



**Regione Veneto**  
**Provincia di Treviso**  
**Comune di Asolo**

**P.A.T.**  
 Piano di Assetto del Territorio

Elab.

<b>R</b>	<b>04</b>
----------	-----------

# NORME DI ATTUAZIONE



**Progettazione: ATI**

**Proteco S.c. a r.l.**  
 Urb. Francesco Finotto  
 Arch. Valter Granzotto

**Tepco S.r.l.**  
 Arch. Leopoldo Saccon

Arch. Folin Marino  
 Arch. Mancuso Francesco

**ZETA ESSE S.c.**

**Il Sindaco**

**Mauro Migliorini**

**Assessore Urbanistica**

**Franco Dalla Rosa**

*Ufficio Tecnico*

*Geom. Maurizio Bonifacio*

**Adottato**

.....  
**Approvato**

.....



Codice Elaborato		W	4	7	0	d	0	2	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	2
0																			
0																			
2	Emissione	10/2018	Finotto	Finotto	Finotto														
1	Emissione	10/2015	Finotto	Finotto	Finotto														
N° Rev.	Descrizione	Data	Redatto	Verificato	Approvato														



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	7
Art. 1	Contenuti e campo di applicazione del PAT 7
Art. 2	Elementi costitutivi del PAT 7
TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO	9
Art. 3	I valori e gli obiettivi strategici dell’assetto del territorio del PAT 9
	I valori del pat 9
	I sistemi territoriali 10
	Gli obiettivi strategici 10
Art. 4	I contenuti strategici degli obiettivi dell’assetto del territorio del PAT 12
TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO	13
CAPO I	I VINCOLI 13
Art. 5	Vincoli culturali e paesaggistici 13
	Immobili vincolati ai sensi degli art. 10 e 13 del D.Lgs. n. 42/2004 13
	Aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell’art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 14
	Aree vincolate ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 14
	Corsi d’acqua 14
	Zone boscate 15
	Zone di interesse archeologico 15
	Altri vincoli 15
	Zone sottoposte a vincolo idrogeologico 15
	Ville Venete 15
	Siti di Interesse Comunitario: IT3240002 «Colli Asolani» D.G.R. n. 2673/2004 17
	Aree interessate da incendi Boschivi 18
Art. 6	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore 18
	Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola 19
	Fascia di ricarica degli acquiferi 19
	Ambiti naturalistici di livello regionale 19
	Centri storici 20
	Vincolo di destinazione forestale 20
	Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBTTR 20
	Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al PTCP 2010 21
	Complessi ed edifici classificati di pregio architettonico dal PTCP 2010 21
Art. 7	Altri vincoli 21
	Fasce di rispetto stradali 22
	Fasce di rispetto cimiteriali 22
	Fasce di rispetto dai depuratori 23
	Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi 23
	Fasce di rispetto dai metanodotti/gasdotti 23
	Pozzi di prelievo idropotabile 23
	Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia 24
	Zone di tutela relative all’idrografia principale 25
	Impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico 27
	Aviosuperficie 28
	classificazione sismica 28
CAPO II	LE INVARIANTI 28
Art. 8	Le invarianti di natura paesaggistica 28
	Ambiti a sensibilità paesaggistica 29
	Contesti figurativi 30
	Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico 31
	Coni visuali 32
	Filari e viali alberati 33
	Strade panoramiche 34
	Aree agricole integre e di pregio 34
Art. 9	Le invarianti di natura ambientale 35
	Aree Nucleo 35
	Corridoi ecologici 36
	Aree di completamento 37
	Aree di connessione naturalistica - Buffer zone 39
	Stepping stone 40
	Aree boscate 40

	Fasce tampone	41
	Varchi infrastrutturali	41
	Paleoalvei	42
	Biotopi.	43
Art. 10	Le invarianti di natura storico-monumentale	43
	Centri storici	45
	Pertinenze scoperte da tutelare	52
	Edifici con valore Storico testimoniale	52
	Manufatti di archeologia industriale	53
	Luoghi dell'Archeologia	53
	Luoghi dell'Architettura	53
	Luoghi Ciclistici	54
	Ambito dei siti a rischio archeologico	54
	Rischio archeologico	54
	Centuriazione romana	55
CAPO III	LE FRAGILITÀ	56
Art. 11	Le penalità ai fini edificatori	56
	Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione	56
	Classe di compatibilità III – Terreni non idonei	57
	Aree omogenee in prospettiva sismica	58
Art. 12	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	60
	Aree in frana	60
	Aree di risorgiva	61
	Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	61
	Norme di Tutela idraulica	62
CAPO IV	LA TRASFORMABILITÀ	65
Art. 13	Le azioni strategiche	65
	Ambiti di urbanizzazione consolidata	65
	Aree di urbanizzazione consolidata	65
	Edificazione diffusa	68
	Aree di riqualificazione e riconversione	71
	Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana	72
	Limiti fisici all'espansione	73
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	73
	Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	75
	Parco-Campagna	76
	grandi e medie strutture di vendita	77
	Attività produttive in zona impropria	77
	Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 160/2010)	79
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	80
	Aree a rischio d'incidenti rilevanti	81
Art. 14	Il sistema relazionale	82
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	82
	Itinerari ciclopedonali	82
	Qualificazione morfologica dei tipi stradali	82
Art. 15	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	83
CAPO V	DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE	87
Art. 16	Perequazione urbanistica	87
Art. 17	Credito edilizio	89
	Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	89
	Rilocalizzazione dello <i>jus ædificandi</i>	90
	Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali	90
	Interventi soggetti a compensazione urbanistica	91
	Rigenerazione del patrimonio immobiliare	91
Art. 18	Disposizioni per il Piano degli Interventi	92
	Compatibilità idraulica degli interventi edilizi	95
Art. 19	Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la VAS	96
	Misure di mitigazione e compensazione:	97
	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità	98
	Indicatori prestazionali	99

	Indicatori descrittivi	100
	Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso	101
	Disposizioni per il contenimento dei rischi da Radon	102
	Disposizioni per gli interventi di protezione acustica	102
	<b>TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI</b>	<b>103</b>
Art. 20	Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	103
	Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	104
	Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici	105
Art. 21	ATO n. 1 Colli Asolani	108
	1. <i>Descrizione</i>	108
	Obiettivi	108
	Prescrizioni	109
	2. <i>Dimensionamento</i>	109
Art. 22	ATO n. 2 Pagnano	110
	1. <i>Descrizione</i>	110
	Obiettivi	110
	2. <i>Dimensionamento</i>	111
Art. 23	ATO n. 3 Casella	112
	1. <i>Descrizione</i>	112
	Obiettivi	112
	Prescrizioni	113
	2. <i>Dimensionamento</i>	114





## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del PAT

1. Il presente strumento di pianificazione costituisce il piano di assetto del territorio del comune di Asolo, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, e s.m.
2. Il campo d'applicazione del PAT è costituito dall'intero territorio comunale, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera l) del successivo Art. 2 .
3. Le presenti norme delineano le scelte strategiche e disciplinano l'assetto del territorio come definito dal PAT, individuando le specifiche vocazioni territoriali, nonché le invarianti di natura paesaggistica, ambientale e storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.
4. Le presenti norme recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore e definiscono le direttive, prescrizioni e vincoli per la redazione del Piano degli Interventi, dei Piani Urbanistici Attuativi e di tutti gli interventi edilizi.

**Art. 1**  
Contenuti e  
campo di  
applicazione  
del PAT

### Art. 2 Elementi costitutivi del PAT

1. Il PAT del comune di Asolo è costituito dai seguenti elaborati:

*Quadro conoscitivo*

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Elaborati di analisi:
  - Carta geomorfologica;
  - Carta litologica;
  - Carta idrogeologica;
  - Relazione Geologica;
  - Relazione Agronomica.

*Progetto*

- c) Relazione di progetto;
- d) Relazione sintetica;
- e) Norme di Attuazione;
- f) Verifica del Dimensionamento;
- g) VAS - Rapporto Ambientale;
- h) VAS - Sintesi non tecnica;
- i) Studio di Compatibilità Idraulica;
- j) Studio di Compatibilità Sismica;
- k) Valutazione di Incidenza Ambientale;

**Art. 2**  
Elementi  
costitutivi del  
PAT



1)Elaborati grafici di progetto:

- Tav. 0 - Carta dei contenuti strategici;
- Tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;
- Tav. 2 - Carta delle invarianti;
- Tav. 3 - Carta delle fragilità;
- Tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele.
- Tav. 5 - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata

**Art. 2**  
Elementi  
costitutivi del  
PAT

2. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nella cartografia del PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

3. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

4. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

5. Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate al fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.





## TITOLO II –ASSETTO DEL TERRITORIO

### Art. 3 I valori e gli obiettivi strategici dell'assetto del territorio del PAT

#### I VALORI DEL PAT

1. Le finalità del PAT sono perseguite sulla base dei seguenti valori:

##### *Etica*

2. Il PAT promuove la visione di un futuro desiderabile, favorendo la sobrietà degli stili di vita e l'utilizzo responsabile delle risorse, riducendo l'inquinamento e il consumo di suolo, incentivando la rigenerazione urbana, il recupero delle aree degradate e dismesse: abitare, spostarsi, produrre, consumare tutelando l'ambiente, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo delle energie rinnovabili.

##### *Identità*

3. Il PAT sostiene il paesaggio delle comunità, la riconoscibilità dei luoghi, riqualificando gli spazi pubblici, le strade, le piazze, i parchi per restituire bellezza alla città e al territorio, favorendo la qualità architettonica degli edifici e dei quartieri, la sicurezza del territorio.

##### *Equità*

4. Il PAT assicura alle generazioni presenti e future la possibilità di attuare le aspirazioni verso una vita migliore perseguendo la sostenibilità sociale degli interventi, la redistribuzione dei benefici della crescita urbana, anche mediante la perequazione urbanistica e il credito edilizio.

##### *Conoscenza*

5. Il PAT promuove la conoscenza condivisa dei processi di rigenerazione del territorio, assicurando la formazione scolastica e culturale, la diffusione delle informazioni, incoraggiando la creatività, la ricerca e la professionalità.

##### *Efficienza*

6. Il PAT incentiva le trasformazioni economiche garantendo la qualità diffusa dei servizi collettivi ed alla persona, la gestione innovativa delle aree produttive, incrementando le sinergie tra lo sviluppo urbano ed il sistema infrastrutturale, la sussidiarietà delle relazioni tra pubblico e privato; promuovendo la connettività dei processi in rete, che mettono in relazione i mercati globali con le peculiarità e le eccellenze locali.

### ART. 3

I valori e gli obiettivi strategici dell'assetto del territorio del PAT



#### I SISTEMI TERRITORIALI

7. Per la definizione degli obiettivi generali e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il PAT identifica i principali sistemi che strutturano e caratterizzano il territorio nei suoi diversi aspetti:

- Il sistema insediativo, storico e della contemporaneità;
- Il sistema ambientale;
- Il sistema relazionale.

8. Per ciascun sistema il PAT individua i principali elementi costitutivi, e ne specifica ed articola le scelte progettuali definendo:

- a) *I contenuti strategici*, illustrati nella tav. 0 e descritti nei successivi Art. 21, Art. 22 e Art. 23.
- b) *I vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore*, specificati nella tav. 1.
- c) *Le invarianti*, costituite da elementi fisici o strategici indispensabili al raggiungimento degli obiettivi del PAT, sono indicate nella tav. 2.
- d) *Le fragilità*, costituite da elementi caratterizzati da una soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente; le superfici ricadenti nelle aree di fragilità sono trasformabili nei limiti stabiliti dal PAT e ulteriormente precisati dal PI. Sono indicate nella tav. 3.
- e) *Le azioni strategiche*, si applicano a elementi le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite dal PAT e ulteriormente precisate dal PI. Sono indicate nella tav. 4.
- f) *Le azioni di tutela*, si applicano a elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano e sono indicate nella tav. 4.

9. Ciascuna delle disposizioni riguardanti gli elementi elencati nel precedente comma, e riportata nei successivi Titolo III (Disposizioni generali per l'assetto del territorio) e IV (Disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei), è classificata, in base al carattere specifico, come «direttiva», «prescrizione», o «vincolo».

#### GLI OBIETTIVI STRATEGICI

10. Gli obiettivi strategici del PAT sono definiti in relazione ai seguenti sistemi:

#### ART. 3

I valori e gli obiettivi strategici dell'assetto del territorio del PAT



**a) Ambientale:**

- *Fisico*: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, riduzione dei rischi e delle criticità idrauliche, miglioramento della qualità dell'aria – riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso.
- *Naturale*: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete; piantumazione di alberi autoctoni con l'obiettivo tendenziale di raggiungere il pareggio tra CO2 emessa ed assorbita.

**b) Paesaggistico:**

- *Caratteri figurativi e formali*: recupero dei paesaggi degradati; rigenerazione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale ed ambientale; promozione di nuovi paesaggi della contemporaneità, di nuovi Landmark.
- *Strutture percettive*: recupero, riqualificazione e creazione di nuove strutture percettive: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale ed ambientale, dei coni visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione.

**c) Urbano e territoriale:**

- *Architettonico*: realizzazione di edifici e spazi di elevata qualità architettonica nei luoghi e nei contesti che rendono più bella la città, ne promuovono l'immagine a sostegno dei circuiti di visitazione turistica, creando nuovo valore aggiunto.
- *Edilizio*: miglioramento della qualità e della densità sostenibile del tessuto edilizio, riqualificazione degli spazi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, processi di riqualificazione urbana che comportino esternalità positive, oltre il limite del campo d'intervento. Interventi con caratteri distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo della sostenibilità edilizia e della qualità urbana certificati mediante idonee procedure, ed utilizzando le tecniche della bioarchitettura e l'autoproduzione energetica mediante FER.

**d) Sociale ed economico:**

- *Occupazionale*: interventi di riqualificazione urbana o nuovi insediamenti che comportino ricadute significative in termini di occupazione aggiuntiva per l'economia locale, per la qualificazione professionale, ovvero l'insediamento o il consolidamento delle eccellenze produttive, la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata tra le imprese di strutture ed impianti afferenti alle aree produttive.

**ART. 3**

I valori e gli obiettivi strategici dell'assetto del territorio del PAT



- *Servizi Pubblici*: interventi che comportino miglioramenti significativi nella dotazione e gestione dei servizi pubblici (collettivi o alla persona), nella formazione e promozione culturale. Modifiche alla densità territoriale che rendano maggiormente efficienti i servizi pubblici.

**Art. 4** I contenuti strategici degli obiettivi dell'assetto del territorio del PAT

1. Per la definizione dei *contenuti strategici* e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale, il PAT suddivide il territorio in ambiti definiti sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

2. I contenuti strategici definiti per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo sono i seguenti:

- ATO 1 *Colli Asolani*; i contenuti strategici sono definiti al successivo Art. 21
- ATO 2 *Pagnano*; i contenuti strategici sono definiti al successivo Art. 22
- ATO 3 *Casella*; i contenuti strategici sono definiti al successivo Art. 23

**Art. 4**

I contenuti strategici degli obiettivi dell'assetto del territorio del PAT



## TITOLO III – DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

### CAPO I I VINCOLI

#### Art. 5 Vincoli culturali e paesaggistici

1. Il PAT individua i vincoli culturali e paesaggistici operanti all'interno del campo d'intervento.

##### *Direttive*

2. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli culturali e paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

#### IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEGLI ART. 10 E 13 DEL D.LGS. N. 42/2004

3. Il PAT individua i seguenti immobili tutelati con specifico provvedimento di vincolo:

- a) Acquedotto: Acquedotto Acelano, Galleria di Colmazione, Acquedotto Romano, Piazza Brugnoli, 8, ingresso.
- b) Canonica della Cattedrale di Santa Maria Assunta, Piazzetta San Pio X, 192.
- c) Case: Cinello del XVI secolo, Via Sibilin, 22; Malipiero; Casa di Via S. Caterina, 282; Ca' Vescovo, Via Castellana, 2; Casa di Via Browning, 52; Casa di Via Canova, 294; ex Canonica della chiesa di Santa Caterina, Contrada di Santa Caterina, 284; Casa di Via Regina Cornaro, 220; Casa di Via Dante, 12; Casa Gotica, Via Dante, 195; Casa di Via Canova, 344; Casa di Piazza Garibaldi; Casetta Zamperoni, Strada Muson, 13; Casa Longobarda, Via Santa Caterina, 143; Due Mori, Via D'Annunzio, 9.
- d) Castello della Regina Cornaro, Salita del Teatro, 9.
- e) Chiese: Santa Caterina, Via Santa Caterina; Santa Maria Assunta, Piazzetta S. Pio X, 9; San Giovanni Battista; San Gottardo, Via Foresto Nuovo; San Martino, Via San Martino, 8.
- f) Colonia Alpina, Via Foresto Nuovo, 10.
- g) Ex Convento dei Santi Pietro e Paolo, Via del Collegio, 4.
- h) Fontane: Fontanella Zen, Via Browning, Fontana Maggiore, Piazza Garibaldi.
- i) La Fornace.
- j) Loggia Vescovile, Piazza Garibaldi, 9.
- k) Maglio con annessa abitazione (Casa Cola) Via Foresto Pagnano.
- l) Mura, tratto murario in Via Bembo.
- m) Palazzi: Palazzo già Beltramini, Piazza D'Annunzio, 9; Palazzo Serena, Via Marconi, 126; Palazzo Cesana – Martinelli, Via

**Art. 5**  
Vincoli  
culturali e  
paesaggistici



Browning, 181; Palazzo Pellegrini – Trieste, Via Canova, 9; Palazzo Loggia del Capitano, Piazza Garibaldi, 9; Palazzo Bittante Corelli, Via Dante, 30-31; Palazzo Martinelli – Polo, Via Browning, 183.

- n) Ponte Romano, via Ponte di Pagnano, 5.
- o) Rocca di Asolo.
- p) Terreni in Via San Martino, 5.
- q) Torri: Torre Brisighella, Torre Grande dell'Orologio, Campanile di Santa Maria di Breda.
- r) Ville: Villa Casa La Mura-Pase, Via Browning, 5; Villa Filippin, Via della Chiesa, 7; Villa Pesca, Via Foresto di Pagnano, 9; Complesso di Villa Rinaldi – Barbini, Via Palladio, 10; Villa La Pignera, Villa Antonello, Via Foresto vecchio, 4; Villa Pasini-Occioni-Bonaffons; Villa Zen, Via Foresto vecchio, 5; Villa Falier, Via Ca' Falier, 5; Villa Loredan Trentinaglia, Via Bassanese, 6; Villa Dall'Armi, Via Forestuzzo, 33; Villa degli Armeni, Via Sant'Anna, 4; Villa Il Galero; Villa Pasini, Via Collegio, 32; Villa Freja Stark, Via G. Marconi, 4.

**Art. 5**  
Vincoli  
culturali e  
paesaggistici

#### *Vincoli*

4. Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo, nonché quelle di cui alla Parte Seconda - Titolo I - del D.Lgs. n. 42/2004.

AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO, VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS. N. 42/2004

5. Il PAT individua le aree comprese nella «Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica sita nell'ambito del comune di Asolo» DM 7 luglio 1964.

AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004

#### CORSI D'ACQUA

6. Il PAT recepisce i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, e il corrispondente elenco degli idronomi:

- a) Canale Musonello, Rosta dei Molini,
- b) Torrenti: Muson dei Sassi e Musone, Muson di Castalcucco, Muson di Monfumo, Ru o di Santa Margherita, Erega, Perone, Bodelago o Ghiaia San Martino.
- c) Valle Mora; Valle Piumetta o Piumada; Valle Sesilla.



*Vincoli*

7. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

**Art. 5**  
Vincoli  
culturali e  
paesaggistici

ZONE BOSCADE

8. Il PAT recepisce i territori coperti da foreste e da boschi e sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g).

