

**P.A.T.**  
**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**  
*(Variante in adeguamento alla L.R. 14/2017)*

**Norme Tecniche Attuative**  
*(solo per parti oggetto di variante)*

**Progettisti**  
UFFICIO TECNICO UNICO  
CAMPAGNA LUPIA – FIESSO D'ARTICO

**Sindaco del Comune di Campagna Lupia**  
Alberto Natin

**NOTE AL TESTO**

In barrato doppio: parti eliminate con la variante.

In rosso: parti aggiunte con la variante

### **ART.27 - Disposizioni per il Piano degli Interventi**

1. Il PI, di cui all'art. 17 della LR11/2004, previo aggiornamento del quadro conoscitivo, individua e disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio in coerenza e in attuazione del PAT.
2. Il PI si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
3. Il primo PI deve disciplinare l'intero territorio comunale e recepire tutte le prescrizioni contenute nel PAT al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici ma può demandare a successivi provvedimenti l'adeguamento a talune direttive e contenuti specifici precisando puntualmente le norme transitorie.
4. L'operazione di sviluppo e adeguamento alle direttive del PAT potrà quindi avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo anche per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso. L'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui al comma successivo, predisposto dal comune per il PI e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del solo monitoraggio.

#### Prescrizioni

5. Il Piano degli Interventi, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della Lr 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della Lr 11/2004, dovrà contenere l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale
6. Oltre al registro dei crediti edilizi, di cui precedente Art. 26 ed al Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica (relativo ~~alla SAU~~ **al consumo di suolo**) di cui al successivo Art. 30, il PI dovrà contenere un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della Lr 11/2004.
7. Al fine di assicurare il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, sia in relazione agli obiettivi e contenuti strategici, sia in relazione ad ciascuna variante al PI dovrà contenere un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti.
8. Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica) va redatto entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti.
9. Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT potrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al successivo Art. 29.
10. L'adozione del PI è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati. Per l'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione ovvero di localizzazione di lotti a volumetria predefinita il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi strategici del PAT. Tale procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/2004.
11. Il PI stabilisce indici di edificazione fondiaria, territoriale o carature urbanistiche minime e massime al fine di garantire la sostenibilità ambientale ed urbanistica dell'utilizzo degli incentivi premiali nell'ambito della capacità edificatoria massima stabilita per ogni ATO come stabilito dall'art.30 delle presenti NTA.
12. Il Piano degli Interventi potrà prevedere nuove aree di sviluppo insediativo residenziale esclusivamente per:
  - confermare previsioni del PRG vigente prima dell'entrata in vigore del PAT non attuate e non in contrasto con il PAT.
  - corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo» di cui all'Art. 30, mediante specifici accordi di pianificazione, per dare attuazione a quanto previsto dall'art. 26 delle presenti NTA

## Comune di Campagna Lupia

13. Ai fini dell'individuazione dei lotti a volumetria predefinita all'interno delle «Aree di urbanizzazione consolidata», ovvero all'interno degli ambiti di «edificazione diffusa», il PI potrà considerare prioritariamente le proposte di localizzazione dei nuovi lotti da parte degli aventi titolo che siano:
  - accompagnate da specifica proposta di accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 25;
  - finalizzate alla realizzazione di «prima casa di abitazione», in cui l'avente titolo, o i suoi familiari fino al secondo grado in linea diretta, si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per almeno dieci anni dal rilascio del permesso di costruire.
14. Il PI può modificare il PAT senza procedere a una variante dello stesso nei seguenti casi:
  - localizzare un'opera pubblica o di interesse pubblico;
  - recepire i contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
  - applicazione di norme giuridiche che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
  - variazione dei riferimenti alla normativa e/o agli strumenti di pianificazione;
  - limitate variazioni al perimetro degli ATO e delle aree di urbanizzazione o consolidata e diffusa conseguenti la definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche come indicato dalle presenti NTA
15. Il PI può apportare variazioni al dimensionamento in termini di standard, capacità edificatoria e  ~~sottrazione di SAU~~ consumo di suolo, previsto per ogni singolo ATO, sempre che non venga superato il limite quantitativo massimo stabilito per l'intero territorio comunale e le variazioni in aumento e in diminuzione non superino il 10% di quanto previsto dal PAT per ogni ATO.

