori fissati dal Comune di Cittadella.

Tabella 2 – Verifica standard primari nei PUA del primo PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	334.623/150 = 2.231 ab	15.498	17.712	33.465
C3	193.749/150 = 1.291 ab	9.037	10.328	19.365
D3	7.530 x 1	3.675	3.675	7.530
Totale				60.360

Tabella 3 – Verifica standard primari nei PUA della variante n. 1 PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	285.684/150 = 1.905 ab	13.332	15236	28.568
C3	174.774/150 = 1.165 ab	8.156	9.321	17.477
D3	7.530 x 1	3.675	3.675	7.530
Totale				53.576

Tabella 4 – Verifica standard primari nei PUA della variante n. 2 PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	318.982/150 = 2.127 ab	14.889	17.016	31.905
C3	170.642/150 = 1.138 ab	7.966	9.104	17.070

D3	7.530 x 1	3.675	3.675	7.350
Totale				56.325

Tabella 5 – Verifica standard primari nei PUA della variante n. 3 PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	321.405/150 = 2.142 ab	14.999	17.136	32.135
C3	165.382/150 = 1.103 ab	7.721	8.824	16.545
D3	7.530 x 1	3.675	3.675	7.350
Totale				56.030

Tabella 6 – Aree a standard residuali

Verde Pubblico m ²		Parcheggio m ²		Attrezzature Collettive m ²		Istruzione m ²	
Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.
500.397	153.556	206.213	41.617	432.812	32.432	174.170	28.070

Totale standard realizzati al 12.9.2011: m² 1.318.700 (80%)

Totale aree a standard non realizzate: m² 255.675 (20%)

Tabella 7 – Verifica Dimensionamento complessivo Variante n. 3 PI

Standard per abitanti insediati	n. Ab. insediabili
Abitanti nelle Ato Ambientali (AM): 1-16	68
Abitanti nelle Ato Residenziali (R): 2-3-5-13-21	2787
Abitanti nell'Ato Centro Storico (CS): 14	29
Abitanti nelle Ato Agricole (A): 4-22	235
Abitanti nelle Ato Produttive (P): 6-15	387
Totale Abitanti	3506
Dotazione di area per standard (ex. LR 11/2004)	30 m ² /ab
Standard per aree residenziali (3506 x 30) m ²	105.180
Standard per aree produttive m ²	7.654
Standard per aree commerciali/direzionali m ²	29.250
Totale aree a standard previste dal PI m ²	142.084
	m ²
Aree standard residuali da PRG – tab. 5	127.838
Aree a standard previste dal PI: 30,00 m ² /ab	142.084
Standard primari per i nuovi SUA: minimo 15,00 m ² /ab	56.030
TOTALE STANDARD nel PI	325.952
TOTALE ECCEDENZA AREE PER STANDARD	183.893

Pertanto come già verificato nel PI e nelle varianti successive, il piano risulta comunque sovradimensionato rispetto al carico aggiuntivo insediativo che esso propone.

7. LE AREE CON VINCOLI DECADUTI

Per quanto attiene le aree con destinazione a servizi (ZTO F) previste nel primo PI e per le quali è stato previsto il ricorso all'applicazione dell'art. 134 delle NTO, si è riscontrato l'interesse da parte di alcuni privati alla loro trasformazione in zone residenziali con l'applicazione dell'Indice edificatorio pari a $I_e=0,5$ mc/mq.

Le aree che vengono trasformate, nel primo PI e nelle Varianti n° 1, 2 e 3, a seguito dell'applicazione del citato art. 134 delle NTO sono riportate nella Tabella che segue:

Tabella 8 – Aree con vincolo decaduto e relativi standard

ATO Tipo		ZTO F Sup. (mq)	ZTO nuova mq	Volume mc	Aree standard 1° mq	Aree Standard 2° mq
21	R	5683	5683	2841,5	285	285
13	R	1035	1035	517,5	52	52
13	R	2259	2259	1129,5	113	113
15	P	13627	13627	6813,5	681	681
13	R	1944	1212	606	61	61
13	R	2446	2446	1223	122	122
13	R	4520	4520	4520	452	452
		31514	30782	17651	1766	1766

Va rilevato come ai fini del dimensionamento le nuove aree edificabili derivanti dalle zone con vincolo decaduto non incidono nel dimensionamento per quanto riguarda gli standard primari in quanto le zone di espansione sono autosufficienti. Le opere di urbanizzazione secondaria trovano risposta nel dimensionamento generale di PI, all'interno delle superfici indicate al precedente paragrafo.

8. SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU) E AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Nel primo PI la Superficie Agraria Utile trasformata era di **m² 192.900**, con la variante n.1 e 2 il consumo di zona agricola ammontava a circa **m² 207.678**, con varinate n. 3 la SAU trasformabile risulta di circa **m² 209.179** cioè pari al 16% rispetto ai complessivi m² 1.318.505 di totale trasformabilità indicata dal P.A.T.I. e pari al 51% della SAU ammessa come trasformabile pari a m² 409.893.

Tabella 9 - SAU trasformabile

ATO Tipo		ATO Sup. (mq)	Nuove aree (mq)		
			Complessive	Di cui di P.R.G.	Di cui di P.A.T.I.
1	AM	2.579.326			
2	R	1.331.579	15.286	15.283	- 167
3	R	1.447.277	19.842	18.509	1.333
4	A	13.312.484	27.939		27.942
5	R	1.890.450	7.690		7.690
6	PR	1.293.172	13.041		4.625
13	R	6.982.550	28.081		15.351
14	CS	631.100			
15	PR	2.131.414	78.903		78.903
16	AM	1.003.615			
21	R	2.222.133	26.180		26.180
22	A	1.839.657			
		36.664.757	216.962	33.792	161.857

Alle aree sopradescritte vanno sommate le nuove zone C3 originate come modifica dei perimetri nell'ambito del 5% che risultano pari a **m² 24.216.**

L'aggiornamento dei dati viene sintetizzato nelle tabelle allegate e nella Tavola 7.

9. COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Per quanto riguarda la compatibilità idraulica del PI si fa riferimento alle specifiche indicazioni contenute negli elaborati e nella relazione allegati al piano, unitamente alle prescrizioni già impartite in sede di PATI.

10. AREE A SERVIZI E OPERE PUBBLICHE

In conseguenza dell'assenza di nuove aree di trasformazione nell'ambito del presente PI, viene meno l'esigenza di attuazione obbligatoria di nuove dotazioni di aree per servizi pubblici, tenuto conto dell'attuale rapporto tra abitanti insediati e standards urbanistici esistenti e programmati.

11. ELABORATI DELLA VARIANTE N. 3 AL PI

Il variante n. 2 è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa della variante
- Norme Tecniche Operative (articoli modificati)
- Repertorio Normativo
- TAV. 4.1_2_3 var_2 - Zonizzazione Intero territorio - scala 1:5000
- TAV. 6 var_2 – Aree per Servizi – scala 1:10.000
- TAV. 7 var_2 – Nuove aree Edificabili – scala 1:10.000
- TAV. 11 Var_2 – Localizzazione modifiche – 1:10.000
- Schede annessi rustici dismessi (da n. 94 a n. 150)
- La banca dati alfanumerica aggiornata

Rimangono validi, in quanto non oggetto di modifiche, i seguenti elaborati allegati al primo PI e confermati con la prima variante:

- Prontuario Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale
- Registro Crediti Edilizi
- Relazione di Compatibilità Idraulica
- TAV. 1 var_1 – Carta dei Vincoli - scala 1:10.000
- TAV. 2 – Carta delle Invarianti – scala 1:10.000
- TAV. 3 – Carta delle Fragilità – scala 1:10.000
- TAV. 5/1.2 - Centro Storico scala 1:1000
- TAV. 8 – Compatibilità idraulica – scala 1:10.000
- TAV. 9 - Rete idrografica – 1:10.000
- TAV. 10 – Percorsi indicativi recapiti delle acque nuovi interventi edificatori – 1:10.000

Cittadella, 20.7.2012

IL TECNICO PROGETTISTA
Scapin arch. Damiano

Allegati:

- Elenco nuove aree edificabili
- Elenco ridefinizioni e riduzioni aree
- Errori cartografici
- Elenco riduzione aree trasformabili
- Elenco zone con vincolo decaduto
- Tabella di sintesi (tav. 7)