*Prescrizioni*

9. Si applicano le disposizioni di cui alla Parte Terza - Titolo I, Capo IV - del D.Lgs. n. 42/2004.

ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

10. Il PAT recepisce le zone di interesse archeologico, vincolate ai sensi dell'art. 142, lettera m) del D.Lgs. 42/04.

*Vincoli*

11. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

ALTRI VINCOLI

ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

12. Il PAT recepisce il perimetro delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267.

*Vincoli*

13. Vanno rispettate le prescrizioni di cui al decreto di vincolo.

VILLE VENETE

14. Il PAT localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della LR 11/2004. L'elenco delle Ville venete comprende, alcuni degli edifici di cui ai commi precedenti:

- a) Ca' Bevilacqua, detta "La Pignera"; Ca' Molin; Ca' Zen; Casa canonica di Pagnano; Casa Cola (Maglio di Pagnano); Casa Talamini, Maran; Casa Zeno, Malipiero;



- b) Castello Pretorio, detto "della Regina";
- c) Colombara Zamperoni;
- d) Via Ca' Giupponi;
- e) Villa Antonelli;
- f) Villa Browning, Carraro, De Mattia (Collegio Filippin);
- g) Villa Carniel;
- h) Villa Contarini, Bragadin, Soranzo, detta "degli Armeni";
- i) Villa De Brandis, Scotti, Browning, Pasini;
- j) Villa degli Armeni, detta "il Fresco";
- k) Villa Falier;
- l) Villa Falier, Feltracco – Bin;
- m) Villa Fietta, Serena;
- n) Villa Flangini, Paladini, Rossi;
- o) Villa Malombra, Galanti, Iveagh, Cipriani;
- p) Villa Mazzanghet;
- q) Villa Negri - Licini - Bon, Buzzaccarini, Raselli;
- r) Villa Pasini, Occioni Bonaffons, Coppadoro;
- s) Villa Razzolini, Loredan, Trentinaglia;
- t) Villa Rinaldi, Barbini;
- u) Villa Rubini, Dal Zotto, Naya, De Lord, detta "Il Galero";
- v) Villa Salis, Bolzon;
- w) Villa Salis, Zambaldi, Filippin.

**Art. 5**  
Vincoli  
culturali e  
paesaggistici

*Direttive*

15. Il PI individua, su idonea cartografia a scala catastale, gli ambiti tutelati, sia in via diretta sia indiretta, ai sensi del D.L.vo 42 / 2004 in collaborazione con i competenti Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Inoltre, prevede la tutela del contesto ambientale più prossimo ai beni in oggetto, prefissando, con criteri storici, l'area di pertinenza degli stessi e salvaguardandone con visuali, vedute e contesti figurativi, fatto salvo l'eventuale ambito di Vincolo Monumentale, ai sensi del D.L.vo 42 / 2004.

16. A tal fine sono privilegiati in via prioritaria:

- L'ubicazione di standard urbanistici all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standard urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime;
- La realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
- La previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità





del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.

17. Il PI precisa l'ambito, all'interno del quale, per tutti gli interventi attuati anche all'esterno del perimetro di vincolo monumentale dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza.

18. Il PI contiene previsioni atte a mantenere l'integrità materiale del bene, assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali, consentire le destinazioni d'uso compatibili con il monumento e favorirne la fruizione da parte del pubblico.

#### *Vincoli*

19. Il PAT individua altresì la fascia di rispetto dai parchi delle ville storiche ai sensi degli artt. 49-53 del PTCP 2010.

SITI DI INTERESSE COMUNITARIO: IT3240002 «Colli Asolani» - D.G.R. N. 2673/2004

#### *Vincoli*

20. Il PAT, all'Art. 9 delle presenti norme, classifica come invariante il seguente Sito di Interesse Comunitario per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Colli Asolani». Il SIC è individuato ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, è soggetto alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997 e alla D.G.R. n. 3173/2006 - «Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione d'incidenza. Procedure e modalità operative». I PI, e in generale gli interventi interni all'ambito del SIC, o esterni allo stesso, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, sono soggetti a quanto previsto dalla D.G.R. n. 3173/2006. In tali interventi vanno salvaguardate le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC, con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulla modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione.

#### *Prescrizioni*

21. Il Piano degli Interventi dovrà contenere una disciplina finalizzata alla tutela della rete ecologica e dei siti NATURA 2000, affinché ogni progetto e intervento che modifichi usi, funzioni, attività in atto, sia soggetto a:

- VIncA nelle aree nucleo e di completamento del nucleo;
- Ad analisi di compatibilità ambientale nei corridoi ecologici e nelle stepping zone, salvo che il responsabile del procedimento

**Art. 5**  
Vincoli  
culturali e  
paesaggistici



disponga la VInCA in relazione alla prossimità ai siti NATURA 2000.

22. I progetti e gli interventi di cui al comma precedente dovranno essere valutati in conformità alle seguenti prescrizioni:

- a) la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa vigente, contenga la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.
- b) Sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
- c) Prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri.
- d) Durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici.
- e) Durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di oli, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali.
- f) Il divieto, lungo i corridoi ecologici indicati in cartografia del PAT, di asportare specie erbacee e arboree che servono da alimentazione per gli animali.
- g) La conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.
- h) Sia eseguita l'informazione e la formazione del personale operante, sulle emergenze ambientali e naturalistiche dell'area di cantiere, così da evitare il verificarsi di comportamenti impattanti.

**Art. 5**  
Vincoli  
culturali e  
paesaggistici

#### AREE INTERESSATE DA INCENDI BOSCHIVI

23. Il PAT individua le zone boscate i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco, ai sensi della L. n. 356 del 21 novembre 2000.

#### *Prescrizioni*

24. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 10 della L. 356/2000.

#### **Art. 6** Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

1. Il PAT individua i vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.



*Direttive*

2. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata di cui al presente articolo.

ZONA VULNERABILE DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA

3. L'intero territorio comunale è classificato come «Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola» designata con deliberazione del consiglio regionale n. 62/2006 – Bacino scolante in laguna di Venezia.

*Prescrizioni*

4. Il PI dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle acque (PTA) approvato con delibera di Consiglio regionale n. 107 del 5 novembre 2009 nonché il rispetto della disciplina contenuta nel «Piano per la prevenzione dell'inquinamento e il risanamento delle acque del bacino idrografico immediatamente sversante nella Laguna di Venezia» - Piano Direttore 2000 - approvato con D.C.R. n. 24/2000.

FASCIA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI

5. Aree soggette alle disposizioni di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992. Il PI dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle acque (PTA) approvato con delibera di Consiglio regionale n. 107 del 5 novembre 2009.

*Direttive*

6. Il PI provvede a subordinare l'agibilità dei nuovi insediamenti all'obbligo di allacciamento alla rete fognaria. Il PI dovrà altresì localizzare e catalogare gli insediamenti civili, zootecnici e produttivi non collegati alla rete fognaria e predisporre apposite misure finalizzate alla eliminazione delle fonti di inquinamento delle falde.

AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

*Vincoli*

7. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

**Art. 6**  
Vincoli  
derivanti dalla  
pianificazione  
di livello  
superiore



## CENTRI STORICI

### *Vincoli*

8. Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C. 1992. Si richiama, la disciplina specifica per i centri storici di cui al successivo Art. 10 delle presenti norme.

**Art. 6**  
Vincoli  
derivanti dalla  
pianificazione  
di livello  
superiore

### VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE

9. Il PAT recepisce gli ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52.

### *Prescrizioni*

10. Le zone boscate di proprietà pubblica vanno gestite ed utilizzate in conformità ai piani di assestamento forestale di cui alla Legge forestale regionale 13 settembre 1978 n. 52 e secondo le prescrizioni di massima di polizia forestale. Le zone boscate di proprietà privata vanno gestite secondo le prescrizioni di massima e le norme di polizia forestale, in conformità al piano di riordino forestale approvato con DR n. 247 del 22/05/2013 e s.m.i. Nelle zone boscate è consentita l'apertura e/o sistemazione di piste di servizio silvo-colturale, ove possibile con fondo naturale, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite, per quanto possibile, con le tecniche dell'ingegneria naturalistica. È consentita altresì la sistemazione e/o il potenziamento delle strade agrosilvo-pastorali.

### AREE SOTTOPOSTE A REGIME DI VINCOLO DAL PGBTTR

11. Aree classificate ai sensi del Piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale (art. 23, Legge regionale 8 maggio 2009 n. 12) comprensive delle aree di sedime relative agli interventi per dare soluzione a situazioni di rischio idraulico generato dalle opere di bonifica:

- Aree per la realizzazione di opere di bonifica, di vasche o bacini di laminazione.

### *Prescrizioni*

12. Si applicano le prescrizioni del PGBTTR relativamente alla individuazione e progettazione delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione e delle altre opere necessarie per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale, ivi compresa la tutela delle acque di bonifica e irrigazione.

13. Relativamente alla tutela dell'ambiente naturale si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 9 .



14. Relativamente alla tutela idraulica si applicano le disposizioni di cui ai successivi Art. 11 e Art. 12 come integrate dallo Studio di Compatibilità Idraulica allegato al PAT.

#### AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PTCP 2010

15. Aree classificate a rischio idraulico e idrogeologico ai sensi degli art. 57-61 del PTCP 2010:

- P0 - pericolo di allagamento,

16. Si applicano le disposizioni di cui agli art. 57-61 del PTCP 2010. Il PAT dispone in particolare il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica di cui al successivo Art. 7 delle presenti norme e quelle contenute nello Studio di compatibilità idraulica del PAT stesso.

#### COMPLESSI ED EDIFICI CLASSIFICATI DI PREGIO ARCHITETTONICO DAL PTCP 2010

17. Il PAT individua gli edifici di pregio architettonico (abitazioni civili, edifici rurali e annessi rustici) tutelati ai sensi dell'art. 43 del PTCP 2010.

18. Il PI prevede apposita disciplina delle azioni mirate alla loro conservazione e recupero, uniformandosi ai criteri di cui all'art. 46 e 51 del PTCP 2010.

### Art. 7 Altri vincoli

### Art. 7 Altri vincoli

1. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente paragrafo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel PI, senza che ciò determini variante al PAT.

2. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento d'infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto.

#### *Directive*

3. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo e favorisce la delocalizzazione delle costruzioni esistenti in contrasto con le fasce di rispetto di cui al presente articolo, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .



#### FASCE DI RISPETTO STRADALI

##### *Vincoli*

4. Si applicano le disposizioni specifiche del D.Lgs. n. 285/1992. Non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 10 comma 1 lettera c), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
- la realizzazione delle pertinenze stradali, ai sensi dell'art. 24 del Codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992) e art. 60-63 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495);
- la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti lungo le strade extraurbane principali ed in prossimità dei centri abitati, al fine contenere l'inquinamento acustico e di mitigarne gli impatti negativi.
- La realizzazione delle barriere per il contenimento dell'inquinamento acustico è considerata misura di mitigazione e compensazione ambientale.
- È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 lettera c).

**Art. 7**  
Altri vincoli

#### FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

##### *Vincoli*

5. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, ai parcheggi, al verde attrezzato ed impianti tecnologici pubblici. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 10 lettera c), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934.



#### FASCE DI RISPETTO DAI DEPURATORI

6. Il PI definisce la larghezza della fascia di rispetto dai depuratori, che non potrà essere inferiore ai 100 metri. Si applicano le disposizioni di cui al Deliberazione 4 febbraio 1977 (GU210277) Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e) della L. 10 maggio 1976, n. 319. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici.

**Art. 7**  
Altri vincoli

#### FASCE DI RISPETTO DAGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

7. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali allevamenti zootecnici per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012. Gli allevamenti individuati nella TAV. 1 sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, che dovrà essere cartografato ed aggiornato in sede di PI dagli uffici comunali competenti d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

8. Si richiamano, in proposito, con riferimento agli allevamenti zootecnici intensivi, le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.

#### FASCE DI RISPETTO DAI METANODOTTI/GASDOTTI

##### *Vincoli*

9. Il PAT individua i tracciati dei metanodotti/gasdotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto di ml 12,50 da entrambi i lati. All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti/gasdotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24 novembre 1984 (G.U. 15.1.1985, n. 12) e successive modificazioni e integrazioni.

#### POZZI DI PRELIEVO IDROPOTABILE

10. Il PAT sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua i pozzi di prelievo idropotabile presenti nel



territorio comunale, che determinano una zona di rispetto con un raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione, ai sensi ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 03/04/2006 n° 152.

**Art. 7**  
Altri vincoli

11. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta (dieci metri di raggio dal punto di captazione).

12. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

FASCIA DI SERVITÙ IDRAULICA RELATIVA ALL'IDROGRAFIA

*Vincoli*

13. Il PAT recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti oltre che da quelli di cui al comma 6 del precedente Art. 5 , dagli idronomi principali di cui all'elenco seguente, da tutti i corsi d'acqua pubblici:

- a) Canali Musonello, Musonello nord; Deviazione Musonello nord; Deviazione Brenton.





- b) Rosta dei Molini.
- c) Scarico Via Marze-Ramo 1, 13b2, Asolo Dolce-Ramo 1, 2, Bordignon-Ramo 1, 2, Ramo Frattalunga – 4, 5, Ca' Falier-Ramo 1, 3, Ca' Giupponi, Ca' Giupponi-Ramo b, Campagna-Via dell'Artigianato-Asolo, Campo Sportivo Asolo, Campo Sportivo-Ramo 1, 2, Castellana, Castellana su Avenale, Cima Rosa-Ramo 1, 2, 3, Cioro-Ramo 1, 2, Dei Tartari-Ramo 1, 2, 3, Dorotea-Ramo 1, 2, ex Asolo-Maser, ex Asolo Maser-Brionvega, ex S. Vito-Ramo 1, 2, Fornace, Loreggia, Lottizzazione, Lottizzazione Via Le Marze-Ramo 2, Marcoai-Ramo 1, 2, 3, Posati, San Michele, Scarico Tuna-Ramo 1, 2, 3, 4, 5, Scarico Valvola Chiesa Pradazzi-Ramo 1, 2, 3, 4, Via Brioni, Via dell'Artigianato – Asolo, Via Frattalunga, Via Marze-Ramo 1, 2, 3, 4, Villa Barbini.
- d) Rio Gregorio.
- e) Torrenti Avenale, Bodelago o Ghiaia San Martino, Brenton, Erega, Muson dei Sassi e Musone, Muson di Castelcucco, Muson di Monfumo, Perone, Ru o di Santa Margherita.
- f) Valli Breda, di S. Martino-Bodelac, Framoli, S. Gregorio, Sesilla, del Barbo, Mora, Piumetta o Piumada, Varaie.

**Art. 7**  
Altri vincoli

14. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06. Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di servitù idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m. Si richiamano altresì le disposizioni contenute nello *Studio di compatibilità idraulica* allegata al PAT nonché le prescrizioni di cui al punto 1 lettere A) e B) del Parere del Consorzio di Bonifica Piave, n. 30244 del 26 febbraio 2013, prot. 3550.

15. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml 10 di cui all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa.

16. È consentita la realizzazione d'itinerari ciclopedonali lungo le sponde.

**ZONE DI TUTELA RELATIVE ALL'IDROGRAFIA PRINCIPALE**

17. Sono zone che interessano i corsi d'acqua di cui al comma 6 del precedente Art. 5 e vincolate ai sensi dell'art. 41 LR 11/2004.

*Direttive*

18. Il PI recepisce e aggiorna il quadro delle disposizioni relative ai vincoli di cui al presente articolo. In particolare:



- a) detta gli indirizzi per la sistemazione degli alvei al fine di valorizzare l'acqua e gli elementi ad essa connessi nonché per consentire attività ludico-sportive compatibili;
- b) individua le specie arboree - arbustive presenti meritevoli di tutela;
- c) indica misure per la valorizzazione dei manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico-testimoniale;
- d) localizza e definisce la profondità delle fasce di protezione riparia, in conformità alle indicazioni definite dal PTCP in relazione alle specificità del contesto locale.

**Art. 7**  
Altri vincoli

*Prescrizioni*

19. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica.

20. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

21. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

*Vincoli*

22. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 42/2004, il PAT dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi, compatibilmente con le primarie esigenze idrauliche e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.
- All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento



igienico-sanitario, purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 lettera c).

**Art. 7**  
Altri vincoli

#### IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA A USO PUBBLICO

23. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali siti in cui sono localizzati gli impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico e fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi.

#### *Directive*

24. Il PI localizza e definisce:

- a) gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico e di trasmissione dati in radiofrequenza (WiMax), ai sensi del D.Lgs 259/2003 «Codice delle comunicazioni elettroniche» e della L. 35/2001 «Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici» nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del contesto territoriale comunale. In particolare deve essere favorita la scelta di ambiti territoriali già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio privilegiando la localizzazione delle installazioni all'interno delle aree produttive o comunque in zone interessate dalla presenza di impianti tecnologici già preesistenti (tralicci, torri piezometriche, impianti di depurazione, ecc.). L'eventuale installazione in siti diversi dovrà essere accompagnato da un'adeguata motivazione.
- b) I siti sensibili (scuole, asili, ospedali, case di cura, parchi e aree per il gioco e lo sport ecc.), in corrispondenza dei quali può essere esclusa l'installazione d'impianti di telecomunicazione;
- c) I siti in cui può essere limitata o esclusa l'installazione di nuovi impianti di telefonia mobile. Il divieto comunque non può riguardare in modo generico zone territoriali omogenee (di cui al D.M. Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444) ma, sarà possibile vietare l'installazione di nuovi impianti di telefonia in determinati siti se giustificati al fine di:
  - minimizzare i rischi di esposizione relativamente a siti sensibili;
  - evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici;
  - tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici.



#### AVIOSUPERFICIE

25. Il PAT localizza l'aviosuperficie presente all'interno del territorio comunale.

**Art. 7**  
Altri vincoli

#### *Prescrizioni*

26. Si applicano le determinazioni di cui agli art 6 e 7 del DM 31.10.1997.

#### CLASSIFICAZIONE SISMICA

27. Il comune Asolo, in applicazione della classificazione sismica prevista dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, è classificato in zona 2.

28. Si richiamano le specifiche di cui allo *studio di compatibilità sismica* che fornisce una valutazione della pericolosità sismica di base e locale attraverso procedure univoche e omogenee, ai sensi della Dgr n. 3308 del 04.11.08.

29. La zonizzazione sismica del territorio è riportata nella Tavola n. 3 del PAT: Carta della Fragilità. La caratterizzazione specifica per singole aree è obbligatoria e dovrà essere realizzata in ambito di P.I. secondo i dettami dell'allegato A alla DGR 1572/2013 e s.m.i. e secondo la legislazione sismica vigente. La caratterizzazione sismica dovrà essere realizzata tramite misure geofisiche utili per valutare l'amplificazione locale e la classificazione delle categorie di sottosuolo ai sensi del D.M. 14.01.2008 e secondo l'allegato A della DGR 1572/2013. Nell'ambito del P.I. dovrà essere predisposto lo studio di Microzonazione Sismica di II° livello che dovrà utilizzare e considerare lo studio di I° livello già disponibile. Si applicano le prescrizioni di cui al successivo Art. 11 commi 5- 11.

## CAPO II LE INVARIANTI

### Art. 8 Le invarianti di natura paesaggistica

1. Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica:

- a) Ambiti a sensibilità paesaggistica.
- b) Contesti figurativi.
- c) Rete degli itinerari d'interesse storico testimoniale e paesaggistico.
- d) Coni visuali.
- e) Filari e viali alberati.
- f) Strade panoramiche.
- g) Aree agricole integre e di pregio.



AMBITI A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

2. Gli ambiti a sensibilità paesaggistica comprendono il vasto sistema di aree agricole poste a valle della Strada Bassanese-Schiavonesca-Marosticana che costituiscono il contesto figurativo del complesso paesistico dei Colli Asolani, di rara bellezza, ed eleganza avvincente, ma anche un quieto paesaggio agrario, che ha conservato intatta l'armonia ambientale, che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti lungo le dorsali della SS 248, SP 6 e SP 101.

**Art. 8**  
Le invarianti di  
natura  
paesaggistica

*Direttive*

3. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità paesaggistica dei luoghi, indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .

4. Il PI detta la disciplina per il riutilizzo e la riconversione degli edifici esistenti finalizzati anche alla realizzazione di attività agrituristiche, definendo gli ambiti entro i quali è ammessa la realizzazione di strutture sportive private quali piscine scoperte, campi da tennis, in prossimità dei nuclei rurali o urbani esistenti.