**ART. 30 – Disciplina generale degli ambiti territoriali omogenei**

1. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
2. Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, comprensiva dei parametri teorici di dimensionamento, formulati sulla base di previsioni decennali.
3. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
  - a. residenza, ed attività assimilate alla residenza;
  - b. produttivo/commerciale/direzionale/logistica.
4. Il carico insediativo aggiuntivo, corrisponde alla somma del volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato, più, il volume aggiuntivo previsto dal PAT ed assegnato a ciascun ATO.
5. Il carico insediativo aggiuntivo comprende pertanto l'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo l'ampliamento del tessuto consolidato fino ad un massimo del 20% e quello corrispondente a Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati o a Progetti i cui relativi lavori sono già iniziati.
6. La capacità edificatoria residua prevista dal PRG vigente non è vincolante e può essere modificata dal PI a seguito modifica degli indici, dei parametri e delle carature urbanistiche. In presenza di PUA o progetto edilizio già presentato alla data di adozione del PAT, per gli interventi coerenti e non in contrasto con gli obiettivi del PAT è possibile la modifica delle carature con Accordo di Pianificazione.
7. Il carico insediativo corrispondente a nuovi lotti edificabili in ambito consolidato o diffuso e le carature aggiuntive conseguenti a previsti cambi di destinazione d'uso in ambiti di riconversione e riqualificazione o per riutilizzo residenziale di edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola dovranno essere computato nel dimensionamento generale del PAT.
8. Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.
9. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI.
  - **Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici entro i limiti di flessibilità per ciascun ATO**
10. Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.
11. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:
  - L'istruzione;
  - L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
  - La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - Le attività culturali e associative;
  - Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;

## Comune di Campagna Lupia

- Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
  - I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
  - Gli spazi pubblici e di riqualificazione urbana.
12. Il PI individua le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso che non possono essere inferiori a:
- Relativamente alla residenza m<sup>2</sup> 30 per abitante teorico;
  - Relativamente all'industria e artigianato, m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie territoriale delle singole zone;
  - Relativamente al commercio e direzionale, m<sup>2</sup> 100 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento;
  - Relativamente al turismo, m<sup>2</sup> 15 ogni 100 m<sup>3</sup>, oppure m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup>, nel caso di insediamenti all'aperto.
13. Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO.
14. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre il rapporto mq/abitante teorico ha valore indicativo.
15. Le dotazioni di cui al precedente comma 3 devono essere assicurate in sede di PI anche eventualmente demandano la loro precisa individuazione in sede di PUA qualora le quantità siano definita da Accordi di pianificazione.
16. Il PI definisce la quota minima di dotazioni da reperire e individuare in fase di PUA per le aree di nuova formazione e la loro eventuale monetizzazione con le modalità indicate art.26 .
17. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.
18. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, comma 6 della LR 11/2004, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale.
19. In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI per i PUA relativi ad aree di nuova formazione non potranno essere inferiori a 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250.
20. Il PI dovrà definire le modalità di calcolo dello standard in presenza di destinazioni d'uso miste e le soglie minime per le destinazioni non residenziali.

### ▪ **Utilizzo Zona Agricola Trasformabile**

21. Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della LR 11/04:
22. In sede di PI la quantità massima di zona agricola trasformabile, di cui al comma precedente, potrà subire un incremento massimo pari al 10% per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per interventi previsti mediante accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica. In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione ~~della superficie utilizzata e sottratta alla SAU~~ **del consumo di suolo** e del nuovo volume assentito e realizzato.
23. Il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la provincia, per interventi di rilievo sovra comunale, secondo i criteri applicativi di cui alla Dgr n. 3650 del 25/11/2008 e s.m.
24. L'entrata in vigore di nuove disposizioni relative al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, comporta la modifica dei limiti di cui al precedente comma 22, senza che ciò comporti variante al PAT.

**ART. 31 - ATO 1 Campagna Lupia**

Dimensionamento

<b>ambito ATO 1</b>	mq	5.354.659
Abitanti insediati	n.	4.719
Nuovi abitanti	n.	532
Volume per nuovi abitanti	mc	165.459
Volumi per azioni strategiche	mc	40.000
Totale volumi aggiuntivi	mc	205.459
Volume residuo PRG	mc	75.231
Volume PAT	mc	130.228
Residenziale	mc	205.459
Commerciale/Direzionale	mq	10.000
Turistico	mc	
Produttivo	mq	
Abitanti teorici	n°	1.370
Standard	mq	41.092
<del>SAU Trasformabile PAT</del>		<del>80.000</del>
Consumo di suolo	mq	68.400
<del>SAU Trasformabile PRG vigente</del>	<del>mq</del>	<del>260.149</del>
SAU trasformabile	mq	349.149