N. A	ELENCO NUOVE AREE EDIFICABILI
01/A	Nuova C2/126 da area trasformabile in Via Grimaldi Aggiornamento repertorio normativo e Tavole 4.3 e 7
02/A	zto C3/115 ampliamento al fine di ottenere lotto minimo come già definito in fase di adozione della Variante n. 2 (modifica perimetro del 5%), Via Santa Maria Aggiornamento repertorio normativo e Tavole 4.3
03/A	Nuova zto C3/167 contigua all'area di edificazione diffusa in via Don G. Lago Aggiornamento repertorio normativo e Tavole 4.2 e 7
04/A	zto C1/044 in Via Potumia di Levante, ampliamento di mq 403 in conformità all'area di urbanizzazione consolidata del PATI Aggiornamento repertorio normativo e Tavole 4.2
05/A	Nuova C2/128 da area trasformabile in Via Bonarda Aggiornamento repertorio normativo e Tavole 4.3 e 7
06/A	Nuova zto C2/129 contigua all'area di urbanizzazione consolidata a nord in via Don G. Lago Aggiornamento repertorio normativo e Tavole 4.1 e 7

N.B	ELENCO RIDEFINIZIONI E RIDUZIONI ZONE
01/B	C2/086 Via Rometta - Riduzione zto da mq 15346 a mq 14667 Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
02/B	C3/147 Via Rometta - Riduzione zto da mq 10463 a mq 6565 e relativo comparto Aggiornamento Tavola 4.2 - 7 e Repertorio
03/B	Riduzione ambito scheda n. 98 ai sensi della LR 11/87 in Via Giovanni Pascoli e conseguente rimodulazione/ampliamento zto B2/077 da mq 1701 a mq 2807 Aggiornamento Tavola 4.2 e Repertorio normativo
04/B	C3/122 in via San Rocco - Rimodulazione comparto Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 Repertorio normativo
05/B	C3/115 Via Facca - Riduzione zto da mq 45466 a mq 44879 Aggiornamento Tavola 4.2 - 7 e Repertorio
06/B	In luogo di una porzione di area a parco gioco sport - impianti sportivi non agonistici, con vincolo decaduto nella frazione di Laghi, viene prevista un'area a verde privato. Aggiornamento Tav. 4.1 - 4.2
07/B	C3/150 Via Case Bianche - articolazione zto in due comparti Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
08/B	C3/42 Via Rossano - Riduzione zto da mq 8408 a mq 7749 Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
09/B	C3/43 Via Della Salute - Rimodulazione della zto mantenendo la stessa superficie Aggiornamento Tavola 4.2 - 7 e Repertorio
10/B	Via Bolzonella, estensione di mq 560 zto C3/116 e riduzione di pari area zto D1/025 Aggiornamento Tavola 4.3 e Repertorio
11/B	C3/108 Via Nicoletti, riduzione comparto Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
12/B	C1/013 Via Battistei, stralcio scheda n. 66 LR 11/87 Aggiornamento Tavola 4.1 e Repertorio
13/B	Nuova C4/008 in luogo dell'allevamento a sud di via Cavin Lungo Aggiornamento Tavola 4.2 - 7 e Repertorio

N.C	ERRORI CARTOGRAFICI
1/C	Individuazione edificio schedato (n° 58) ai sensi dell'art. 10 LR 24/1985 in Via Ca' Nave

N.T	ELENCO RIDUZIONE AREE TRASFORMABILI
01/T	Riduzione area trasformabile n° 21 - Via dei Longobardi
02/T	Riduzione area trasformabile n° 13 - Via Casaretta

N.V	ELENCO ZONE CON VINCOLO DECADUTO
1/V	Nuova zto di tipo C2/127 con indice fondiario 1 mc/mq in attuazione di parte della zona con vincolo decaduto - area parco gioco sport lungo Via Lazzaretto