5. Il PI definisce i criteri per la redazione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico ed ambientale*, individuando:

- gli ambiti di paesaggio;
- i parametri di ricostruzione del verde agrario;
- le unità morfologiche;
- gli elementi verdi presenti all'interno delle unità morfologiche e schede tecniche di riferimento per la realizzazione degli elementi verdi;
- il prospetto di utilizzo delle specie arboree e arbustive in relazione alla tipologia degli elementi verdi;
- l'abaco delle specie arboree e arbustive ammesse.

6. Ai fini della tutela delle caratteristiche degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:

- la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori, nonché le loro arginature;
- l'assetto viario podereale ed interpodereale: la viabilità carraia podereale ed interpodereale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- le emergenze naturalistiche lungo i corsi d'acqua;
- le formazioni boscate puntuali;



- le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
- le steli, le edicole, le cappellette, i capitelli e simili;
- i grandi alberi, le alberate formali ed informali.

**Art. 8**  
Le invarianti di  
natura  
paesaggistica

#### *Prescrizioni*

#### 7. Non è consentita:

- l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,5.
- La tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.

8. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il rifezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale* di cui al precedente comma 5.

9. Fino alla redazione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, in cui saranno definiti i parametri di ricostruzione del verde agrario per ciascun ambito territoriale di importanza paesaggistica, per gli interventi di nuova edificazione è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a **tre volte** la superficie di terreno occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero in aree indicate dall'Amministrazione Comunale, di proprietà demaniale.

#### CONTESTI FIGURATIVI

10. Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza



simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.

*Direttive*

11. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'eccellenza paesaggistica esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli quadri paesaggistici. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante una attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, nonché un'illuminazione artificiale non invasiva.

*Prescrizioni*

12. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; tali aree sono comunque computabili per l'edificazione delle aree finite. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. Eventuali opere di urbanizzazione secondaria potranno essere ammesse solo mediante motivato accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi, dell'assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti.

13. Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E PAESAGGISTICO

14. Il PAT individua i seguenti itinerari che compongono la rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico:

- a) Colli Asolani - Montello.
- b) Paesaggistico naturalistico Asolo.
- c) Percorso archeologico colline asolane e Asolo.
- d) Percorso ciclistico del Grappa.
- e) Strada dell'architettura.
- f) Strada della Grande Guerra.

*Direttive*

15. Il PI potrà meglio definire i tracciati indicati predisponendo una disciplina di salvaguardia dei manufatti e delle attrezzature di arredo agli itinerari esistenti e, dove necessario, prevedendone di nuovi. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- a) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;

**Art. 8**

Le invarianti di  
natura  
paesaggistica



- b) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattico divulgativa degli stessi;
- c) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- d) definire gli ambiti in cui, anche all'esterno degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, in fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i coni visuali verso le emergenze paesaggistiche;
- e) localizzare i servizi alla rete ciclabile regionale, definendo gli spazi per la sosta e punti di interscambio modale, da realizzare con materiali drenanti ed i servizi corrispondenti (bicistazione - deposito per le biciclette), realizzati anche con strutture removibili, in relazione all'ambiente in cui saranno localizzati.

**Art. 8**  
Le invarianti di  
natura  
paesaggistica

#### CONI VISUALI

16. Il PAT individua i principali coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio. Il PI, sulla base di considerazioni paesaggistiche e di contesto, potrà individuare ulteriori coni visuali.

#### *Directive*

17. Il PI precisa l'angolazione dei coni visuali definendone graficamente l'area interessata, e li classifica sulla base delle seguenti categorie di valore:

- a) Categoria 1: riguarda i coni visuali di cui interessi la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità.
- b) Categoria 2: riguarda i coni visuali in cui sono presenti elementi incongrui e di disturbo percettivo sia nel rapporto tra soggetto e sfondo, sia nei ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali.
- c) Categoria 3: riguarda i coni visuali in cui sia l'originario rapporto tra soggetto e sfondo sia la gerarchia dei ruoli e la posizione degli elementi su ciascun piano utile della veduta, è





stato profondamente alterato da elementi strutturali, decorativi e funzionali incongrui.

*Prescrizioni*

18. Per i coni visuali di categoria 1, per un tratto di ml. 20 in corrispondenza dei coni visuali e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.

19. Per i coni visuali di categoria 2 è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e di integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.

20. Per i coni visuali di categoria 3 gli interventi ammessi dovranno tendere ad un'azione di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi, facendo attenzione a non deturpare gli elementi superstiti. Gli eventuali interventi edificatori e/o di modificazione del suolo agricolo dovranno in ogni caso essere compatibili con la salvaguardia di tali visuali. In via esemplificativa, limitando le altezze degli edifici e delle recinzioni, destinando i terreni a colture non sviluppate in altezza, articolando comunque eventuali nuove piantumazioni in modo da non eliminare le possibilità visuali preesistenti.

FILARI E VIALI ALBERATI

21. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali filari e viali alberati di valore paesaggistico. Tali filari e i viali alberati fungono da elementi ordinatori delle vedute, tratteggiando assi e direttrici visive, referenziando prospettive e cannocchiali visivi, che, nella visione aperta della pianura accompagnano l'occhio nell'esplorazione visuale, permettendo di apprezzare l'ampiezza e la profondità della veduta medesima.

*Direttive*

22. Il PI recepisce le presenti disposizioni e può individuare ulteriori elementi vegetali di interesse paesaggistico.

**Art. 8**

Le invarianti di  
natura  
paesaggistica



*Prescrizioni*

23. Sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità dei filari e dei viali alberati; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli.

24. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità; in tal caso gli esemplari arborei devono essere sostituiti con altri della stessa specie.

25. In caso d'interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.

STRADE PANORAMICHE

*Direttive*

26. Il PI definisce nel dettaglio le fasce di rispetto panoramico delle strade panoramiche individuate dal PAT, provvedendo ad ampliare convenientemente le fasce di rispetto stradale, controllando che le eventuali costruzioni ammesse non costituiscano fattore di ingombro visivo per l'osservazione del paesaggio dei Colli Asolani.

*Prescrizioni*

27. Lungo le strade panoramiche, all'interno delle fasce di rispetto panoramico, non è ammesso alcun tipo di costruzione verso le visuali panoramiche.

AREE AGRICOLE INTEGRATE E DI PREGIO

28. Il PAT in conformità all'art. 43, comma 1 della LR 11/2004, nonché in conformità agli art. 20 e 21 delle Norme di Attuazione del PTCP 2010 individua le «Aree agricole integrate e di pregio» non occupate da preesistenza edificatorie.

*Direttive*

29. Il PI, sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli e della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, precisa il perimetro delle «Aree agricole integrate e di pregio» definendo l'esatta definizione degli ambiti inedificabili e di quelli destinati al fabbisogno delle aziende agricole.

**Art. 8**

Le invarianti di  
natura  
paesaggistica



### *Prescrizioni*

30. All'interno delle «Aree agricole integre e di pregio» definite ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al successivo Art. 10 comma 1 lettera c), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 comma 2 lettera c). Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

## **Art. 9 Le invarianti di natura ambientale**

1. Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura ambientale:

- a) Aree Nucleo.
- b) Corridoi ecologici.
- c) Aree di completamento.
- d) Aree di connessione naturalistica (Buffer zone).
- e) Stepping stone.
- f) Aree boscate.
- g) Fasce tampone.
- h) Varchi infrastrutturali.
- i) Paleoalvei.
- j) Biotopi.

### **Art. 9**

Le invarianti di  
natura  
ambientale

### AREE NUCLEO

2. Il PAT indica le aree nucleo appartenenti alla rete ecologica regionale e localizzate all'interno del territorio comunale, costituite dalle aree di valore naturalistico comprese entro i siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle Direttive 2009/147 CEE e 92/43/CEE. In queste aree la tutela della biodiversità è perseguita attraverso misure atte a salvaguardare il sistema nel suo insieme. Nelle aree interne ai siti Natura 2000 non comprese nelle aree nucleo si applica la disciplina relativa ai vincoli di cui al precedente Art. 5 commi da 20 a 22.

### *Direttive*

3. Il PI promuove interventi finalizzati alla salvaguardia e valorizzazione delle biodiversità da attuarsi di concerto con gli Enti Pubblici ed i soggetti interessati, anche mediante il supporto a pratiche agricole e di gestione rurale. In particolare, il PI disciplina le aree nucleo in modo tale che:



- la realizzazione delle infrastrutture sia subordinata a misure di mitigazione mirata alla continuità ecologica e faunistica ed al mantenimento della biodiversità;
- l'attività agricola sia indirizzata al mantenimento della biodiversità complessiva;
- le aree critiche siano prioritarie nella concentrazione di mitigazioni e compensazioni.

**Art. 9**  
Le invarianti di  
natura  
ambientale

*Prescrizioni*

4. Gli interventi nelle aree nucleo, dovranno essere compatibili con le misure di conservazione e la normativa dei piani di gestione dei siti di Rete Natura 2000 in conformità a quanto prescritto dal precedente Art. 5 commi 21 e 22. Gli interventi all'interno delle aree nucleo sono soggetti alla disciplina di cui agli art. 37 e 39 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso.

CORRIDOI ECOLOGICI

5. Il PAT individua i corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

*Direttive*

6. Il PI definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .

7. Si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi 13 e 14.

*Prescrizioni*

8. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici. È consentita la realizzazione di opere infrastrutturali, purché siano presenti adeguati interventi finalizzati a garantire il mantenimento della continuità ecosistemica.

9. Interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti ed interventi di trasformazione nel territorio agricolo, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza, e comunque soggetti a misure compensative a compenso d'ogni riduzione della qualità ecologica complessiva dell'area.



10. Si applicano le prescrizioni di cui ai successivi commi 15, 16, 17 e 19. Relativamente alla procedura di VInCA, gli interventi nei corridoi ecologici sono soggetti ad analisi di compatibilità ambientale, finalizzata a verificare la compatibilità dell'opera con i luoghi, con particolare riferimento al mantenimento degli elementi naturali presenti, anche in considerazione della propensione all'integrazione e sviluppo degli stessi. Si applicano le prescrizioni di cui al precedente Art. 5 commi 21 e 22.

**Art. 9**  
Le invarianti di  
natura  
ambientale

#### AREE DI COMPLETAMENTO

11. Aree di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono gli ambiti di potenziale completamento delle aree nucleo. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure UE relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

#### *Direttive*

12. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri aree di completamento, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali, ecc.), indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .

13. Le azioni da perseguire sono le seguenti:

- prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree boscate;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, e delle aree boscate, attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita, a seguito di specifici studi, l'introduzione di colture e tecniche con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la



- raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni.
- Definire adeguati interventi di compensazione ambientale da realizzarsi in funzione dell'aggravio del carico ambientale determinato da nuova infrastrutturazione e/o edificazione in zona agricola, nuove urbanizzazioni e ogni altro intervento che pregiudichi il valore ecologico ambientale del territorio. La realizzazione delle opere di compensazione dovrà avvenire preferibilmente all'interno degli ambiti della rete ecologica nel medesimo ATO.
  - Prevedere adeguate forme di garanzia fidejussoria per l'esecuzione delle compensazioni ambientali valutandone l'eventuale monetizzazione per la realizzazione di interventi indicati nel Rapporto Ambientale del PAT.
  - Definire le modalità di redazione di un programma di piantumazione di alberi autoctoni ad alto fusto prevedendo la piantumazione di almeno un albero per residente.
  - Prevedere azioni che limitino il disturbo alle specie ed il deterioramento dei loro siti di riproduzione e riposo, incentivando le recinzioni che permettano il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.
  - Prevedere per il reticolo stradale principale, il divieto di ulteriori artificializzazioni e la realizzazione di interventi di recupero ambientale. I nuovi interventi viari o di riqualificazione di quelli esistenti, se non soggetti a VIA, sono sottoposti a verifica di compatibilità ambientale.

14. Il PI definisce i criteri per la redazione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*, in applicazione delle direttive di cui al precedente Art. 8 comma 5.

#### *Prescrizioni*

15. È fatto generale divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare, i grandi alberi e tutti di esemplari arborei d'alto fusto, nonché le alberate formali e informali, i filari di siepe campestre, fatte salve le comprovate ragioni fitosanitarie e di pubblica incolumità. È consentito lo sfoltimento e il taglio colturale, nel rispetto delle norme di polizia forestale. In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua, non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature e deve essere garantito il mantenimento delle siepi. Le piante dei filari e delle alberate insecchite vanno sostituite con specie arboree della medesima specie.

16. Fino alla redazione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro ambientale*, in cui saranno definiti i parametri di ricostruzione

**Art. 9**  
Le invarianti di  
natura  
ambientale



del verde agrario, per gli interventi di nuova edificazione è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a **tre volte** la superficie di terreno occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero in aree indicate dall'Amministrazione Comunale, di proprietà demaniale.

17. All'interno delle aree di completamento gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti e gli interventi di trasformazione nel territorio agricolo, preferibilmente localizzati nelle aree marginali, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e giudicati compatibili dalla valutazione d'incidenza, e comunque soggetti a misure compensative a compenso d'ogni riduzione della qualità ecologica complessiva dell'area.

18. All'interno delle aree di completamento l'eventuale edificazione ricadente dovrà essere posta nel raggio massimo di 60 m. da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

19. All'interno delle aree di completamento non sono ammesse coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

20. Nelle aree di completamento come individuate dal PAT i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a valutazione d'incidenza (VINCA) ai sensi della normativa statale e regionale in materia. Qualora non sia richiesta la VINCA, deve comunque essere predisposta una relazione che verifichi la compatibilità dell'opera con i luoghi, con particolare riferimento al mantenimento degli elementi naturali presenti, anche in considerazione della propensione all'integrazione e sviluppo degli stessi. Si applicano le prescrizioni di cui al precedente Art. 5 commi 21 e 22.

#### AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA - BUFFER ZONE

21. Il PAT individua le aree di connessione naturalistica - *buffer zone* di protezione mirate a ridurre i fattori di minaccia alle aree nucleo e ai corridoi ecologici.

#### *Directive*

22. Il PI sulla base di specifici elementi analitici definisce i limiti delle *buffer zone*, indicando le aree di idoneità faunistica comprese in esse e dettando norme differenziate in relazione al livello di idoneità.

23. Nelle *buffer zone* il PI potrà ammettere:

- a) attività di agricoltura non intensiva;
- b) attività agrituristiche;
- c) centri di didattica ambientale;
- d) attività ricreative e per il tempo libero a limitato impatto;

#### **Art. 9**

Le invarianti di  
natura  
ambientale



24. Salvo motivata eccezione, non sono ammesse nuove edificazioni ad alto consumo di suolo e/o fortemente impattanti. Per i corsi d'acqua il PI prevede interventi di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in particolare in corrispondenza degli innesti nelle aree nucleo.

25. Le azioni da perseguire sono definite nel precedente comma 13.

*Prescrizioni*

26. Si applicano le prescrizioni di cui ai precedenti commi 15, 18, 19 e 20.

STEPPING STONE

27. Il PAT recepisce le Stepping stone individuate dal PTCP della Provincia di Treviso, che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.

*Prescrizioni*

28. Gli interventi all'interno delle Stepping stone sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 39 del PTCP della Provincia di Treviso, nonché ad analisi di compatibilità ambientale. All'interno delle Stepping stone la necessità della valutazione d'incidenza è decisa dall'autorità competente riguardo alla prossimità delle aree SIC/ZPS; nel caso in cui essa non si renda necessaria, dovrà essere redatta un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi. Si applicano le prescrizioni di cui al precedente Art. 5 commi 21 e 22.

AREE BOScate

29. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua le principali aree boscate presenti nel territorio comunale, appartenenti alle aree nucleo ovvero con funzioni di aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.

*Direttive*

30. Il PI definisce le misure finalizzate alla conservazione delle aree boscate incentivando processi di aggregazione e organizzazione in fasce di connessione di dimensione adeguate, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti

**Art. 9**  
Le invarianti di  
natura  
ambientale





misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 .

*Prescrizioni*

31. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dalle aree boscate. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, gli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.

FASCE TAMPONE

32. Le fasce tampone sono impianti lineari (mono o plurifilari) di vegetazione arborea e/o arbustiva collocati in prossimità dei corsi d'acqua in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari percolano verso i corpi idrici e ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse.

*Direttive*

33. Il PI definisce le misure di conservazione delle fasce tampone limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali e urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 17 . Le fasce tampone sono finalizzate alla:

- creazione di corridoi ecologici e di habitat favorevoli al ripopolamento della fauna selvatica;
- diffusione di condizioni favorevoli alle popolazioni di insetti pronubi ed utili all'agricoltura;
- introduzione di specie arboree autoctone ed incremento della biodiversità;
- arricchimento del paesaggio agrario.

*Prescrizioni*

34. Si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 31.

VARCHI INFRASTRUTTURALI

35. Si definiscono tali, i varchi che consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

**Art. 9**

Le invarianti di  
natura  
ambientale



*Directive*

36. Il PI definisce i criteri per la redazione di specifici progetti finalizzati alla creazione di nuovi sistemi di mitigazione (buffer zone), alla valutazione della permeabilità dei corridoi, alla realizzazione di eventuali ecodotti, ossia strutture predisposte a superare una barriera naturale o artificiale e a consentire la continuità dei flussi di transizione. Il PI può individuare ulteriori varchi funzionali a garantire la continuità dei corridoi ecologici.

37. I varchi s'individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini, distinguendo tra:

- piccoli animali terrestri attratti da calore e luce, che evitano di passare sottoterra;
- animali di piccola e media taglia che normalmente usano cunicoli sotterranei, come volpi, mustelidi e altri piccoli mammiferi.

38. Per le strade ferrovie con elevato volume di traffico ad alta velocità, si consiglia una combinazione di ecodotti, recinzioni limitrofe, cespugli e siepi disposte a «invito» all'ecodotto.

*Prescrizioni*

39. La realizzazione di nuove infrastrutture o gli interventi su quelle esistenti devono assicurare la continuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale di ripristino delle condizioni di permeabilità (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

PALEOALVEI

40. Il PAT sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua i principali paleoalvei presenti nel territorio comunale.

*Directive*

41. Il PI in conformità a considerazioni di contesto precisa i limiti dei paleoalvei localizzati all'interno degli Ambiti territoriali di importanza ambientale e dei corridoi ecologici, che costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica, in cui non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

*Prescrizioni*

42. Gli interventi devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza del paleoalveo, evidenziando i tracciati stessi mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive.

**Art. 9**  
Le invarianti di  
natura  
ambientale



#### BIOTOPI.

43. Il PAT riconosce quale elemento d'importanza ambientale i Biotopi presenti nel territorio comunale di Asolo, costituiti da frammenti umidi relitti compresi entro l'area valliva del torrente Muson, in un ambiente agricolo tradizionale: cenosi di fossati e pantani stabili (canneti e giuncheti), lembi di saliceti e ontanete sulle sponde del Muson, cenosi di greto, di sorgenti e di ruscelli.

#### *Direttive*

44. Il PI individua le attività presenti entro una fascia di 10 metri, ne valuta la compatibilità con gli obiettivi di tutela, prevedendone la ricollocazione anche mediante credito edilizio, definisce gli interventi e le attività compatibili, precisando le misure di mitigazione.

#### *Prescrizioni*

45. Fino all'adeguamento di cui al comma precedente si applicano le seguenti prescrizioni:

- sono vietati gli interventi che riducano l'estensione o la qualità ambientale dei biotopi.
- Gli interventi ammessi entro una fascia di 10 metri dai biotopi sono limitati a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, e a quelli necessari per ragioni di pubblico interesse o di somma urgenza.

#### Art. 10 Le invarianti di natura storico-monumentale

1. Il PAT prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti d'interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il PAT individua e disciplina con il presente articolo le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

- a) Centri storici,
- b) Pertinenze scoperte da tutelare,
- c) Edifici storico testimoniali,
- d) Manufatti di archeologia industriale,
- e) Luoghi dell'Archeologia,
- f) Luoghi dell'Architettura,
- g) Luoghi Ciclistici,
- h) Ambito dei siti a rischio archeologico,
- i) Siti a Rischio Archeologico,
- j) Centuriazione romana.