**ART. 32 - ATO 2 Lugo Lughetto**

Dimensionamento

<b>ambito ATO 2</b>	mq	3.627.032
Abitanti insediati	n.	1.007
Nuovi abitanti	n.	113
Volume per nuovi abitanti	mc	35.308
Volumi per azioni strategiche	mc	30.000
Totale volumi aggiuntivi	mc	65.308
Volume residuo PRG	mc	57.014
Volume PAT	mc	8.294
Residenziale	mc	8.294
Commerciale/Direzionale	mq	5.000
Turistico	mc	30.000
Produttivo	mq	10.000
Abitanti teorici	n°	435
Standard	mq	13.050
<del>SAU Trasformabile PAT</del>		<del>60.000</del>
Consumo di suolo	mq	51.300
<del>SAU Trasformabile PRG vigente</del>	<del>mq</del>	<del>93.520</del>
<del>SAU trasformabile</del>	<del>mq</del>	<del>153.520</del>



**ART. 33 - ATO 3 Ostis**

Dimensionamento

ambito ATO 3	mq	5.851.091
Abitanti insediati	n.	450
Nuovi abitanti	n.	51
Volume per nuovi abitanti	mc	15.778
Volume per azioni strategiche	mc	0
Totale volumi aggiuntivi	mc	15.778
Volume residuo PRG	mc	0
Volume PAT	mc	15.778
Residenziale	mc	15.778
Commerciale/Direzionale	mq	0
Turistico	mc	0
Produttivo	mq	0
Abitanti teorici	n°	105
Standard	mq	3.150
<del>SAU Trasformabile PAT</del>		<del>40.000</del>
Consumo di suolo	mq	8.550
SAU Trasformabile PRG vigente	mq	3.189
SAU trasformabile	mq	13.189

**ART. 34 - ATO 4 Lova**

Dimensionamento

ambito ATO 4	mq	5.683.219
Abitanti insediati	n.	716
Nuovi abitanti	n.	81
Volume per nuovi abitanti	mc	25.105
Volume per azioni strategiche	mc	30.000
Totale volumi aggiuntivi	mc	55.105
Volume residuo PRG	mc	14.140
Volume PAT	mc	40.965
Residenziale	mc	55.105
Commerciale/Direzionale	mq	5.000
Turistico	mc	30.000
Produttivo	mq	
Abitanti teorici	n°	367
Standard	mq	11.021
<del>SAU Trasformabile PAT</del>		<del>60.000</del>
Consumo di suolo	mq	51.300
SAU Trasformabile PRG vigente	mq	93.228
SAU trasformabile	mq	153.228

**ART. 35 - ATO 5 Buffer zone Romea – Valli da pesca**

Dimensionamento

ambito ATO 5	mq	33.610.132
Abitanti insediati	n.	100
Nuovi abitanti	n.	11
Volume per nuovi abitanti	mc	3.506
Volume per azioni strategiche	mc	0
Totale volumi aggiuntivi	mc	3.506
Volume residuo PRG	mc	0
Volume PAT	mc	3.506
Residenziale	mc	3.506
Commerciale/Direzionale	mq	3.000
Turistico	mc	20.000
Produttivo	mq	
Abitanti teorici	n°	23
Standard	mq	701
<del>SAU Trasformabile PAT</del>		<del>10.000</del>
Consumo di suolo	mq	8.550
SAU Trasformabile PRG vigente	mq	0
SAU trasformabile	mq	10.000

**ART. 36 - ATO 6 Laguna aperta**

Dimensionamento

<b>ambito ATO 6</b>	mq	33.527.364
Abitanti insediati	n.	0
Nuovi abitanti	n.	0
Volume per nuovi abitanti	mc	0
Volume per azioni strategiche	mc	0
Totale volumi aggiuntivi	mc	0
Volume residuo PRG	mc	0
Volume PAT	mc	0
Residenziale	mc	0
Commerciale/Direzionale	mq	0
Turistico	mc	0
Produttivo	mq	0
Abitanti teorici	n°	0
Standard	mq	0
<del>SAU Trasformabile PAT</del>		<del>0</del>
Consumo di suolo	mq	0
SAU Trasformabile PRG vigente	mq	0
SAU trasformabile	mq	0