NORME TECNICHE OPERATIVE (Modifiche)

parti aggiunte

Art. 46 – Edifici di valore storico monumentale – Ville Venete

1. Il PI riconferma gli elementi puntuali di edifici storico monumentali, già individuati nelle NTA e nella Tav. **4** del Pati, le cui norme di riferimento intendere qui integralmente ribadite.
2. Gli interventi ammessi relativamente a tali edifici sarà di norma quello del “restauro conservativo”; interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso, previo assenso della Soprintendenza.
3. ***Per gli immobili oggetto della presente tutela sottoposti altresì a Vincolo Monumentale e/o Paesaggistico (aree di notevole interesse pubblico, corsi d'acqua) ai sensi del D.Lgs. 42/2004, è prevista la ristrutturazione previo assenso della Soprintendenza. Per gli altri immobili non soggetti a parere della Soprintendenza ma tutelati si applicano le disposizioni del vigente PI.***
4. Gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

.... omissis

Art. 125 – Strutture agricolo - alimentari

..... omissis

3. Sia le strutture agricolo-produttive che gli allevamenti zootecnici non intensivi dovranno rispettare i vincoli e le distanze di seguito indicate:
 - a. Altezza: massima fuori terra della linea di gronda inferiore a ml. 6,00 e comunque non superiore all'altezza degli edifici di interesse storico e ambientale presenti nell'aggregato abitativo; tale altezza può essere superata nel caso di silos con giustificazione motivata dalla relazione agronomica.
 - b. Distanze:
 - Minime dai confini di proprietà = 5 m
 - Minime dagli edifici residenziali aziendali = 10 m. ***Per quanto riguarda i magazzini, i depositi agricoli e ricovero attrezzi, tale distanza può essere ridotta secondo i parametri del Vigente REC.***
 - Minime dagli edifici residenziali extra-aziendali = 10 m
 - Minime dalle zone extra agricole = 20 m
 - Minime dal confine stradale = valgono le prescrizioni di cui al D.M. n° 1404 del 01/04/68 e del codice della strada.

.... omissis

Aree inferiori mq 1000 attuazione con intervento diretto						
N°ATO	Area PI	Tipo Zona/N°	N° Area	Area Var.	Area Var. N° 2	
13	2.439	C3/5	1	2.439	2.439	
5	2.778	C3/37	2	2.778	2.778	
5	532	C3/70	3	532	532	
4	1.889	C3/33	4	1.889	1.889	
13	2.661	C3/106	5	2.661	2.661	
4	803	C3/32	6	803	803	
4	1.202	C3/36	7	1.202	1.202	
4	601	C3/35	8	601	601	
5	1.300	C3/159	9	1.300	1.300	
4	3.719	C3/155	10	3.719	3.719	
1	3.443	C3/14	11	3.443	3.443	
1	4.046	C3/132	12	4.046	4.046	
1	3.667	C3/132	13	3.667	3.667	
3	3.689	C3/134	14	3.689	3.689	
13	698	C3/100	15	698	698	
4	2.062	C3/139	16	2.062	2.062	
4	3.113	C3/138	17	3.113	3.113	
4	354	C3/48	18	354	354	
4	2.268	C3/50	19	2.268	2.268	
4	1.063	C3/50	20	1.063	1.063	
4	4.478	C3/135	21	4.478	4.478	
4	2.286	C3/136	22	2.286	2.286	
4	1.110	C3/137	23	1.404	1.404	
4	4.968	C3/137	24	4.968	4.968	
4	2.644	C3/153	25	2.644	2.644	
4	1.985	C3/128	26	1.985	1.985	
4	10.276	C3/152	27	10.276	10.276	
4	1.389	C3/58	28	1.389	1.389	
4	2.035	C3/57	29	2.035	2.035	
13	11.105	C3/9	30	11.105	11.105	
5	1.083	C3/71	31	1.083	1.083	
1	2.040	C3/133	32	2.040	2.040	
13	906	C3/160	33	906	906	
4	600	C3/161	34	600	600	
13		C3/164	35	2.364	2.364	
4		C3/130	36	750	750	
5		C3/67	37	610	610	
13		B2/87	38		806	
5		C3/78	39		710	
4		C3/167	40		600	
21		C3/108	41		661	
89.232				93.250	95.366	