#### *Direttive*

2. In funzione dell'analisi propedeutica alla definizione degli interventi ammissibili negli ambiti di cui al comma precedente, il PI dovrà

#### **Art. 9**

Le invarianti di  
natura  
ambientale

#### **Art. 10**

Le invarianti di  
natura storico-  
monumentale



prevedere procedure idonee a garantire che ogni programma o progetto d'intervento sia sostenuto e motivato, in premessa al riconoscimento dei valori culturali, da un'indagine anche documentaria (rappresentazioni cartografiche, catasti figurativi e non, rilievi, progetti, atti notarili, documenti fotografici e ogni altro documento, pubblico e/o privato, di cui si abbia disponibilità) delle preesistenze, delle vicende pregresse ed in particolare dei loro riferimenti figurativi/cronologici, che consenta di identificare, almeno per motivabile attendibilità congetturale, caratteri culturali complessivi dell'ambito oggetto d'indagine. Su tale base le conseguenti proposte d'intervento devono tendere a tutelare/recuperare/attribuire al carattere culturale delle risorse territoriali assetti comunque coerenti con i dati dedotti dall'indagine, così da garantire la sostenibilità dell'intervento. L'indagine di cui a questo comma è effettuata sulla base delle schede di analisi proposte nell'allegato "M" alla Relazione di Piano del PTCP 2010.

**Art. 10**  
Le invarianti di  
natura storico-  
monumentale

#### *Prescrizioni*

3. Fatta salva in ogni caso l'applicazione di quanto disposto dai commi successivi, per ogni tipo d'intervento da attuarsi su centri storici, ville venete, complessi e edifici di pregio architettonico, unitamente a pertinenze e contesti figurativi, di interesse provinciale, il PI prevede l'obbligo di una progettazione articolata con riferimento a quattro momenti progettuali:

- a) riabilitazione qualitativa complessiva, riferita all'ambito dell'intervento unitariamente considerato;
- b) riabilitazione dei singoli oggetti architettonici compresi nell'ambito di intervento con separata considerazione di questi ultimi (edifici, corti, giardini, sedi viarie, piazze, porticati e così via) oggetto d'intervento;
- c) disciplina degli usi, funzioni, attività ammissibili mediante connessione ai riferimenti primo e secondo e verifica di compatibilità delle trasformazioni materiali formali e funzionali conseguenti agli interventi su usi funzioni ed attività preesistenti o prevedibili;
- d) disciplina delle procedure e dei programmi di intervento ammissibili.

4. Nel caso in cui gli interventi ammessi dal PI comportino o ammettano non solo tipologie d'intervento comportanti la mera conservazione dell'esistente (ovvero manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), in conformità all'art. 48, comma 2 delle Norme Tecniche del PTCP 2010, la progettazione:

- a) degli interventi urbanistici e/o edilizi di iniziativa pubblica dovrà essere assoggettata a procedura concorsuale, mirata alla selezione tra



proposte che costituiscano riferimento prescrittivo alle successive fasi della progettazione;

b) degli interventi urbanistici e/o edilizi d'iniziativa privata sia assoggettata alla valutazione di una Commissione edilizia o se mancante di una commissione *ad hoc*, che si esprime su tutte le componenti delle proposte progettuali, considerandone anche l'inserimento nel contesto insediativo. In alternativa alla valutazione della Commissione il privato può indire un concorso come quello previsto dal precedente punto. La Commissione di cui al presente comma è nominata dall'Amministrazione Comunale. I criteri cui la Commissione riferisce le proprie valutazioni sono definiti dall'Amministrazione Comunale sentiti gli Ordini professionali competenti;

c) degli interventi di cui alle lettere a) e b), sia svolta nelle tre fasi preliminare, definitiva ed esecutiva.

**Art. 10**  
Le invarianti di  
natura storico-  
monumentale

#### CENTRI STORICI

5. Il PAT individua i Centri storici recependo le aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto nonché nel PTCP 2010. Si considerano centri storici gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

6. In particolare, costituiscono invariante gli organismi urbani storici di Asolo, Bernardi, Casella, Lauro, Malcanton, Pagnano, Parisotti, S. Gregorio, Vial, nonché gli elementi storici che concorrono a definirli (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti, corsi d'acqua, ecc.), nonché le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non manifestando le medesime caratteristiche di una formazione remota, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

7. In conformità all'art. 44, comma 2, lettera a) delle NTA del PTCP 2010 il PAT classifica il centro storico di Asolo, come centro storico a rischio archeologico, il cui significato storico documentale e culturale risulta particolarmente importante per la rilevanza e la consistenza delle risorse archeologiche presenti.

#### *Directive*

8. Con riferimento al rischio archeologico il PI dispone giusta disciplina finalizzata ad assicurare per gli interventi di trasformazione di usi, funzioni, attività attuati in prossimità dei beni:

d) La redazione di piani e programmi attuativi unitariamente e contestualmente estesi a ogni area caratterizzata da rischio archeologico, e ai relativi intorni;



- e) La prioritaria destinazione a usi, funzioni e attività di fruizione turistica, da connettere mediante percorsi e stazioni e complessivamente nei modi di cui al piano territoriale turistico;
- f) La tutela degli stati positivi delle preesistenze, la riqualificazione degli stati negativi, attribuzioni di nuovi significati culturali alle preesistenze culturalmente insignificanti, con graduale delocalizzazione delle consistenze edilizie improprie.
9. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i singoli elementi costitutivi, e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana.
10. Il recupero e la riqualificazione dei centri storici, la dotazione dei necessari servizi pubblici deve avvenire nel rispetto dei seguenti indirizzi di progettazione urbanistica:
- a) Nei *centri storici*, caratterizzati dalla presenza di corti e edifici rurali raccolti intorno ad un nucleo monumentale (Ville storiche, chiese e spazi collettivi) e distesi lungo la viabilità principale, la conservazione della morfologia storica, dei valori architettonici e testimoniali dei singoli edifici e spazi pubblici e privati deve avvenire assicurando la riconoscibilità del contesto storico rispetto il tessuto urbano più recente garantendo un rapporto diretto sia dal punto di vista percettivo, sia formale con gli spazi aperti della campagna.
- b) *Edifici*. Nella scena urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:
- per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
  - Per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.
  - Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la «competizione» con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.
  - Il PI dovrà essere corredato da un prontuario delle tipologie edilizie unificato per il centro storico e gli edifici con valore storico ambientale.
- c) *Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici*. Valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città antica, nella quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assumono una

**Art. 10**  
Le invarianti di  
natura storico-  
monumentale



propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante. Usare pavimentazioni:

- coerenti con l'esistente,
- adatte al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
- in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni,
- con soluzioni prive di barriere architettoniche.

- d) *Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato*. Considerare le aree sistemate a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e l'individualità dell'insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici e architettonici dei luoghi.
- e) *Illuminazione artificiale*. Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.
- f) *Colori e materiali*. Le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione dei centri storici esistenti costituiscono il «campionario» di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.
- g) *Corsi d'acqua*. Riqualficazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare «leggibilità», risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana. Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.
- h) *Relazioni con gli spazi esterni* (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi e percorsi di collegamento). Individuazione di un sistema integrato di spazi che costituiscano efficace collegamento tra i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesistico-ambientale.
11. Con la redazione del Piano degli Interventi, vengono:
- a) identificati gli edifici di valore culturale da tutelare e valorizzare in quanto patrimonio storico, culturale ed ambientale del Comune;
  - b) raggruppati detti edifici nelle 5 categorie di valore definite dal PAT ai successivi punti 18, 19, 20, 21, 22 sulla base delle

**Art. 10**  
Le invarianti di  
natura storico-  
monumentale



- caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti, considerando il valore emergente;
- c) precisati per ogni categoria di valore, gli interventi ammissibili rapportati ai gradi di valore culturale accertati;
  - d) redatto un prontuario delle tipologie edilizie unificato per tutti i centri storici del PAT e gli edifici con valore storico ambientale, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici.

12. L'analisi filologica preliminare agli interventi, identifica le «Unità Edilizie» comprendenti gli edifici di cui alla lettera a) del precedente comma 11 e le aree di pertinenza, il cui insieme deve essere tutelato e valorizzato.

13. Fatte salve le categorie di valore 1 e 2, il PI può articolare ulteriormente le altre «categorie di valore» definite dal PAT.

14. In fase di prima applicazione del PAT, vengono confermati i gradi di tutela e le disposizioni del P.R.G. previgente.

15. Tuttavia il PAT, pur ritenendo la vigente disciplina del P.R.G., compatibile con gli obiettivi di salvaguardia del centro storico, dei nuclei storici e dei beni culturali ed ambientali isolati, ne dispone l'adeguamento e l'aggiornamento, al fine di aumentare la tutela della qualità storica, architettonica, ambientale degli edifici e degli spazi scoperti di pertinenza e di contribuire all'equilibrio tra le funzioni residenziali e quelle terziarie.

#### *Prescrizioni*

16. All'interno del centro storico e nel sistema dell'edilizia con valore storico-testimoniale e ambientale sono individuati gli edifici con valore storico-testimoniale e ambientale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004) e le ville venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004).

17. Si riporta di seguito la definizione delle categorie di valore da applicare agli edifici con valore storico-testimoniale e ambientale individuate dal PAT:

#### Categoria 1

18. Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Intervento ammesso: *Restauro*. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi

**Art. 10**  
Le invarianti di  
natura storico-  
monumentale





e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

**Art. 10**  
Le invarianti di  
natura storico-  
monumentale

### Categoria 2

19. Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio. Intervento ammesso: *risanamento conservativo*, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale;



- j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
- k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- l) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

**Art. 10**

Le invarianti di natura storico-monumentale

Categoria 3

20. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio. Intervento ammesso: *ripristino tipologico*, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstiti, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;



- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

**Art. 10**  
Le invarianti di  
natura storico-  
monumentale

#### Categoria 4

21. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano. Intervento ammesso: *ampliamento, ristrutturazione edilizia*, con le seguenti modalità:

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;
- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
- d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
- e) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

#### Categoria 5

22. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona, e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire all'interno del prevalente sedime, ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune. È prescritta la ricostruzione fedele degli



elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

#### PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

23. Costituiscono le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle ville venete.

#### *Direttive*

24. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente e il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un'attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, e un'illuminazione artificiale non invasiva.

#### *Prescrizioni*

25. All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 5.

26. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa, secondo le indicazioni contenute nel prontuario delle tipologie edilizie.

27. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

#### EDIFICI CON VALORE STORICO TESTIMONIALE

28. Il PAT individua gli edifici con valore storico-testimoniale e le destinazioni d'uso compatibili.

#### *Direttive*

29. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 11-15.

#### *Prescrizioni*

30. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 16-22.

#### **Art. 10**

Le invarianti di  
natura storico-  
monumentale



#### MANUFATTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

31. Il PAT individua i manufatti di archeologia industriale presenti nel territorio.

##### *Direttive*

32. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 11-15.

##### *Prescrizioni*

33. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 16-22.

#### LUOGHI DELL'ARCHEOLOGIA

34. Il PAT individua i seguenti luoghi dell'archeologia presenti nel territorio, ai sensi del PTCP 2010:

- Museo Civico di Asolo.
- Rocca di Asolo.
- Torre di S. Giustina.

##### *Direttive*

35. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 11-15.

##### *Prescrizioni*

36. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 16-22.

#### LUOGHI DELL'ARCHITETTURA

37. Il PAT individua i seguenti luoghi dell'architettura presenti nel territorio, ai sensi del PTCP 2010:

- Casa longobarda.
- Castello pretorio.
- Centro storico di Asolo.
- Fabbrica di Zanuso.
- Il Maglio di Pagnano.
- La fornace.
- Santa Caterina.
- Villa degli Armeni e il Fresco.

##### *Direttive*

38. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 11-15.

##### *Prescrizioni*

39. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 16-22.

**Art. 10**  
Le invarianti di  
natura storico-  
monumentale



#### LUOGHI CICLISTICI

40. Il PAT individua i seguenti luoghi ciclistici presenti nel territorio, ai sensi del PTCP 2010:

- Cicli Miotto.
- Rocca Group.

#### *Direttive*

41. Il PI applica le direttive di cui ai precedenti commi 11-15.

#### *Prescrizioni*

42. Il PI applica le prescrizioni di cui ai precedenti commi 16-22.

#### AMBITO DEI SITI A RISCHIO ARCHEOLOGICO

43. Il PAT individua l'ambito dei siti a rischio archeologico presenti nel territorio ai sensi dell'art. 47 comma 2 del PTCP 2010.

#### *Direttive*

44. Si applicano le direttive di cui al precedente comma 8.

#### RISCHIO ARCHEOLOGICO

45. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica le principali aree soggette a rischio archeologico, di seguito denominate:

Codice Carta Archeologica	Località	Descrizione
152	Pagnano - Fondo Bavaresco	Insedimento
153	Colle Forabosco	Materiale sporadico
154	Pagnano	Iscrizione
155	Ponte di Pagnano	Materiale sporadico
156.1	Col San Martino	Insedimento
156.2	Col San Martino	Necropoli
157	Fornaci di Casella	Materiale sporadico
158	Biordo	Necropoli
159.1	Ca' del Vescovo	Tombe
159.2	Ca' Tuna	Tombe
160	Villa d'Asolo - Casella	Materiale sporadico
161	S. Apollinare	Materiale sporadico

#### *Direttive*

46. Il PI definisce gli ambiti soggetti a indagine archeologica preventiva. In tali ambiti dovrà essere verificata preventivamente, attraverso l'indagine storica ed eventuali scavi di assaggio, la presenza di elementi di rilevante interesse archeologico.

47. Il PI dispone apposita disciplina finalizzata ad assicurare per gli interventi di trasformazione di usi, funzioni, attività attuati in prossimità dei beni:

#### **Art. 10**

Le invarianti di natura storico-monumentale



- a) la redazione di piani e programmi attuativi unitariamente e contestualmente estesi ad ogni area caratterizzata da rischio archeologico, e ai relativi dintorni;
- b) la prioritaria destinazione ad usi, funzioni ed attività di fruizione turistica, da connettere mediante percorsi e stazioni e complessivamente nei modi di cui al piano territoriale turistico;
- c) la tutela degli stati positivi delle preesistenze, la riqualificazione degli stati negativi, attribuzioni di nuovi significati culturali alle preesistenze culturalmente insignificanti, con graduale delocalizzazione delle consistenze edilizie improprie.

**Art. 10**

Le invarianti di natura storico-monumentale

*Prescrizioni*

48. Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza.

CENTURIAZIONE ROMANA

49. Il PAT individua le aree interessate dalle tracce visibili o latenti della centuriazione romana presenti nel territorio comunale, come aree a rischio archeologico.

*Direttive*

50. Il PI prevede una disciplina mirata ad assicurare la tutela dei siti e volta in particolare a:

- a) mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti quali: le strade, la viabilità podereale ed interpodereale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;
- b) tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche e gli aggregati abitativi storici;
- c) conservare le piantate ed i relitti di filari di antico impianto, nonché ogni altro elemento riconducibile alla divisione agraria romana.
- d) garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura centuriale visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali;
- e) mantenere la trama dell'appoderamento agrario originario.



### CAPO III LE FRAGILITÀ

#### Art. 11 Le penalità ai fini edificatori

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo e delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di analisi (Carta geomorfologica, Carta litologica, Carta idrogeologica) definisce l' idoneità del territorio alla trasformazione urbanistica, mediante la sua classificazione in terreni idonei a condizione e terreni non idonei, indicando le aree in cui sono attivi fenomeni geologici ed idraulici tali da condizionarne la trasformabilità urbanistica.

#### CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE

2. Si tratta di una tipologia di terreni ove l' idoneità dovrà essere raggiunta a seguito d' indagini di approfondimento, attività o opere diversificate per le singole aree:

- a) *Terreni sottoposti a condizione generale.* In queste aree possono sussistere singoli residui rischi di carattere geologico e idrogeologico tali da richiedere un apposito approfondimento di indagini sulle caratteristiche dei terreni interessati dalla trasformazione. Le indagini dovranno essere predisposte in sede di P.I. nel caso di nuove aree di trasformazione e in sede di progetto esecutivo nel caso in cui l' intervento sia relativo a singoli edifici.
- b) *Terreni scadenti dal punto di vista geotecnico e/o con falda superficiale,* terreni ove la presenza di sedimenti a granulometria limoso – argillosa in superficie e la possibile concomitante presenza della falda a poca profondità impone la realizzazione di specifiche indagini idrogeologiche e geotecniche che devono definire e caratterizzare i principali parametri geotecnici, nonché le caratteristiche dalla falda e la compatibilità di queste ultime con la trasformazione delle aree. Le indagini geotecniche potranno prevedere l' utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico dovranno essere realizzati sondaggi con l' esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio. Nel caso di presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l' utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l' utilizzo di

#### Art. 11

Le penalità ai  
fini edificatori





**Art. 11**  
Le penalità ai  
fini edificatori

pali, da prevedersi in relazione alla tipologia costruttiva ed all'importanza dell'edificio stesso. A solo titolo esemplificativo si possono citare fondazioni continue o a platea, materassi con materiale arido avvolti in geogriglia, fondazioni profonde o compensate; in casi specifici, in cui possono essere previsti cedimenti differenziali del terreno, potrà essere previsto anche il sovraccarico temporaneo del terreno.

- c) *Terreni con pendenza superiore ai 10° e inferiore ai 30°*, su questi terreni, oltre alle indagini generali indicate nel paragrafo precedente, dovranno essere realizzati opportuni studi che permettano di definire il rischio idrogeologico e la stabilità dei luoghi nei confronti dei fenomeni d'instabilità gravitativi. Tali indagini devono essere realizzate oltre che nell'area direttamente interessata dall'intervento anche nelle zone contermini potenzialmente coinvolgibili dal punto di vista geologico, geomorfologico e idrogeologico. In particolare dovranno essere controllate le situazioni di stabilità locali e verificate le condizioni idrogeologiche relative agli impluvi ed alle potenziali situazioni di dissesto del territorio sia per le aree direttamente interessate sia per le porzioni di territorio poste a monte e morfologicamente afferenti.
- d) *Riperti di terreni su scavi e/o discariche*. Terreni in cui le condizioni complessive sono tali per cui risulta necessaria una approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei terreni interessati da eventuali interventi. Dovranno essere previste indagini con prelievo di campioni sino a profondità congrue con la tipologia d'interventi e con la contestuale realizzazione d'indagini in situ e sui campioni di materiale estratto. Dovranno essere svolte, a titolo esemplificativo e non esaustivo, analisi chimiche ed ecotossicologiche, prove geotecniche in situ e su campioni indisturbati e monitoraggio del livello di falda. La relazione geologica dovrà caratterizzare i terreni di riporto intercettati e indicare la compatibilità delle trasformazioni previste con la tipologia dei terreni interessati o gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate.

CLASSE DI COMPATIBILITÀ III – TERRENI NON IDONEI

3. Terreni in cui le particolari condizioni morfologiche e le caratteristiche idrauliche e idrogeologiche sono tali da sconsigliare la trasformazione. Tra le aree definite come non idonee sono state inserite le seguenti tipologie:

- Terreni con pendenza dei versanti superiori a 30°;



- Alvei dei corsi d'acqua principali (sono da considerarsi non idonei anche i corsi d'acqua minori non cartografabili);
- Solchi d'incisione erosiva;
- Aree in frana;
- Terreni interessati da bacini di laminazione delle piene.

**Art. 11**  
Le penalità ai  
fini edificatori

4. È ammessa la realizzazione di opere di salvaguardia idraulica e reti infrastrutturali solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti, con l'esecuzione di opportune analisi di tipo geotecnico e idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la gestione degli eventuali materiali di scavo e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico. Sono altresì consentiti gli interventi per la riduzione del rischio. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico sanitario a condizione che gli interventi stessi non comportino aumento del carico urbanistico, e di demolizione senza ricostruzione. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 17 lettera c).

#### AREE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA

5. In ottemperanza alle indicazioni derivanti dalla Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 3308 del 4/11/2008 «*Applicazione delle nuove norme tecniche sulle costruzioni in zona sismica. Indicazioni tecniche per la redazione e la verifica sismica della pianificazione urbanistica*» il territorio è stato suddiviso in terreni stabili, terreni suscettibili d'instabilità e terreni suscettibili di amplificazione sismica. Tutto il territorio comunale di Asolo risulta potenzialmente sismicamente amplificabile allo stato attuale delle conoscenze poiché non si sono mai verificate le condizioni minime per questa evenienza:

- Substrato geologico (con  $V_s$  stimata  $> 800$  m/s) posto a profondità inferiore ai 3 metri e in ambito di pianura o subpianeggiante;
- Substrato affiorante con  $V_s$  stimata  $> 800$  m/s e pendenza inferiore ai  $15^\circ$ .