Modifiche con varianti N° 1 - 2 e 3

	modifiche variante N° 1
	modifiche variante N° 2
	modifiche variante N° 3

Aree superiori mq 1000 attuazione con comparto						
N° ATO	Area PI	Tipo Zona/N°	N° Area	Area Var.	Area Var. N° 2	Area Var. N° 3
4	10.057	C3/139	1	10.057	10.057	10.057
15	10.463	C3/147	2	10.463	10.463	6.565
21	6.174	C3/150	3	6.174	6.174	3.741
		C3/150	3,1			2.488
4	5.170	C3/33	4	5.170	5.677	5.677
13	9.338	C3/140	5	9.338	9.804	9.804
13	7.211	C3/85	6	7.211	7.211	7.211
15	2.032	C3/87	7	2.032	1.258	1.258
13	2.864	C3/107	8	2.864	1.958	1.958
13		C3/107	8,1		1.361	1.361
21	1.973	C3/113	9	1.973	1.973	1.973
22	2.511	C3/121	10	2.511	3.123	3.123
22	2.987	C3/127	11	2.987	2.987	2.987
3	1.875	C3/24	12	1.875	1.875	1.875
5	3.939	C3/79	13	3.939	3.939	3.939
5	5.358	C3/72	14	5.358	5.358	5.358
5	2.726	C3/78	15	2.726	2.498	2.498
4	2.832	C3/76	16	2.832	2.832	2.832
4	4.107	C3/157	17	4.107	4.107	4.107
21	8.628	C3/5	18	8.628	7.049	7.049
21	4.117	C3/4	19	4.117	4.117	4.117
15	2.191	C3/92	20	2.190,7	2.190,7	2.190,7
15	2.625	C3/92	21			
21	2.639	C3/108	22	2.639	2.639	1.222
1	3.840	C3/133	23	3.840	3.840	3.840
4	11.855	C3/135	24	4.450	4.450	4.450
4	3.429	C3/137	25est	1.385	1.385	1.385
4		C3/137	25o	1.404	1.404	1.404
4	1.530	C3/136	26	1.530	1.530	1.530
4	1.314	C3/136	27	1.314	1.314	1.314
4	1.962	C3/156	28	1.962	1.962	1.962
4	1.325	C3/36	29			
4	1.941	C3/38	30	1.941	1.941	1.941
4	1.358	C3/50	31	1.358	1.358	1.358
5	2.957	C3/52	32	2.957	2.957	2.957
4	1.962	C3/128	33	1.962	1.962	1.962
4	5.030	C3/153	34	5.030	5.030	5.030
4	6.293	C3/154	35est	3.210	3.210	3.210
4		C3/154	35o	3.084	3.084	3.084
4	8.319	C3/34	36	8.319	4.606	4.606
4	1.353	C3/16	37	1.353	1.353	1.353
1	3.025	C3/132	38	2.195	2.195	2.195
4	1.142	C3/35	39	1.142	1.142	1.142
5	3.039	C3/63	40	1.468	1.468	1.468
22	3.713	C3/122	41	3.713	3.713	3.713
21	1.532	C3/112	42	1.532	1.451	1.451
16	1.718	C3/99	43	1.718	1.718	1.718
16	1.201	C3/97	44	1.201		
16	10.476	C3/97	45	6.252	4.519	4.519
16	4.281	C3/149	46	4.281	4.281	4.281
13	3.066	C3/83	47	3.066	3.066	3.066
5	1.360	C3/67	48			
13	1.242	C3/2	49	1.242	1.242	1.242
13	1.671	C3/106	50	1.671	1.671	1.671
6		C1/39	51		1.936	1.936
6		C1/166	52		1.200	1.200
193.749				173.770	169.638	164.378

Aree attuabili con PUA						
N° ATO	Area PI	Tipo Zona/N°	N° Area	Area Var. N° 1	Area Var. N° 2	Area Var. N° 3
4	15.139	C2/82	1	15.139	15.139	15.139
4	23.537	C2/81	2			
13	7.690	D3/2	3	7.690	7.690	7.690
13	15.177,3	C2/83	4			
13	4.674	C2/79	5	4.674	4.674	4.674
21	8.457	C2/78	6	8.457	8.457	8.457
15	17.889	C2/86	7	15.345	15.345	14.667
15	9.627	C2/80	8	5.697	5.697	5.697
15	29.724	C2/87	9	5.730	5.730	5.730
15	22.361	C2/85	10	22.361	22.361	22.361
4	8.403	C2/84	11	8.403	8.403	8.403
15		C2/119	12	5.075	5.075	5.075
15		C2/124	13		21.427	21.427
3		C2/129	14			1.200
147.501				98.571	119.998	120.520