#### *Aree stabili suscettibili di amplificazione sismica*

6. In tutte queste aree devono essere effettuate indagini geologiche in sede di P.I., attraverso la predisposizione dello studio di Microzonazione Sismica di II° livello previsto dalla DGRV 1572/2013, o di esecuzione delle singole opere, il cui obiettivo è quello di definire, possibilmente con metodi diretti, la  $V_{s30}$  e determinare quindi la categoria di sottosuolo ai sensi delle NTC/2008 (Norme Tecniche per



le Costruzioni – DM 14/01/2008 e relativa Circolare Esplicativa) ed i Fattori di Amplificazione Fa ed Fv. È quindi preferibile l'utilizzo di sistemi d'indagine geofisica in sito come ad esempio le tecniche MASW e HVSR che permettono di avere buone definizioni delle  $V_s$  e della profondità del principale sismostrato rifrattore piuttosto che metodi indiretti che stimano tali parametri come ad esempio le prove penetrometriche. Quest'ultimo metodo potrà essere utilizzato per edifici di minore importanza e connotati da semplice modalità costruttiva. In quest'ultimo caso, la stima della  $V_{s30}$ , in condizioni di morfologia pianeggiante e senza presenza di substrato in prossimità della superficie, potrà essere valutata anche tramite correlazioni con aree limitrofe che presentino le medesime condizioni litostratigrafiche, geologiche e idrogeologiche. Anche la quantità e densità d'indagini sismiche dovrà essere commisurata alle condizioni geologiche del sito, alle dimensioni dell'area da indagare e/o all'importanza dell'opera in progetto.

7. Lo studio sismico allegato alla documentazione di PAT ha previsto un'ulteriore suddivisione delle aree stabili amplificabili ed a quella documentazione fanno riferimento le specifiche riportate di seguito. Oltre alle indagini indicate nel paragrafo precedente dovranno essere effettuati ulteriori approfondimenti in riferimento alla tipologia di area indagata.

#### AMPLIFICAZIONE SISMICA PER EFFETTI LITOSTRATIGRAFICI E TOPOGRAFICI

8. In relazione alle condizioni morfologiche locali lo studio geologico dovrà prevedere, oltre alle indagini soprariportate, una valutazione sismica delle condizioni geologiche e geomorfologiche in un intorno adeguato in relazione ai possibili eventi cosismici di tipo gravitativo. Lo studio dovrà essere completato con una cartografia a scala adeguata dove si possano verificare le condizioni morfologiche, la stabilità dell'area e gli elementi locali (scarpate, terrazzi, dorsali, ecc.) potenzialmente attivabili in caso di sisma sia nei confronti dell'amplificazione sismica, sia nella valutazione degli elementi d'instabilità. Dovrà essere anche valutata l'influenza della presenza di acqua nel sottosuolo in caso di sisma. Nel caso in cui lo studio geologico-sismico individui situazioni di rischio potenziale dovranno essere affrontati gli interventi di mitigazione necessari per rendere compatibili le situazioni individuate con il progetto o la trasformazione prevista nell'ambito dell'area di studio. In ogni caso in sede di P.I. dovrà essere predisposto lo studio di Microzonazione Sismica di II° livello secondo il disposto della DGRV 1572/2013.

#### **Art. 11**

Le penalità ai  
fini edificatori



AMPLIFICAZIONE SISMICA PER EFFETTI LITOSTRATIGRAFICI E  
TOPOGRAFICI SEPOLTI

9. In queste situazioni dovrà essere approfondito, nell'ambito della Microzonazione Sismica di II° livello in sede di P.I. o di esecuzione della singola opera lo studio che permetta di definire la profondità del substrato roccioso e, con riferimento all'importanza dell'opera in progetto, la superficie geometrica del top poiché non si può escludere a priori che a fronte di morfologie superficiali pianeggianti non corrisponda un andamento più mosso con avvallamenti e dorsali del substrato roccioso tali da modificare in modo sensibile la risposta sismica dei terreni sciolti quaternari. La relazione geologico-sismica dovrà quindi stimare l'andamento del bedrock sismico e la corrispondente risposta sismica superficiale.

*Aree suscettibili d'instabilità*

10. Lo studio di Compatibilità Sismica ha individuato delle aree instabili per azione sismica e che possono ricondursi a fenomeni d'instabilità di versante, a cedimenti per collasso di cavità sotterranea e a liquefazioni di terreni saturi. Sono state inserite in questa categoria alcune zone di potenziale instabilità gravitativa della zona collinare, le aree interessate da coltivazioni minerarie ora abbandonate e le aree di potenziale liquefacibilità. In tutte queste aree, in sede di P.I. oltre alle valutazioni sulle amplificazioni sismiche indicate nell'articolo precedente, dovranno essere svolte delle specifiche indagini per approfondire i temi afferenti le singole particolarità del territorio secondo l'allegato A) della DGRV 1572/2013.

11. In particolare per le aree definite come potenzialmente liquefacibili in sede di P.I. dovranno essere approfonditi e analizzati i temi relativi alla liquefazione dei terreni saturi definendo con maggiore precisione le situazioni in cui possono verificarsi tali fenomeni tramite indagini litostatigrafiche ed idrogeologiche adeguate anche ai sensi delle NTC/2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni – DM 14/01/2008 e della relativa Circolare Esplicativa) che portino ad escludere tale situazione o che ne determinino in modo qualitativo, tramite appropriati abachi, formule e modelli semplificati riconosciuti dalla comunità scientifica, la possibilità che la liquefazione possa avvenire con il terremoto di progetto.

**Art. 12** Le aree soggette a dissesto idrogeologico

**AREE IN FRANA**

1. Su queste aree è fatto divieto di attuare trasformazioni, le uniche attività ammesse, oltre a quelle specificate agli articoli precedenti per le

**Art. 11**  
Le penalità ai  
fini edificatori



aree non idonee, sono quelle finalizzate alla realizzazione di opere e attività di riduzione del rischio e alle attività di scavo e movimentazione di terre e rocce finalizzati alla sistemazione delle aree in frana.

**Art. 12**  
Le aree  
soggette a  
dissesto  
idrogeologico

#### AREE DI RISORGIVA

2. Aree in cui si assiste all'emersione della falda freatica sia periodicamente sia in modo permanente, su questi terreni la trasformazione deve essere attentamente valutata attraverso la predisposizione di studi geologici ed idrogeologici e, se necessari, anche idraulici che permettano di valutare la compatibilità della trasformazione sia nei confronti delle costruzioni sia nei confronti della protezione e valorizzazione della risorsa. Dovranno essere quindi valutate le oscillazioni della superficie freatica, gli interventi di protezione dalle infiltrazioni, il collegamento alla rete fognaria, gli interventi di drenaggio, e tutti gli altri elementi che possono interagire con la trasformazione del territorio interessato.

#### *Prescrizioni*

3. In queste aree devono essere attivate tutte le misure atte a mantenere una situazione di equilibrio idrogeologico ed evitare il depauperamento della falda, attraverso il controllo dei punti privati di captazione da falde superficiali. La vulnerabilità è particolarmente elevata e sono da incentivare tecniche e colture agricole a impatto ridotto.

#### AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

4. Il Piano evidenzia le "aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua" che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento. Tali aree sono state perimetrate in vario modo e classificate come "a rischio idraulico" da parte dei consorzi di bonifica competenti del PTCP della Provincia di Treviso e della Regione del Veneto attraverso l'Unità Periferica del Genio Civile di Treviso. Vari interventi idraulici sono progettati e attuati nei bacini idrografici che interessano il territorio in questione. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di eventuali nuove opere di salvaguardia idraulica del territorio sul medio-lungo periodo, i PI devono prevedere indagini idraulico-geologiche per aggiornare la situazione.

#### *Prescrizioni*

5. Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» sono vietati gli interrati. In ogni caso, per tutte le strutture che già utilizzino volumetrie sotto al p.c., sono necessarie adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare allagamenti nelle strutture interrato. Si applicano le prescrizioni di cui al successivo comma 7.



NORME DI TUTELA IDRAULICA

*Direttive*

6. Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni del presente paragrafo, che provvede a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Esso è inoltre tenuto a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dallo Studio di Compatibilità idraulica.

a) *Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni*

- Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. Pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati. Per la determinazione delle piogge critiche, considerato che i bacini di cui trattasi sono contraddistinti da tempi di corrivazione brevi o molto brevi, si consiglia di far riferimento alla seguente curva segnalatrice di possibilità pluviometrica a tre parametri valida per precipitazioni da 5 minuti a 24 ore con  $T_r = 50$  anni (t espresso in minuti) relativa all'area dell'Alto Sile – Muson:  
 **$h=(31,5t)/(11,3+t)^{0,797}$** .
- Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nello Studio di compatibilità idraulica allegata al piano.

b) *Superfici impermeabili*

- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
- Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm;

**Art. 12**

Le aree  
soggette a  
dissesto  
idrogeologico



la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;

c) *Reti di smaltimento delle acque*

- prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri;
- valutazione dell'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

d) *Aree a verde pubbliche/private*

- Negli interventi di nuova urbanizzazione, individuazione di aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.

e) *Reti fognarie*

- Il PI dovrà prevedere per le aree di nuova urbanizzazione reti fognarie di tipo separato, anche nelle parti in cui siano da prevedere modificazioni o rifacimenti dei sistemi preesistenti, garantendo procedure di verifica idraulica del dimensionamento delle reti di drenaggio delle acque meteoriche secondo adeguati criteri scientifici e tecnici, comprensive anche della verifica del funzionamento idraulico della rete idrografica recipiente tenendo conto oltre che dei contributi naturali alla formazione dei flussi di portata, anche degli apporti di tutte le reti immissarie di fognatura, esistenti o previste.

*Prescrizioni*

7. Devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una sezione utile sufficiente a far defluire la portata massima, corrispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, con il

**Art. 12**

Le aree soggette a dissesto idrogeologico



franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua; qualora la modesta rilevanza dell'intervento non giustifichi il ricorso agli specifici modelli di calcolo dell'idraulica fluviale si dovrà garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;

- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate;
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di deflusso preesistente e il rispetto del volume d'invaso preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

8. Nel PI vengano identificate le aree ove possa risultare possibile la realizzazione di bacini di espansione, ovvero l'estensione degli esistenti, anche utilizzando gli strumenti messi a disposizione dalla perequazione urbanistica, al fine di provvedere, di comune accordo tra l'Amministrazione Comunale e il Consorzio di Bonifica, alla predisposizione di progetti con i quali accedere a finanziamenti finalizzati alla difesa delle aree contermini.

9. È obbligatorio richiedere al Consorzio di Bonifica il parere idraulico per gli interventi di nuova lottizzazione, unitamente ad una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione (volumi di laminazione, vie di deflusso dell'acqua per garantire la continuità, ecc.).

10. È ammessa la possibilità di delocalizzare i fabbricati esistenti in aree a rischio idraulico elevato, prevedendone la ricostruzione in zone sicure, utilizzando lo strumento della perequazione urbanistica.

11. È ammessa la possibilità di arretrare i fabbricati ricadenti in zone di vincolo, o di ricostruirli a quote più elevate se in zone allagabili.

12. In caso di nuova urbanizzazione il volume specifico di compensazione, in assenza di studi idraulici dettagliati, non dovrà essere inferiore a 450 m<sup>3</sup>/ha per aree urbanizzate a fini residenziali o 600 m<sup>3</sup>/ha per aree urbanizzate a fini artigianali/industriali; per le nuove strade e le nuove piste ciclabili deve essere ricavato un volume di invaso minimo pari a 700 m<sup>3</sup>/ha.

13. Tutte le aree a verde pubbliche, quelle a ridosso di canali e quelle private per le quali il Consorzio ne evidenzia la necessità in occasione del nulla osta idraulico, anche se non collaboranti alla formazione di

**Art. 12**  
Le aree  
soggette a  
dissesto  
idrogeologico





volumetria di invaso, vengano mantenute ad una quota di almeno cm 20 inferiore alla quota più bassa del piano viario, al fine di fornire un'ulteriore residua capacità di invaso durante eventi eccezionali (Tr > 50 anni).

14. Il piano di imposta dei nuovi fabbricati dovrà essere fissato, in funzione del rischio idraulico e della permeabilità del terreno, ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Eventuali locali interrati, peraltro sconsigliati, vengano dotati di idonea impermeabilizzazione.

15. Nei permessi a costruire e nelle autorizzazioni edilizie varie (per fabbricati, ponti, recinzioni, scarichi, ecc.) nonché, in fase di collaudo e rilascio di agibilità, verificato con scrupolo il rispetto delle prescrizioni stesse, in particolare per quanto concerne le quote altimetriche e le dimensioni dei manufatti.

## CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ

### Art. 13 Le azioni strategiche

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche

#### AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* sono definiti ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera e) della LR 14/2017.

#### *Prescrizioni*

2. All'esterno degli *ambiti di urbanizzazione consolidata* la quantità massima di consumo di suolo ammesso, come definito dall'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, è pari a 4,05 ettari, in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato C "Ripartizione quantità massima di consumo di suolo"

#### AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

3. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. Il PAT distingue le seguenti tipologie di aree di urbanizzazione consolidata, in relazione al valore paesaggistico dell'ambito in cui sono inserite, alla morfologia storica degli insediamenti, alla qualificazione morfologica dei tipi stradali che la caratterizzano:

- a) Aree di urbanizzazione consolidata in ambito collinare, di rilevante valore paesaggistico, con prevalenza di tessuto edilizio di storico e strade d'interesse panoramico.



- b) Aree di urbanizzazione consolidata dei centri urbani di alta pianura, appartenenti al sistema insediativo di più recente formazione, con presenza di servizi e luoghi centrali, grandi viali, dorsali urbane e boulevard.
- c) Aree di urbanizzazione consolidata di più recente formazione, con prevalenza di frange urbane, periurbane e di viali giardino.
- d) Ambiti a destinazione produttiva confermata.
- e) Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili.

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche

*Directive*

4. Il PI:

- a) sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo le specifiche zone insediative in relazione agli obiettivi fissati per ciascuna tipologia insediativa:
  - Aree di urbanizzazione consolidata in ambito collinare: tutela degli insediamenti storici e delle viste panoramiche; riqualificazione paesaggistica dei margini urbani e delle relazioni visive con il paesaggio collinare.
  - Aree di urbanizzazione consolidata dei centri urbani di alta pianura: riqualificazione del tessuto edilizio e degli isolati urbani in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale.
  - Frange urbane e periurbane: riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, valorizzazione ambientale degli spazi non costruiti, completamento delle opere di urbanizzazione primarie e del sistema insediativo con esclusione delle tipologie edilizie ad alta densità, riqualificazione ambientale dei margini urbani.
  - Ambiti a destinazione produttiva confermata: riqualificazione ambientale del tessuto produttivo.
  - Ambiti di riconversione funzionale: riqualificazione ambientale e riconversione delle attività produttive.
- b) La definizione a scala di maggior dettaglio delle aree comprese nei limiti dell'urbanizzazione consolidata può comportare *limitate* variazioni al perimetro della stessa, in relazione alla disciplina degli interventi prevista, conseguenti alla necessità di:
  - riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua, fossi, capofossi) o antropici (strade, muri di contenimento, recinzioni) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
  - preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili);



- c) predispone una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- d) individua ulteriori aree di riqualificazione e riconversione, in cui si applica la disciplina di cui ai successivi commi 17 e 18.
- e) precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 52 e 53.
- f) All'interno delle aree produttive o assimilate a quelle produttive il PI potrà prevedere la realizzazione di edifici multipiano e di piani interrati, prevedendo indici di copertura massimi tali da garantire la futura espansione dell'attività sulla medesima area. Il PI dovrà prevedere:
  - il riutilizzo delle acque depurate,
  - il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio,
  - l'eventuale scarico delle acque in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore,
  - la realizzazione di un centro di raccolta e recupero dei rifiuti prodotti dalle aziende.
- g) Definisce per gli interventi di nuova edificazione la quantità di *jus edificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità alla procedura di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 16 .
- h) Definisce il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche

#### *Prescrizioni*

5. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua gli «ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili». Il PI, sulla base di un'analisi approfondita, ne definisce la riconversione ad attività terziarie, residenziali, agricole, agroindustriali, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dai centri abitati e con l'accessibilità dalle reti viarie principali, in attuazione delle direttive di cui all'art. 13 del PTCP 2010. Il PI ne disciplina la



**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche

riconversione definendo i tempi, i contenuti e i modi per l'attuazione della prescritta riconversione, in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 15 del PTCP 2010. In ogni caso, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT e del corrispondente primo PI, in caso di dismissione delle attività produttive esistenti non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive.

6. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua gli «ambiti a destinazione produttiva confermata». Ferma la principale destinazione produttiva delle aree comprese negli ambiti a destinazione produttiva confermata - che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività industriali e artigianali, magazzini, depositi e simili - all'interno di esse, il PI, sulla base di un'analisi approfondita, potrà altresì individuare, attività per la logistica. In adiacenza agli «ambiti a destinazione produttiva confermata» potranno essere localizzate in ampliamento dal PI, esclusivamente aree con destinazione d'uso produttiva.

EDIFICAZIONE DIFFUSA

7. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

8. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo - strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al PI.

*Direttive*

9. In tali ambiti il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli



- accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- la definizione di un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale mediante la realizzazione di una fascia di alberatura autoctona non inferiore a m. 8 lungo i margini dei nuclei residenziali;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad «ambiti di urbanizzazione consolidata» ed a «linee preferenziali di sviluppo insediativo» tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO. Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle prescrizioni tipologiche e costruttive di cui al successivo Art. 15 comma 9.

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche

10. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa individua i «nuclei residenziali in ambito agricolo» e gli «aggregati edilizi di modesta entità» documentandoli e disciplinandoli mediante apposita scheda. I «nuclei residenziali in ambito agricolo» potranno essere estesi esternamente agli «ambiti di edificazione diffusa», esclusivamente per ricomprendere eventuali edifici esistenti ai margini degli stessi.

11. Vanno in ogni caso esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo - produttive esistenti e utilizzate.

12. All'interno degli «ambiti di edificazione diffusa» il PI potrà quindi individuare tali «nuclei residenziali in ambito agricolo» quali aree diverse dalla zona propriamente agricola, definendo mediante giusta scheda o piano guida per ciascun borgo o nucleo residenziale:



- Le destinazioni d'uso compatibili ammesse con il carattere residenziale.
- I modi d'intervento riguardanti l'edilizia esistente e la nuova edificazione.
- I parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.), precisando i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 52 e 53 ed assicurando che una quota di nuova edificazione provenga da credito edilizio derivante da demolizioni di edifici disseminati in territorio agricolo, in conformità al successivo Art. 17 comma 2 lettera c).
- Le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal PAT.
- Le misure di compensazione e mitigazione ambientale in relazione ai tipi di intervento, prevedendo l'obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a **due** volte superficie coperta del nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero in aree indicate dall'Amministrazione Comunale, di proprietà demaniale.

13. L'individuazione, in sede di PI, dei «nuclei residenziali in ambito agricolo» all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal PAT dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- Presenza delle principali opere di urbanizzazione.
- Superficie fondiaria non inferiore a mq 10.000.
- Indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a  $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- Rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%.
- Al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; tale criterio potrà essere derogato esclusivamente per una sola volta, per individuare lotti di testa della medesima proprietà degli edifici marginali, rilevata alla data di adozione del PAT, e allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare.

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche



**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche

- All'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 600, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%.
- Dovrà essere inoltre evitata la saldatura dei nuclei, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.
- Per gli interventi di nuova edificazione dovrà essere definita la quantità di *jus ædificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità alla procedura di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 16 .
- Dovrà essere definito il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

14. Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa come definiti dal PAT non siano individuate aree che rispondano ai criteri e requisiti sopra evidenziati, il PI potrà definire, per gli «aggregati edilizi di modesta entità» ricompresi in tali ambiti, una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente, ovvero di localizzazione di credito edilizio, e finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo e in riferimento alle invarianti di natura architettonica e ambientale nel rispetto delle disposizioni normative di cui ai precedenti Art. 8 - Art. 10 .

15. Il PAT individua come ambiti di edificazione diffusa aree in territorio agricolo già classificate dal vigente PRG come diverse da agricole, per le quali il PI, potrà ridefinire i parametri edificatori. Per tali zone, fino all'adozione del primo PI, valgono le NTA del PRG vigente.

16. In ogni caso il carico insediativo aggiuntivo totale, localizzabile dai successivi PI nei «nuclei residenziali in ambito agricolo» e negli «aggregati edilizi di modesta entità», non potrà essere superiore al 10% del dimensionamento residenziale aggiuntivo previsto dal PAT per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo.

**AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

17. Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.



*Direttive*

18. Per ciascuna area di riqualificazione e riconversione il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti. In particolare la disciplina definita dal PI è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) Ambito del Centro di Casella: realizzazione di uno spazio pubblico in grado di mettere in relazione visiva, formale e funzionale centro di Casella con il paesaggio dei Colli Asolani, il Centro storico di Asolo e il nuovo tessuto edilizio dell'abitato posto a valle della Strada Asolana. Gli edifici dovranno mantenere una loro individualità attraverso l'articolazione delle masse, delle altezze e delle linee di gronda. Lo spazio pubblico dovrà essere progettato con cura e realizzato con forme e materiali in sintonia con la tradizione delle piazze venete (presenza di pietra naturale, sobrietà della composizione, ecc.).

AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

19. Il PAT individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana che necessitano di una riqualificazione morfologica e funzionale in relazione al ruolo che assumono nel contesto urbano e nell'assetto del sistema infrastrutturale territoriale.

*Direttive*

20. Il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti. Il PI, nel dimensionare il carico insediativo delle aree idonee per il miglioramento della qualità urbana potrà attingere al dimensionamento del PAT di cui al successivo Art. 20 comma 4, nel rispetto del dimensionamento complessivo. In particolare la disciplina definita dal PI è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) Riqualificazione dell'area della Filanda, come Porta-Est del sistema insediativo comunale, coniugando la rigenerazione degli edifici appartenenti all'archeologia industriale con la formazione di una polarità ricettiva, di servizi e attività terziarie,

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche





spazio museale, integrata nel contesto paesaggistico delle ville venete e dei Colli Asolani.

- b) Riqualficazione delle aree adiacenti all'ambito della Fornace, finalizzata alla realizzazione di una polarità di servizi e attività terziarie, integrata nel contesto paesaggistico e figurativo della Rocca di Asolo e dei Colli Asolani.

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche

#### LIMITI FISICI ALL'ESPANSIONE

21. Il PAT individua i limiti fisici all'espansione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

##### *Direttive*

22. I limiti fisici all'espansione sono definiti nel dettaglio dal PI sulla base di indicazioni morfologiche e di contesto.

##### *Prescrizioni*

23. All'esterno dei limiti fisici all'espansione sono ammessi unicamente gli interventi di cui ai successivi commi 30 e 31.

#### LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

24. Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in due categorie:

- a) *linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale* delle aree urbanizzate, corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualficazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.
- b) *Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo - logistico (L)* - espansione dell'insediamento produttivo esistente, destinato alle attività logistiche, e finalizzato al completamento del sistema produttivo esistente.

##### *Direttive*

25. Il PI, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO definisce:

- a) gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:
- le specifiche zone territoriali omogenee,
  - le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico,
  - le specifiche carature urbanistiche,



- la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse,
  - le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.
- b) gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche

*Prescrizioni*

26. Gli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale sono ammessi unicamente all'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici all'espansione. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi. In tutte le aree produttive è ammesso il completamento edilizio delle parti non ancora attuate in relazione al miglioramento complessivo dell'area produttiva (infrastrutture, qualità insediativa, mitigazione ambientale).

27. Nelle aree non sottoposte a obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, la localizzazione dello *jus aedificandi* avviene mediante accordo di pianificazione, nei limiti e con le modalità di cui al successivo comma 29. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus aedificandi* previsto al credito edilizio, di cui al successivo Art. 17 .

28. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, nelle aree diverse da quelle di cui al precedente comma 27, e sottoposte ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione, la localizzazione dello *jus aedificandi* avviene mediante accordo di pianificazione, nei limiti e con le modalità di cui al successivo comma 29. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus aedificandi* previsto al credito edilizio, di cui al successivo Art. 17 .

29. Il PAT prevede la procedura di localizzazione dello *jus aedificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004, in cui una quota *jus aedificandi* ammesso dal PI nel campo d'intervento potrà derivare da credito edilizio. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere



le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 16. Qualora l'accordo di pianificazione preveda il soddisfacimento dell'interesse pubblico mediante la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione, ai sensi del successivo Art. 16 comma 3 lettera e), nella localizzazione dello *jus ædificandi* si potrà prescindere dal credito edilizio.

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche

30. All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici all'espansione, oltre all'applicazione delle disposizioni di cui al successivo Art. 15, in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT come definite nella disciplina strategica di cui al successivo Art. 20 comma 4 lettera b) e nelle prescrizioni dell'ATO di cui ai successivi Art. 21 - Art. 23, sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o d'interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto nel comma successivo.

31. All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione è ammessa la limitata localizzazione di nuove previsioni di edilizia residenziale esclusivamente entro gli ambiti di «Parco Campagna» di cui al successivo comma 36, adiacenti alle aree di urbanizzazione consolidata e non classificati come invariante, e il loro dimensionamento, nei limiti delle quantità fissate dal dimensionamento di ciascun ATO, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione in conformità ai principi di perequazione urbanistica e di soddisfacimento dell'interesse pubblico di cui al successivo Art. 16 ed ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, corredato da Studio di Compatibilità Idraulica. In alternativa è ammessa la localizzazione dello *jus ædificandi* derivante da credito edilizio secondo la procedura di cui al successivo Art. 17.

SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA (ESISTENTI E DI PROGETTO)

32. Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

*Direttive*

33. Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale delle attrezzature e dei servizi. Il PI in coerenza con le indicazioni del PAT:



- a) Precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
  - b) Disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
  - c) Indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.
34. Per le attrezzature esistenti il P.I. prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture:
- a) Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
  - b) Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - c) prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
  - d) eliminazione delle barriere architettoniche.
35. Il PAT prevede i seguenti servizi e attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:
- ATO 2 Giardino pubblico di quartiere, impianti sportivi non agonistici.
  - ATO 3 Scuola dell'obbligo, Impianti sportivi non agonistici, Piscina, Giardino pubblico di quartiere, Parco urbano.

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche

#### PARCO-CAMPAGNA

36. Il PAT individua gli ambiti di «Parco-Campagna» con funzioni di cintura a verde del centro urbano di Casella e di completamento di quello di Villa D'asolo, che per la prossimità agli insediamenti residenziali, produttivi e alle infrastrutture costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola, e le aree più intensamente urbanizzate. Gli ambiti di «Parco-Campagna» svolgono un ruolo rilevante per la salvaguardia del territorio aperto e per la riqualificazione delle aree di frangia urbana e periurbana, ricucendo il margine degli insediamenti, compensando gli impatti delle aree urbanizzate e mitigando l'incidenza delle infrastrutture.

#### *Direttive*

37. Il PI definisce le azioni finalizzata a:



- Salvaguardare gli elementi di pregio ambientale presenti (fasce tampone);
- Eliminare o ridurre i fattori di degrado e detrattori della qualità ambientale e insediativa;
- Favorire il mantenimento delle attività agricole con particolare riguardo per quelle tipiche e tradizionali, incentivando gli orti urbani e periurbani.
- Integrare il verde urbano con le componenti rurali di maggior pregio ambientale e gli insediamenti con il sistema degli spazi pubblici che connettono le aree di bordo con quelle centrali.
- Integrare le funzioni rurali e urbane con servizi pubblici ed attività finalizzate alla ricreazione, al tempo libero, allo sport, all'agriturismo.
- Promuovere la riqualificazione e riorganizzazione del tessuto esistente anche mediante l'eventuale ampliamento delle aree di urbanizzazione consolidata residenziale e produttiva confermata, la rilocalizzazione di medie strutture di vendita esistenti che determinano impatti negativi sulla viabilità, in conformità a quanto previsto dal precedente comma 31 e dai successivi commi 38 e 51. L'eventuale ampliamento delle aree di urbanizzazione consolidata non potrà interessare ambiti di Parco-Campagna classificati come invariante ambientale (aree di connessione naturalistica – buffer zone).

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche

#### GRANDI E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

38. Il PAT non prevede la localizzazione delle grandi strutture di vendita, in conformità a quanto previsto dalla lettera j) del primo comma dell'art. 13 della L.r. 11/2004. Sono ammesse medie strutture di vendita in conformità alle disposizioni di cui al RR 21 giugno 2013, n.1 all'interno delle seguenti aree:

- Nelle aree di urbanizzazione consolidata dell'ATO n. 3, considerando prioritariamente gli «ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili».
- Nelle aree idonee al miglioramento della qualità urbana.

39. Per la localizzazione delle nuove strutture di vendita si applicano le direttive di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche del PTCP 2010, in conformità alle disposizioni della Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 e al RR 21 giugno 2013, n.1.

#### ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

40. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua le principali opere incongrue, elementi di



degrado ed attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina mediante il PI.

*Direttive*

41. Il PI, sulla base di specifici approfondimenti analitici, può individuare, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, ulteriori attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria, rispetto a quelle di cui al comma precedente, e ne valuta la compatibilità rispetto:

- a) alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
- b) agli eventuali impatti esercitati sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale;
- c) alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
- d) alla dotazione di opere di urbanizzazione.

42. Rispetto a tale valutazione il PI indica le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto. Le attività produttive eventualmente collocate nei corridoi ecologici e nelle aree di completamento della rete ecologica, come definite al precedente Art. 9, sono classificate come attività da trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.

43. Per le attività da trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità del trasferimento, a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui al successivo Art. 17 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2004.

44. L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.

45. Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico. L'eventuale ampliamento non potrà essere superiore alla superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.500 m<sup>2</sup>. È fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche



specie autoctone per una superficie pari al cinquanta per cento della superficie coperta dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali.

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (D.P.R. N. 160/2010 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI)

46. Nella redazione del PI dovrà essere tenuto conto delle attività produttive esistenti che richiedono interventi di ristrutturazione, ampliamento, cessazione, attivazione, riattivazione correlati alle necessità produttive contingenti, spesso legate all'andamento dei mercati. Nell'elaborazione del PI dovrà pertanto essere considerata la possibilità di realizzare i suddetti interventi indicando, eventualmente, specifici limiti applicativi in ragione della particolarità del territorio e delle sue specificità. Anche nell'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti per attività produttive il PI dovrà prevedere la possibilità di espansione o modifica del ciclo produttivo di dette attività, assicurando la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con il quadro d'invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata.

#### *Directive*

47. In particolare, in relazione alle procedure applicative dello Sportello Unico, il PI dovrà prevedere i seguenti criteri minimi in conformità alle disposizioni di cui alla Lr 31.12.2012 n. 55:

- a) la disciplina degli ampliamenti delle attività produttive esistenti indispensabili per adeguare le attività a obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2 della Lr 31.12.2012 n. 55;
- b) la disciplina sugli ampliamenti delle attività produttive esistenti in qualsiasi zona del territorio comunale;
- c) i limiti agli ampliamenti di attività produttive esistenti in zona impropria in conformità a quanto prescritto dal precedente comma 45;
- d) l'individuazione delle aree del territorio comunale in cui per gli interventi che comportino varianti allo strumento urbanistico comunale si applica la procedura di cui all'art. 4 della Lr 31.12.2012 n. 55, in conformità a quanto prescritto dai successivi commi 48 - 51;
- e) la disciplina per gli interventi di varianti finalizzati alla trasposizione di zone e/o superfici.



### *Prescrizioni*

48. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 160/2010 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT, nel rispetto delle disposizioni relative alle invarianti ed alle fragilità di cui ai precedenti Capo II e III.

49. Per gli interventi che comportino varianti allo strumento urbanistico comunale e interessino attività produttive definite da trasferire dal PI o siano localizzate nei corridoi ecologici e nelle aree di completamento della rete ecologica, come definite al precedente Art. 9 si applica la procedura di cui all'art. 4 della Lr 31.12.2012 n. 55.

50. In particolare, non costituisce variante al PAT la procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. n. 160/2010 e successive modificazioni, finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti nonché alla trasposizione, a parità di superficie di zona e per comprovate ragioni di tutela ambientale e della salute ed esclusivamente negli ambiti a destinazione produttiva confermata di cui al precedente comma 6 o in aderenza agli stessi, di zone territoriali omogenee D a carattere industriale e artigianale interessate da un'unica struttura aziendale.

51. L'applicazione della procedura di sportello unico è subordinata, dove necessario mediante specifico convenzionamento, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, alle corrispondenti misure di compensazione ambientale in relazione alla sottrazione di suolo di valore ambientale e naturalistico. Qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.500 m<sup>2</sup> comprensivi degli eventuali ampliamenti ammessi dal PI ai sensi del precedente comma 45. È fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari al cinquanta per cento della superficie coperta dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali.

### COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### *Direttive*

52. Il PI, assegna le carature urbanistiche e gli indici di zona, nel rispetto del dimensionamento di ogni singolo ATO, promuovendo la

**Art. 13**  
Le azioni  
strategiche





sostenibilità ambientale degli interventi e la rigenerazione energetica del patrimonio immobiliare esistente.

53. Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di sostenibilità ambientale degli interventi e i criteri per l'assegnazione del volume previsto tenendo conto dei seguenti obiettivi:

- *Sostenibilità del contesto*: gli interventi devono consentire un miglioramento del contesto urbanizzato, nonché dell'assetto idrogeologico, riducendo gli impatti sull'ambiente (riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso).
- *Gestione efficiente delle acque*: mediante sistemi per il recupero dell'acqua piovana o di tecnologie che prevedano un utilizzo oculato delle risorse idriche.
- *Energia e aria*: utilizzo efficiente dell'energia prodotta da fonti rinnovabili e locali, per consentire la riduzione significativa del consumo energetico degli edifici.
- *Materiali e risorse*: si favorisce l'utilizzo di materiali naturali, rinnovabili e locali, contenendo la produzione di rifiuti.
- *Qualità ambientale interna*: gli spazi interni degli edifici devono assicurare la sostanziale parità del bilancio energetico, favorendo il massimo confort abitativo (comfort termo-igrometrico, ventilazione, illuminazione naturale, viste sull'esterno, controllo sostanze inquinanti nell'aria, materiali a basso contenuto di sostanze tossiche).
- *Innovazione e Design*. Il processo progettuale potrà evidenziare elementi distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo delle pratiche di sostenibilità per la realizzazione degli interventi edilizi.

#### AREE A RISCHIO D'INCIDENTI RILEVANTI

##### *Prescrizioni*

54. Non è ammessa la localizzazione d'impianti a rischio di incidente all'interno del territorio comunale, in conformità all'art. 77, comma 4 delle Norme Tecniche del PTCP 2010, per la vicinanza dell'area industriale già definita ampliabile dal medesimo PTCP 2010 alle aree di completamento della rete ecologica ed alle aree di connessione naturalistica (Buffer zone).



## Art. 14 Il sistema relazionale

### *Direttive*

#### NUOVA VIABILITÀ DI PROGETTO DI RILEVANZA LOCALE

1. Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione ad essi attribuita.

#### ITINERARI CICLOPEDONALI

2. Il PAT individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclopeditoni che compongono il sistema delle relazioni ciclopeditoni del territorio comunale di Asolo, al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI, garantendo la funzione ad essi attribuita.

### *Direttive*

3. Il PI localizza i percorsi assicurando la messa in sicurezza delle relazioni ciclopeditoni tra i diversi centri urbani e la fruibilità e godibilità del paesaggio. A tal fine dovranno essere previsti:

- a) eventuali punti panoramici e spazi per la sosta;
- b) opportune piantumazioni in fregio al percorso;
- c) la valorizzazione con idonee soluzioni di tutti gli elementi di interesse naturalistico e i manufatti storico-testimoniali che costituiscono la peculiarità dei percorsi, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante.

#### QUALIFICAZIONE MORFOLOGICA DEI TIPI STRADALI

4. Il PAT indica i principali tipi stradali che delimitano la scena urbana e il paesaggio di Asolo, come di seguito riportate:

- a) *Dorsale Urbana*: strada urbana di attraversamento, delimitata da isolati ad alta densità edilizia, con prevalenza al piano terra di funzioni destinate alle attività commerciali, direzionali e di servizio, idoneamente attrezzata con piste ciclopeditoni.
- b) *Boulevard*: strada alberata di transito, radiale o di circonvallazione, idoneamente attrezzata con piste ciclopeditoni e ampi marciapiedi ai lati.

## **Art. 14**

Il sistema  
relazionale



- c) *Strada Panoramica*: strada di attraversamento di ambiti di valore paesaggistico e ambientale, con frequenti viste e scenari eloquenti.
  - d) *Viale Giardino*: strada alberata residenziale, urbana, periurbana o di frangia, delimitata da isolati a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati.
  - e) *Grande Viale*: strada di attraversamento, esterna al centro urbano, alberata, idoneamente attrezzata con accessi e piste ciclopedonali.
5. Il PI, in conformità a specifici elementi analitici, di concerto con il Piano Urbano del Traffico, potrà meglio definire i tratti stradali appartenenti alle diverse tipologie, definendo gli interventi di riqualificazione morfologica e funzionale mediante la redazione di un «Abaco dei tipi stradali» che individui:
- La morfologia del corpo stradale e degli elementi complementari, con riferimento alla scena urbana, al paesaggio attraversato e alla classe funzionale di appartenenza;
  - L'indice delle specie arboree e arbustive ammesse;
  - Gli allineamenti edilizi, e gli accessi stradali;
  - Le forme e materiali ammessi.

**Art. 14**  
Il sistema  
relazionale

#### Art. 15 Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

1. In conformità all'art. 43 della LR 11/04 il PAT individua:
- a) gli edifici con valore storico-testimoniale;
  - b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
  - c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

**Art. 15**  
Tutela ed  
edificabilità del  
territorio  
agricolo

#### *Direttive*

2. Il PI individua, nell'ambito del territorio agricolo:
- a) Gli allevamenti intensivi esistenti e le corrispondenti fasce di rispetto;
  - b) Gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui alla lettera c) del precedente comma 1 nonché alle direttive prescrizioni e vincoli relative alle invariants di cui ai precedenti Art. 8 , Art. 9 e Art. 10 ;
  - c) Gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
  - d) Gli ambiti in cui è ammessa la eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di



- demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi e negli ambiti dei coni visuali che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica;
- e) Le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
  - f) Le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività ed alla mitigazione ambientale con piantumazioni di specie arboree ed arbustive autoctone di idonea consistenza.
  - g) Le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-testimoniale;
  - h) Le disposizioni sulle distanze minime e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti;
3. Il PI promuove le seguenti azioni:
- Cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
  - Mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
  - Mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
  - Recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
  - Mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante; eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui al precedente Art. 12 comma 7 .
  - Interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
  - La vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) deve essere salvaguardata in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.

**Art. 15**  
Tutela ed edificabilità del territorio agricolo



### *Prescrizioni*

4. Nelle aree «aree agricole integre e di pregio» comprese entro i «limiti fisici alla nuova edificazione» definiti dal PAT con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e d'integrità fondiaria del territorio, si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 8 lettera g) commi 29 e 30. Nelle «Aree agricole integre e di pregio» e nelle aree della rete ecologica (Aree nucleo, Corridoi ecologici, Aree di completamento, Stepping Stone) non è ammessa la realizzazione di serre fisse.

5. Per gli edifici con valore storico-testimoniale si applicano le disposizioni di cui ai commi 29 e 30 del precedente Art. 10 .

6. Negli edifici esistenti in zona agricola, fatte salve le disposizioni di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Sono ammessi altresì gli interventi di demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, oppure localizzati all'interno di fasce di rispetto di cui al precedente Art. 7 comma 2, ovvero per motivi statici o igienici. In tal caso è ammessa la ricostruzione del volume demolito in area agricola adiacente (esterna alle fasce di rispetto, prossima all'area di sedime originaria, e in ogni caso connessa in senso funzionale con questa), nei limiti stabiliti dal PI, e secondo le modalità tipologiche e costruttive di cui al successivo comma 9.