Aree trasformabili da PATI attuabili con PUA						
N°ATO	Area PI	Tipo Zona	N° Area	Area Var.N° 1	Area Var.N° 2	Area Var. N° 3
4	10.508	D2/43	1	10.508	10.508	10.508
4	17.431	D2/44	2	17.431	17.431	17.431
5	7.690	C2/73	3	7.690	7.690	7.690
21	26.180	C2/109	4	26.180	26.180	26.180
3	13.299	C2/11	5	13.299	13.299	13.299
3	6.543	C2/12	6	6.543	6.543	6.543
13	14.347	C2/74-76	7	14.347	14.347	14.347
2	15.286	C2/9-115	8	15.286	15.286	15.286
15	78.903	C2/107-10	9	78.903	78.903	78.903
6	4.625	C2/118	10	4.625	4.625	4.625
13		C3/162	11	1.004	1.004	1.004
6		C2/122	12		8.416	8.416
13		C2/123	13		3.446	3.446
21		C2/126	14			1.901
13		C2/128	15			5.588
194.812				195.816	207.678	209.579

Nuove zone residenziali di recupero						
N° ATO	Zona Primo PI	Ricl. Zona	N° Area	Area Var.N°1	Area Var.N° 2	Area Var. N° 3
4	agricola	C4/008	1			14.592

Attuazione zone con vincolo decaduto					
N°ATO	Tipo Zona	N° Area	Area Var.N°1	Area Var.N° 2	Area Var. N° 3
21	C2/120	1	5.683	5.683	5.683
13	B2/135	2	1.035	1.035	1.035
13	B1/40	3	2.259	2.259	2.259
15	D2/45	4	13.627	13.627	13.627
3	C2/121	5	1.212	1.212	1.212
13	C2/125	6		2.446	2.446
13	C2/127	7			4.520
			18.133	20.579	30.782

Aree Trasformabili						
N° ATO	Area PI	Tipo Zona	N° Area	Area Var. N° 1	Area Var. N° 2	Area Var. N° 3
3	22.593	agricola	1	22.593	5.191	5.191
13	63.479	agricola	2	63.479	50.036	50.036
13	43.839	agricola	3	43.839	43.839	43.839
13	21.609	agricola	4	21.609		
13	24.419	agricola	5	24.419	18.124	18.124
13	17.309	agricola	6	17.309	17.309	17.309
13	21.584	agricola	7	21.584	16.459	16.459
21	6.967	agricola	8	6.967	6.967	6.967
21	16.197	agricola	9	16.197	16.197	16.197
21	8.582	agricola	10	8.582	8.582	8.582
5	42.832	agricola	11	41.022	31.214	31.214
5	56.856	agricola	12	46.786	28.815	28.815
13	45.185	agricola	13	45.185	45.185	41.493
13	62.758	agricola	14	54.861	54.862	54.862
13	62.353	agricola	15	62.353	62.353	62.353
13	122.289	agricola	16	122.289	123.996	123.996
13	47.500	agricola	17	47.500	47.500	47.500
13	41.438	agricola	18	41.438	41.438	41.438
15	31.018	agricola	19	31.018	31.018	31.018
15	41.385	agricola	20	41.385	33.668	33.668
13	23.199	agricola	21	23.199	23.199	
13	34.938	agricola	22	10.904	10.904	10.904
15	13.598	agricola	23	13.598	13.598	13.598
15	15.929	agricola	24	15.929	15.929	15.929
13	90.565	agricola	25	89.666	60.113	60.113
3	10.941	agricola	26	10.941	5.745	5.745
21	4.155	agricola	27			
13	10.214	agricola	28	10.214	2.475	2.475
5	10.571	agricola	29	5561	5561	5561
13	34.690	agricola	30	34.690	34.690	34.690
21	24.869	agricola	31	24.869	17.620	17.620
1.073.861				1.019.986	872.587	845.690