7. Il PI nel disciplinare le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ne verifica l'utilizzabilità a fini residenziali sotto il profilo della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria (accessibilità viaria, presenza dei sottoservizi a rete), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) è ammesso unicamente il riutilizzo delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate, nel limite massimo di mc 600.
- b) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- c) Il riutilizzo delle costruzioni dovrà avvenire:
  - all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.
  - All'esterno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti. In tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà

**Art. 15**  
Tutela ed  
edificabilità del  
territorio  
agricolo



**Art. 15**  
Tutela ed  
edificabilità del  
territorio  
agricolo

eseguito all'interno della pertinenza come individuata negli elaborati grafici del PI, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di cui al successivo comma 9. Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite dei mc 600 è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per il solo volume eccedente, secondo lo schema definito dal successivo Art. 17 comma 11.

8. Relativamente all'edificabilità in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 44 della LR 11/04 e s.m.

9. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni tipologiche e costruttive:

- d) Rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua;
- e) Conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- f) Escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- g) Rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- h) Rispettare le visuali d'interesse storico e ambientale;
- i) Tutti gli edifici dovranno avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare;
- j) Tutti gli interventi edilizi devono prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;
- k) I piani aziendali agricolo-produttivi in zona a rischio idrogeologico devono contenere gli interventi atti a favorire il riassetto del territorio dal punto di vista idraulico ed idrogeologico.
- l) La nuova edificazione dovrà essere posta nel raggio massimo di 60 m. da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.), salvo motivata impossibilità.

*Vincoli*

10. Relativamente ai vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 45 della LR 11/04 e s.m.



## CAPO V DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

### Art. 16 Perequazione urbanistica

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

- ambiti di perequazione urbanistica,
- ambiti di perequazione urbanistica integrata,
- ambiti di perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.

2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

3. Disposizioni generali:

- a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
- b) I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
- c) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
- d) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici di cui al precedente Art. 3 comma 10 .
- e) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo agli obiettivi strategici del PAT, come definiti al precedente Art. 3 comma 10. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica

**Art. 16**  
Perequazione  
urbanistica



e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera f).

- f) All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale, come definiti dal PI ai sensi del precedente comma 1, potrà essere verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma 4, lettere a), b) e c).

4. Modalità di attuazione:

- a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature d'interesse generale. L'uso specifico delle singole aree è definito dal Piano degli Interventi.
- b) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e produttivo, il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
- Attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o d'interesse generale;
  - Attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
  - Assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque d'interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI;
  - Riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire;
  - Localizzare i crediti edilizi di cui al successivo Art. 17 ;
  - Attuare le compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2009, relative ad aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- c) Negli ambiti di Perequazione ambientale il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

**Art. 16**  
Perequazione  
urbanistica





## Art. 17 Credito edilizio

## Art. 17 Credito edilizio

### *Direttive*

1. Il PI, ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio nell'ambito del dimensionamento di ogni singolo ATO, sia negli interventi edilizi diretti (demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni), sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA, sulla base delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

### *Prescrizioni*

2. Il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) Rilocalizzazione dello *jus aedificandi*;
- c) Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali d'importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale;
- d) Interventi soggetti a compensazione urbanistica.
- e) Rigenerazione del patrimonio immobiliare.

3. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

4. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici e del rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal PAT.

5. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.

### INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

6. Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.



RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS AEDIFICANDI*

7. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio di una quota dello *jus aedificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

**Art. 17**  
Credito edilizio

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN  
AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA STORICO-MONUMENTALE,  
PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

8. Il PAT ha individuato le principali opere incongrue presenti nel territorio comunale, classificandole come ambiti di riconversione e ricomposizione ovvero come attività produttive in zona impropria, da disciplinare ai sensi del precedente Art. 13 commi 40 - 45. Il PI potrà individuare ulteriori opere incongrue definendo gli elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio di cui al presente articolo.

9. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici legittimati da titoli abilitativi, o alle loro superfetazioni, oggetto di demolizione senza ricostruzione localizzati nelle aree soggette ai vincoli di cui ai precedenti Art. 5 , Art. 6 e Art. 7 , nonché negli ambiti delle invarianti di cui ai precedenti Art. 8 , Art. 9 e Art. 10 . L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di regolare esecuzione dei lavori.

10. Il PI individua ulteriori modalità di formazione del credito edilizio in relazione ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e storico-monumentale localizzati negli ambiti delle invarianti di cui ai precedenti Art. 8 , Art. 9 e Art. 10 .

11. In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie netta di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili d'inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:



**Art. 17**  
Credito edilizio

Volume iniziale				Volume utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mc	600			Tutto
da mc	600	a mc	1200	70%
da mc	1200	a mc	2400	60%
da mc	2400	a mc	4.800	50%
da mc	4.800	a mc	9.600	40%
oltre mc	9.600			30%

12. Il PI potrà ridurre fino al 40% la superficie lorda di pavimento utilizzabile come credito edilizio in relazione alle diverse tipologie edilizie ed allo stato di conservazione degli edifici (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.).

13. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo del volume. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate a usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone, ovvero ad annesso rustico, si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di ml. 4.

INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

14. Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

15. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui al precedente Art. 13 comma 3 il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 50% dello *jus aedificandi* oggetto d'intervento, in conformità alla disciplina degli interventi definita dal PI e secondo le modalità stabilite dal PI medesimo, per gli interventi sugli edifici esistenti, realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



## Art. 18 Disposizioni per il Piano degli Interventi

1. In sede di formazione del primo PI ai sensi dell'art. 17 e 18 della LR n. 11/2004 l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo 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.

### *Prescrizioni*

2. 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 del quadro conoscitivo del PAT, provvedendo alla:

- sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale;
- georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.) stabilendo criteri uniformi per le future pose.

3. Oltre al registro dei crediti edilizi, di cui al comma 5 precedente Art. 17 e il Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica (relativo al Consumo di suolo) di cui al precedente Art. 13 comma 2; 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.

4. Al fine di assicurare il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, 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. Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del

## **Art. 18** Disposizioni per il Piano degli Interventi



PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica), va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti. 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. 18 commi 11-15.

**Art. 18**  
Disposizioni  
per il Piano  
degli Interventi

5. L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione è preceduta dall'attivazione di procedure a 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 e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della Lr. 11 2004.

6. La selezione delle linee preferenziali di sviluppo insediativo, delle aree idonee per il miglioramento della qualità urbana, nonché delle aree di riqualificazione e riconversione dovrà essere fatta prioritariamente tenendo in considerazione gli obiettivi ed i criteri per la trasformazione sostenibile definiti dal PAT, l'applicazione del principio di perequazione urbanistica e l'utilizzo del credito edilizio.

7. In particolare, per l'individuazione delle aree di trasformazione residenziale e produttiva, tra quelle ammissibili, vanno considerate prioritariamente le proposte progettuali conformi al «fabbisogno insediativo strategico» che interessi:

- Il recupero dei centri esistenti, mediante interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di rigenerazione degli edifici di valore storico-testimoniale e ambientale,
- La riconversione delle parti di tessuto urbano degradate in cui sono previsti interventi di riqualificazione e riconversione ovvero di miglioramento della qualità urbana,
- Il recupero della qualità ambientale e paesaggistica degli spazi aperti.
- Idonea dotazione di reti tecnologiche,
- Assenza d'inquinamento elettromagnetico.
- La dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale.
- La concentrazione razionale e coerente dei servizi alle imprese.
- La gestione coordinate tra le imprese di strutture e impianti presenti nell'area.

8. Il primo Piano degli Interventi dovrà essere preceduta da uno studio di inquadramento urbanistico, che valuti con particolare attenzione:

- le potenzialità di aree e manufatti strategici che possono migliorare l'assetto urbanistico, funzionale e abitativo del



**Art. 18**  
Disposizioni  
per il Piano  
degli Interventi

- Centro Storico e di Casella (l'ambito costituito dall'area della scuola elementare, del campo sportivo e dell'Ospedale ad Asolo; l'ex Filanda di Casella; l'ambito costituito dalla fascia che prospetta la strada statale e dall'area destinata alla formazione della nuova piazza centrale di Casella);
- la disponibilità, nell'ambito di una visione sistematica (per eventi culturali, didattici, etc.), dei grandi edifici e dei complessi di pregio presenti nel Centro Storico e nelle sue immediate vicinanze (il Museo Civico, il Teatro Duse, la Chiesa di San Gottardo, il Complesso di San Pietro, il Teatro Romano, Villa Freya Stark, la Rocca, il Maglio di Pagnano, etc.), in modo da esaltare la vocazione ad una funzione specificamente culturale di Asolo, connaturata alla propria immagine storica e ambientale;
  - la razionalizzazione dell'accessibilità al Centro Storico di Asolo, valutando sia i caratteri e le potenzialità dei sei percorsi maggiori e minori che lo raggiungono (Foresto Vecchio, Foresto Nuovo, Forestuzzo, Foresto di Pagnano, Foresto di Casonetto, via Monte dei Frati/via Paradiso), sia le aree a parcheggio raggiunte da alcuni di questi percorsi, e sia le modalità di fruizione di percorsi e parcheggi (cittadini, turisti, etc.) nelle diverse circostanze e occasioni di accesso (stagionali, giornaliere, etc.);
  - la valorizzazione e il potenziamento dei percorsi pedonali che intersecano le aree collinari circostanti il Centro Storico, sia arrivandovi dalla cintura di pianura, sia dai parcheggi, sia muovendo dal Centro Storico stesso, valutandone le straordinarie qualità paesaggistiche anche attraverso un sistematico censimento di tutti gli elementi "minori" che vi si incontrano (capitelli, acque, peculiarità vegetali, edilizia rurale, visuali panoramiche, etc.), che sono così peculiari del paesaggio asolano;
  - la disponibilità del patrimonio edilizio esistente nel Centro Storico e nel suo più immediato intorno ad accogliere un numero maggiore di abitanti stabili, valutando le forme e le iniziative da attuarsi per raggiungere questo risultato; analogamente, la disponibilità ad accogliere la tipologia dell'albergo diffuso.
9. Il Piano degli Interventi potrà prevedere nuove aree di sviluppo insediativo residenziale esclusivamente per:
- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico» di cui al comma precedente, mediante



specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.

- qualora la disponibilità di edifici abitativi scenda sotto il 10% dei volumi abitativi utilizzati da residenti, definiti sulla base di una verifica dettagliata condotta su tutto il territorio comunale delle abitazioni disponibili non utilizzate e di quelle già autorizzate.

**Art. 18**  
Disposizioni  
per il Piano  
degli Interventi

#### COMPATIBILITÀ IDRAULICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

10. Il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso una Valutazione di Compatibilità Idraulica, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale. L'indagine idraulica dovrà approfondire lo studio delle criticità idrauliche attraverso una dettagliata analisi dello stato di fatto, da estendersi alle reti esistenti, anche non di competenza dei consorzi di bonifica, che dovrà individuare le cause e proporre i necessari interventi strutturali sulle reti idriche affinché le nuove trasformazioni territoriali, che saranno rese possibili dal Piano degli Interventi, risultino non pregiudizievoli nei confronti della possibilità di riduzione dell'esistente grado di rischio idraulico.

11. Nella redazione delle VCI relative a ciascun PI, il cui grado di dettaglio dovrà essere commisurato alla loro scala di redazione, potranno essere prese come riferimento i corpi idrici ricettori, le precipitazioni di progetto, la permeabilità del terreno, i coefficienti di deflusso ed i volumi da destinare alla laminazione da quanto riportato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica di PAT. Tuttavia, per la definizione degli interventi di compensazione dovrà essere valutata l'effettiva superficie impermeabilizzata secondo le previsioni di PI. Gli interventi di compensazione potranno essere realizzati seguendo le linee guida riportate nell'elaborato i) "Studio di Compatibilità idraulica" di cui al comma 1 del precedente Art. 2 .

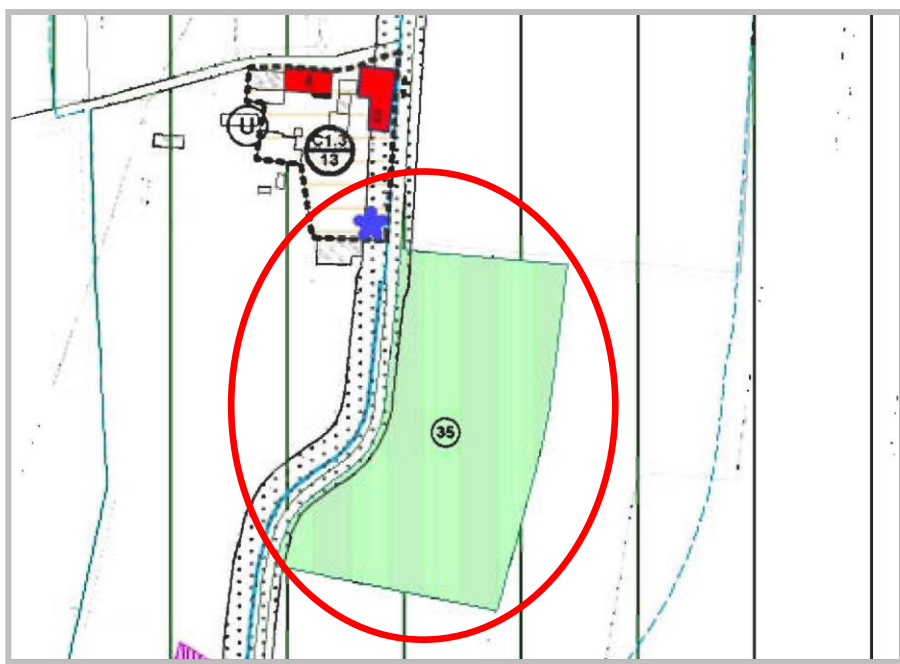
12. Il PI, nel definire la disciplina delle linee preferenziali di sviluppo insediativo definisce misure idonee ad assicurare, negli interventi, la laminazione delle acque meteoriche di scarico nel reticolo idrografico ricettore, secondo il principio dell'invarianza idraulica (D.G.R.V. n. 2948/2009) a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati.



## Art. 19 Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS

1. Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004 limitatamente alla disciplina relativa alle prescrizioni e vincoli di cui ai precedenti CAPO I, II e III (Vincoli, da Art. 5 ad Art. 7 , Invarianti, da Art. 8 ad Art. 10 e Fragilità, Art. 11 e Art. 12 ). Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT.
2. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.
3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente, per le sole parti compatibili con il PAT e nei limiti di cui ai successivi commi diventa il piano degli interventi (PI).
4. Il PAT, sulla base delle verifiche di compatibilità e sostenibilità effettuata non considera compatibili le previsioni urbanistiche vigenti relative alla sottozona F2-35 CEOD localizzata in Via della Sega, poiché si tratta di un ambito agricolo integro, interessato dalla presenza del corridoio ecologico del Fiume Muson.

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA VAS



5. Fino all'entrata in vigore della disciplina degli interventi ammissibili definita dal PI, per le aree di cui al comma precedente, relativamente all'edificabilità si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 33 della Lr 11/04 e s.m.





6. Il PAT, sulla base delle verifiche di compatibilità e sostenibilità effettuata non considera compatibili, sotto il profilo delle tipologie e della densità edilizia e della morfologia insediativa, le previsioni urbanistiche vigenti relative aree di espansione residenziale già soggette a obbligo di Piano Urbanistico Attuativo i cui progetti non siano stati approvati e le relative convenzioni sottoscritte entro due anni dall'entrata in vigore del PAT. Decorsi due anni dalla data di entrata in vigore del PAT, fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica definita dal nuovo piano degli interventi, o di una sua variante che ne definisca la disciplina di zona, per tali aree di cui al comma precedente, relativamente all'edificabilità si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 33 della Lr 11/04 e s.m.

7. Fino alla data di adozione del primo Piano degli Interventi di specifico adeguamento, e non oltre cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, in attuazione delle direttive, prescrizioni e vincoli definiti dal PAT è fatta salva l'attuale disciplina urbanistica di zona definita dal PRG, nelle seguenti aree:

- Aree di urbanizzazione consolidata,
- Ambiti di edificazione diffusa,
- Aree di riqualificazione e riconversione,
- Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana.

8. Decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica definita dal nuovo piano degli interventi, o di una sua variante che applichi in maniera completa e sistematica il principio della sostenibilità ambientale e della rigenerazione del patrimonio immobiliare, in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, nelle aree di cui al precedente comma sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

9. Dall'entrata in vigore del PAT tutti gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione dovranno rispettare gli obiettivi vincolanti del 20-20-20 (- 20% le emissioni di gas a effetto serra, + 20% il risparmio energetico e + 20% il consumo di fonti rinnovabili) secondo le modalità definite dallo specifico regolamento energetico comunale. Il mancato raggiungimento di tali obiettivi vincolanti comporta una progressiva riduzione dello *jus aedificandi* secondo le modalità definite dal regolamento energetico comunale medesimo.

#### MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE:

10. Vengono di seguito indicate le principali opere di mitigazione da attuare in sede di Piano degli Interventi. Gli interventi di mitigazione dovranno essere definiti in relazione alle singole opere previste,

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA VAS



tenendo conto della specificità degli ambiti all'interno, secondo le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale (misure di mitigazione e compensazione), di cui al precedente Art. 2 , lettera g) comma 1.

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA VAS

Campo d'azione	Interventi di mitigazione	NTA di riferimento	Funzione
Opere viarie	Piantumazione di margine	art. 7	mascheramento
			inserimento paesaggistico
			continuità ecologica
			abbattimento dell'inquinamento
			mantenimento della stabilità dei suoli
			riduzione dei disturbi acustici
Opere viarie	Barriere antirumore	art. 7	riduzione dei disturbi acustici
	Creazione di varchi	art. 8 e 9	continuità ecologica
Nuova edificazione	Ricomposizione vegetale	art. 9	funzionalità del sistema idrico
			inserimento paesaggistico
Interventi idraulici	Piantumazione di sponda	art. 7	mantenimento della stabilità dei suoli
			inserimento paesaggistico
			continuità ecologica
Interventi idraulici	Piantumazione di sponda	art. 7	mantenimento della stabilità dei suoli
			inserimento paesaggistico

CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

11. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

12. In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori nonché gli obiettivi di sostenibilità contenuti negli schemi relativi agli ambiti di trasformazione:



INDICATORI PRESTAZIONALI

Sistema	Indicatore		Ente Competente	Aggiornamento
Ambientale	A1	indice di qualità naturale	Comune	Triennale
	A2	indice di qualità ambientale	Comune	Triennale
	A3	indice di qualità territoriale	Comune	Triennale
Territoriale	T1	miglioramento della qualità urbana	Comune	Annuale
	T2	riqualificazione e riconversione	Comune	Annuale
	T3	edifici puntuali	Comune	Annuale
	T4	superficie agricola	Comune	Annuale
Sociale	S1	superficie insediativa	Comune	Annuale
	S2	densità abitativa	Comune	Annuale
	S3	standard a servizi pubblici	Comune	Annuale
Paesaggistico	P1	indice di valore paesaggistico degli itinerari storici e paesaggistici	Comune	Triennale
	P2	indice di valore paesaggistico dei contesti figurativi	Comune	Triennale



INDICATORI DESCRITTIVI

Componente	Indicatore		Ente Competente	Aggiornamento
Aria	CO2		ARPAV	Triennale
	CO2		ARPAV	Triennale
	PM10		ARPAV	Triennale
	Nox		ARPAV	Triennale
	Sox		ARPAV	Triennale
	Benzene		ARPAV	Triennale
Acqua	corsi d'acqua principali	IBE	ARPAV	Triennale
		LIM	ARPAV	Triennale
		SECA	ARPAV	Triennale
		SACA	ARPAV	Triennale
	carico organico	civile	ARPAV	Triennale
		industriale	ARPAV	Triennale
	carico potenziale trofico azoto	civile	ARPAV	Triennale
		agro zootecnico	ARPAV	Triennale
		industriale	ARPAV	Triennale
	carico potenziale trofico fosforo	civile	ARPAV	Triennale
agro zootecnico		ARPAV	Triennale	
industriale		ARPAV	Triennale	
Suolo	uso del suolo		Comune	annuale
Salute umana	radiazioni ionizzanti		ARPAV	Triennale
	radiazioni non ionizzanti		ARPAV	Triennale
Rifiuti	rifiuti prodotti		ARPAV	Triennale
	rifiuti destinati a raccolta differenziata		ARPAV	Triennale
Demografia	numero di abitanti		Comune	annuale
	residenti per ettaro		Comune	annuale
	Stranieri		Comune	annuale
	stranieri su popolazione		Comune	annuale
	tasso di natalità		Comune	annuale
	tasso di mortalità		Comune	annuale
	saldo naturale		Comune	annuale
	saldo sociale		Comune	annuale
	indice di vecchiaia		Comune	annuale
	indice di dipendenza		Comune	annuale
Società	numero di abitazioni		Comune	annuale
	numero di famiglie		Comune	annuale
	numero medio di componenti per famiglia		Comune	annuale
	numero di imprese		Regione Veneto	annuale
	Occupati		Regione Veneto	annuale



13. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel precedente comma, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

14. L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con le cadenze individuate e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

15. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici ciascun Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.).

#### DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E L'INCREMENTO DEL RISPARMIO ENERGETICO

16. Il Piano degli Interventi dovrà contenere una disciplina finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso e all'incremento del risparmio energetico, anche mediante adeguamento del regolamento edilizio, conforme ai criteri di cui all'art. 5 della L.R. 17/2009 e ai criteri riportati nell'allegato "Z" alla relazione del PTCP 2010, in conformità alle seguenti prescrizioni:

- per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi opere di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
- È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi d'illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- Per l'illuminazione delle insegne non dotate d'illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- È vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA VAS



- Tutti gli impianti d'illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (a emissione pressoché monocromatica).
- È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

**Art. 19**  
DISPOSIZIONI DI  
SALVAGUARDIA,  
DI NON  
COMPATIBILITÀ E  
DI RACCORDO  
CON LA  
PROCEDURA VAS

#### DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEI RISCHI DA RADON

17. Il PI verifica l'eventuale presenza di aree a rischio d'inquinamento da Radon e prevede le corrispondenti misure per la bonifica degli edifici eventualmente interessati e per le nuove edificazioni.

#### DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI PROTEZIONE ACUSTICA

18. In prossimità dei centri abitati il PI prescrive per le nuove strade extraurbane principali, e ogni altra individuata a tal fine, la dotazione di barriere (vegetazione sempreverde ad alta ramificazione, accumuli di terra, barriere artificiali fonoassorbenti) idonee a ottenere il rispetto dei limiti d'intensità sonora al di là di esse.

19. Le barriere di protezione acustica possono essere considerate misure di mitigazione e compensazione ambientale ai fini di quanto disposto in merito ad esse dal PTCP 2010.

20. Gli interventi a protezione dall'inquinamento acustico sono assoggettati a valutazione da parte della CTPA anche se d'iniziativa pubblica e qualora riferiti a strutture viarie, devono essere condotti con gli stessi criteri in modo da presentare infrastrutture di caratteri analoghi in tutto il territorio provinciale. A tal fine la predisposizione degli interventi e dei corrispondenti progetti dovrà essere concertata con la Provincia.



## TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

### Art. 20 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

### ART. 20 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 e attività assimilate alla residenza, ricettivo;
  - b) produttivo commercio/direzionale/servizi;
4. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
  - a) per la residenza e le attività compatibili con la residenza, m<sup>3</sup> **180.000**, di cui:
    - Volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato, pari a m<sup>3</sup> **150.000**;
    - Volume previsto dal dimensionamento del PAT, pari a m<sup>3</sup> **30.000**.
  - b) per le attività logistiche è fatta salva la quantità di superficie territoriale, da localizzare in continuità con gli insediamenti produttivi esistenti nell'ATO 3 – Casella, prevista dall'accordo di pianificazione Rep. 465 del 21/12/2012 tra il Comune di Asolo e le Ditte Seven di Luca Gugel s.a.s. e Agribox Società Agricola a R.L. e dalla successiva proposta di revisione per la quale è stato dichiarato dal Comune di Asolo il rilevante interesse pubblico ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004 con deliberazione giunta n. 126 in data 8 giugno 2016, limitatamente al periodo di validità di tale accordo di pianificazione, in conformità a quanto previsto dall'art. 13, comma 6 della LR 14/2017. Decorsi i termini di validità di tale accordo di pianificazione la superficie territoriale da destinare ad attività logistiche non potrà essere superiore alla quantità di cui al precedente Art. 13 comma 2; è altresì prevista la riqualificazione morfologica e la riconversione di un modesto ambito localizzato nel centro di Casella, in conformità alla



disciplina del PAT, di circa 0,5 ettari, mentre è prevista la riconversione funzionale di circa 37 ettari di zone D.

5. Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati. Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, ai sensi del precedente Art. 15 comma 2 lettera e), potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati gli interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

**ART. 20**  
Disciplina  
generale degli  
Ambiti  
Territoriali  
Omogenei

MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DI CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ STABILITI DAL PAT

6. Per la residenza e le attività compatibili con la residenza, in particolare:

- Oltre a quanto previsto dal precedente Art. 13 comma 20, il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume corrispondente assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino a un massimo di 150 m<sup>3</sup> per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che sono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

7. 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, d'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.

8. 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 (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) 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 allo PI.

9. Qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento e previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

10. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI.

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI E MODIFICHE AGLI STANDARD URBANISTICI ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ PER CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO STABILITI DAL PAT

11. 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.

12. Le attrezzature ed i servizi riguardano in particolare:

- a) L'istruzione;
- b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) Le attività culturali, associative e politiche;
- e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) Gli elementi di riqualificazione urbana.

13. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

**ART. 20**  
Disciplina  
generale degli  
Ambiti  
Territoriali  
Omogenei



- a) Relativamente alla residenza  $m^2$  30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato,  $m^2$  10 ogni 100  $m^2$  di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale,  $m^2$  100 ogni 100  $m^2$  di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo,  $m^2$  15 ogni 100  $m^3$ , oppure  $m^2$  10 ogni 100  $m^2$ , nel caso di insediamenti all'aperto.

**ART. 20**  
Disciplina  
generale degli  
Ambiti  
Territoriali  
Omogenei

14. Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO dal successivo Art. 21 fino al successivo Art. 23, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

15. Le dotazioni di cui al precedente comma 13 lettera a) devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale per le aree di nuova formazione, mentre quelle di cui alle lettere b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

16. 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.

17. 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, in relazione ai seguenti elementi:

- Ambiti Territoriali Omogenei (ATO),
- necessità del contesto in cui l'intervento si colloca,
- al tipo di intervento.

18. In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

19. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici

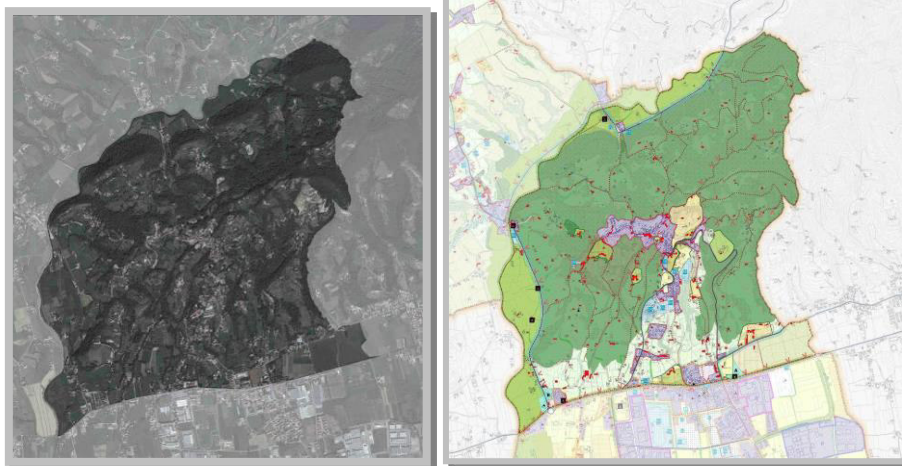


fondiarie previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

20. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.



## Art. 21 ATO n. 1 Colli Asolani

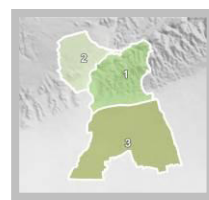


### 1. DESCRIZIONE

L'ambito, delimitato a nord e a ovest dal corso del Torrente Muson, comprende i Colli Asolani e il territorio pianeggiante a monte della Strada Bassanese, nonché i temi più rilevanti che definiscono l'identità di Asolo: il centro storico, la Rocca, le Ville Venete, i luoghi dell'archeologia, dell'architettura e dell'archeologia industriale. Si tratta pertanto di un ambito territoriale unico, in cui paesaggio, ambiente e cultura s'intrecciano secondo modalità originali e non ripetibili.

### OBIETTIVI

- Tutela dei Colli Asolani, del loro primario valore paesaggistico e naturalistico, quale ambito di transizione tra l'alta pianura Veneta e le Prealpi Bellunesi. Tutela delle aree pianeggianti a monte della Strada Bassanese - Schiavonesca - Marosticana.
- Tutela e valorizzazione del Centro Storico di Asolo, come luogo dell'identità collettiva e centro commerciale naturale, favorendone la pedonalizzazione e migliorandone il sistema di accessibilità e sosta, nel rispetto delle attuali porte e vie di accesso (foresti).
- Valorizzazione dei luoghi dell'archeologia industriale.
- Rafforzamento delle polarità dei servizi pubblici (Servizi d'interesse comune, sanitari).
- Valorizzazione delle strade panoramiche, come assi di relazione col paesaggio collinare e il sistema storico delle Ville Venete.
- Valorizzazione degli itinerari di visitazione turistica negli spazi aperti, degli edifici di valore storico, dei contesti figurativi.



- Potenziamento e riqualificazione del sistema della ricettività turistica anche mediante la tipologia dell'albergo diffuso.

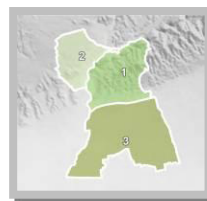
#### PRESCRIZIONI

La limitata localizzazione di attività terziarie, ricettive e di servizio nelle due aree destinate al miglioramento della qualità urbana, lungo la SS 248, dovrà prevedere la riqualificazione complessiva dell'intero ambito, a carico del soggetto attuatore, in coerenza con i valori paesaggisti da tutelare, la salvaguardia del contesto figurativo delle ville venete e dei Colli Asolani, assicurando l'efficienza del sistema infrastrutturale, mettendo in sicurezza le intersezioni con la SS 248, Via Strada Muson e la viabilità locale.

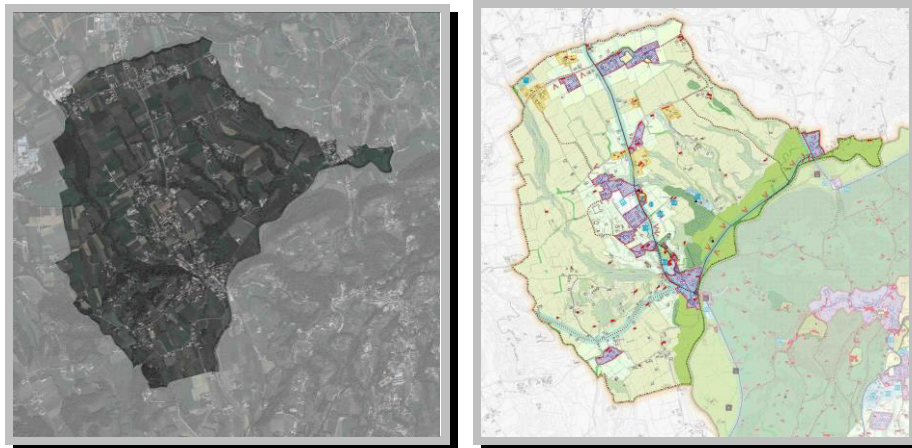
## 2. DIMENSIONAMENTO

### 2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	<b>2.065</b>	<b>25</b>	-	<b>2.090</b>
Volume aggiuntivo mc	-	<b>3.800</b>	-	<b>3.800</b>
mc/abitante teorico	-	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>10,26</b>	<b>19,77</b>	<b>20,00</b>	-
mq/abitante di standard secondari	<b>32,76</b>	<b>74,53</b>	<b>75,00</b>	-
mq/abitante di standard	<b>43,02</b>	<b>94,30</b>	<b>95,00</b>	-
standard primari totali mq	<b>21.186</b>	<b>41.318</b>	<b>489</b>	<b>41.807</b>
standard secondari totali mq	<b>67.647</b>	<b>155.791</b>	<b>984</b>	<b>156.775</b>
standard totali mq	<b>88.833</b>	<b>197.109</b>	<b>1.473</b>	<b>198.582</b>



Art. 22 ATO n. 2 Pagnano



**1. DESCRIZIONE**

L'ambito comprende i nuclei abitati di Pagnano e Casonetto, nonché le aree di frangia ed agricole poste a monte del Torrente Muson. Si tratta di un territorio collinare caratterizzato dall'intreccio tra le componenti ecologiche (fasce tampone e macchie boscate dislocate lungo l'alveo dei principali corsi d'acqua e incisioni erosive), agricolo produttive (con prevalenza delle colture cerealicole) ed insediative.

**OBIETTIVI**

- Tutela e valorizzazione del paesaggio collinare, disciplinando i miglioramenti produttivi e fondiari, recuperando il patrimonio edilizio e conservandone i valori identitari.
- Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Torrente Muson, come cornice di rilievo paesaggistico. Tutela dei biotopi.
- Rafforzamento del nucleo centrale degli abitati di Pagnano e Casonetto, riqualificando la viabilità locale e di attraversamento, completandone il tessuto edilizio residenziale.
- Rigenerazione delle aree di urbanizzazione consolidata, finalizzata alla riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- Valorizzazione delle strade panoramiche, come assi di relazione col paesaggio collinare e il sistema storico delle Ville Venete.
- Valorizzazione degli itinerari di visitazione turistica negli spazi aperti, degli edifici di valore storico, dei contesti figurativi.



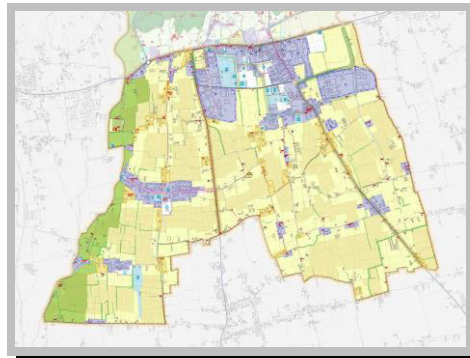
## 2. DIMENSIONAMENTO

### 2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	<b>1.258</b>	<b>240</b>	-	<b>1.498</b>
Volume aggiuntivo mc	-	<b>36.000</b>	-	<b>36.000</b>
mc/abitante teorico	-	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
mq/abitante di standard primari	<b>3,27</b>	<b>6,39</b>	<b>10,00</b>	-
mq/abitante di standard secondari	<b>39,87</b>	<b>47,83</b>	<b>45,00</b>	-
mq/abitante di standard	<b>43,14</b>	<b>54,22</b>	<b>55,00</b>	-
standard primari totali mq	<b>4.112</b>	<b>9.574</b>	<b>5.406</b>	<b>14.980</b>
standard secondari totali mq	<b>50.159</b>	<b>71.654</b>	- 4.244	<b>67.410</b>
standard totali mq	<b>54.271</b>	<b>81.228</b>	<b>1.162</b>	<b>82.390</b>



## Art. 23 ATO n. 3 Casella



### ***1. DESCRIZIONE***

Si tratta dell'ambito pianeggiante, che ospita la parte più cospicua del sistema insediativo e produttivo di Asolo. Comprende entrambi i centri abitati di Casella d'Asolo, Villa d'Asolo, Villa Raspa e Lauro, e le corrispondenti aree agricole, delimitate a ovest dal corso del Torrente Muson. Ai nuclei abitati principali, fanno da contrappunto i numerosi insediamenti diffusi dislocati lungo la viabilità principale e secondaria. Il PAT prevede il rafforzamento dei principali centri abitati, con un rafforzamento dei servizi pubblici comuni – istruzione, sportivi, ricreativi – e la tutela degli spazi aperti di valore ambientale (corsi d'acqua) e paesaggistico, nonché delle aree agricole integre.

### **OBIETTIVI**

- Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Fiume Muson dei Sassi, come cornice di rilievo paesaggistico.
- Rafforzamento del nucleo centrale degli abitati di Casella d'Asolo, Villa d'Asolo, Villa Raspa e Lauro, riqualificando la viabilità locale e di attraversamento, incentivando la presenza al piano terra degli edifici, di funzioni commerciali, direzionali e di servizio, completandone il tessuto edilizio residenziale.
- Riqualificazione del tratto urbano della SS 248 compreso tra la Filanda e la Fornace, attraverso il ridisegno dei vuoti (sedi stradali, parcheggi, piste ciclabili, pedonalità, etc.), la riqualificazione dei prospetti degli edifici esistenti.
- Formazione di un luogo centrale tra Casella e Sant'Apollinare, che caratterizzi l'intera frazione, anche mediante localizzazione di una piazza baricentrica rispetto al tessuto urbano, destinata ad ospitare funzioni vitali come il mercato e i servizi amministrativi.

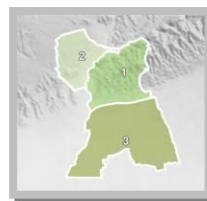




- Rigenerazione delle aree di urbanizzazione consolidata, finalizzata alla riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- Valorizzazione dei luoghi dell'archeologia industriale. Rigenerazione dei siti delle attività produttive dismesse, riconversione delle aree con opere e attività incongrue, impattanti ed elementi di degrado.
- Completamento del Polo Produttivo e dell'innovazione di Casella d'Asolo, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti.
- Rafforzamento delle polarità dei servizi pubblici (sanitari, scolastici, sportivi).
- Riqualficazione e messa in sicurezza dei Grandi Viali di attraversamento del territorio, idoneamente attrezzati con accessi e piste ciclopedonali, migliorando le intersezioni stradali, completando l'accessibilità verso la nuova Superstrada Pedemontana Veneta.
- Valorizzazione del sistema dei Viali Giardino, alberati, delimitati da nuclei a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati.
- Valorizzazione degli itinerari di visitazione turistica negli spazi aperti, degli edifici di valore storico, dei contesti figurativi.

#### PRESCRIZIONI

La localizzazione delle attività logistiche a completamento dell'ambito produttivo e logistico, compreso tra la SS 248, Via Marcoai e Via dell'Artigianato, dovrà essere realizzata in coerenza con i valori paesaggisti da tutelare, la salvaguardia dei contesti figurativi delle ville venete e dei Colli Asolani, assicurando l'efficienza del sistema infrastrutturale, della circolazione e della sosta, prevedendo la riqualficazione funzionale di Via Marcoai e mettendo in sicurezza le intersezioni con la SS 248 e Via dell'Artigianato.



**2. DIMENSIONAMENTO**

**2.1. TABELLA**

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	<b>TOTALI</b>
abitanti	<b>6.002</b>	<b>735</b>	<b>200</b>	<b>6.937</b>
Volume aggiuntivo mc	-	<b>110.200</b>	<b>30.000</b>	<b>140.200</b>
mc/abitante teorico	-	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
m <sup>2</sup> /abitante di standard primari	<b>10,10</b>	<b>15,91</b>	<b>20,00</b>	-
m <sup>2</sup> /abitante di standard secondari	<b>13,14</b>	<b>57,53</b>	<b>55,00</b>	-
m <sup>2</sup> /abitante di standard	<b>23,24</b>	<b>73,44</b>	<b>75,00</b>	-
standard primari totali m <sup>2</sup>	<b>60.636</b>	<b>107.147</b>	<b>31.586</b>	<b>138.733</b>
standard secondari totali m <sup>2</sup>	<b>78.840,00</b>	<b>387.587</b>	- <b>6.070</b>	<b>381.517</b>
standard totali m <sup>2</sup>	<b>139.476</b>	<b>494.734</b>	<b>25.516</b>	<b>520.250</b>

**2.2. TABELLA RELATIVA AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ  
PRODUTTIVE, TERZIARIE, RICETTIVE E DI SERVIZIO**

Si richiama quanto previsto dall'art. Art. 20 comma 4 lettera b)