

Gustavo Bolzonello

CN = Bolzonello Gustavo
O = Ordine Architetti P.P.C. - Provincia
di Treviso
C = IT



Architetto GUSTAVO BOLZONELLO

CITTA' DI ASOLO

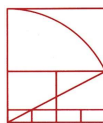


COMUNE DI ASOLO

VARIANTE 2/2025 AL 1° PIANO DEGLI INTERVENTI (P.R.G.)

-NORME TECNICHE OPERATIVE
Variante agli Artt. 14, 20, 21, 22 e 54

-SPECIFICAZIONE NORMATIVA
per il Patrimonio Storico-Artistico-Monumentale-
Caratteristico-Ambientale
Variante agli Artt. 24 e 25



OdAI Officina di Architettura e Ingegneria di **BOLZONELLO Arch. GUSTAVO**

Studio Tecnico: 31044 Montebelluna (Tv) v. Monfenera 15/1 Sede Legale: 31044 Montebelluna (Tv) v. Steffani 7

c.f. BLZ GTV 55A23 C384Z p.Iva 00660080268 sdi 5RUO82D

Tel. 0423 302166 Cell. 348 2428468

www.odai.it mail: gustavo.bolzonello@odai.it pec: gustavo.bolzonello@archiworldpec.it

RELAZIONE

Il Comune di Asolo si è recentemente dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT). Successivamente all'avvenuta approvazione del PAT, l'Amministrazione ha avviato la procedura di variante al primo Piano degli Interventi (PI) coincidente, per quanto non in contrasto con il PAT, con il preesistente PRG.

Nell'ambito della procedura di variante si è ritenuto di dare corsia preferenziale a due tematiche:

- la prima consisteva in una "variante verde" ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015, il cui iter è già concluso;

- la seconda a modifiche di Norme Tecniche Operative, che nel caso di Asolo si presentano composte da due diversi fascicoli,

Con diversa tempistica è poi in via di formazione una variante più complessa, che affronta le ulteriori tematiche esplicitate nel documento del Sindaco.

La presente variante è quella volta ad intervenire su di un ambito molto limitato di norme attuative del piano generale, contenute nei due fascicoli di cui sono composte (Norme Tecniche Operative, già Norme Tecniche Attuative del PRG, e Specificazione normativa per il Patrimonio Storico-Artistico-Monumentale-Caratteristico-Ambientale).

E' intervento che l'Amministrazione ha ritenuto urgente per correggere aspetti rivelatisi nel tempo come problematici.

N.T.O.

Relativamente alla Norme Tecniche Operative si modificano gli artt. 14, 20, 21, 22 e 54.

Art. 14 Dotazione di spazi pubblici e privati di interesse pubblico

La modifica riguarda il punto c) 2, modalità di calcolo dei parcheggi privati nel caso di loro obbligatorietà. Le superfici, dapprima riferite ai soli posti auto al netto degli spazi di

manovra, vengono ora riferite all'insieme di stalli e spazi di manovra, nei limiti di incidenza per quest'ultimi del 50%.

La modifica è figlia di verifiche sul campo, che hanno dimostrato come la precedente modalità di calcolo portasse ad una eccessiva incidenza dei posti auto privati all'interno dei lotti, in particolare sulle attività diverse dalla residenza. Detta modifica incide di fatto in modo contenuto sui parcheggi residenziali, fermo restando l'obbligo minimo di uno stallo per alloggio.

Sono poi aggiunti i punti 5 e 6, che rendono possibile la monetizzazione in casi limitati anche dei parcheggi privati a fronte di una loro dimostrata non reperibilità.

Art. 20 Zona territoriale omogenea di tipo D

Nel paragrafo 20.7 è inserita norma relativa alle attività localizzate in zona impropria e alle attività da trasferire. Tale norma è frutto di prescrizione regionale in sede di approvazione del vigente P.R.G. e risulta di fatto già attiva in forza del similare penultimo comma dell'*art. 37 – Decoro degli Edifici del Regolamento Edilizio*, dal quale si provvederà a stralciarlo sia per la più logica collocazione in N.T.O. sia per l'incongruità con l'*art. di R.E.* che la ospita.

Art. 21 Zona territoriale omogenea di tipo E - Norme generali per le Zone Agricole

La Variante Verde n. 2, redatta ai sensi della L.R. 4/2015, ha introdotto nel paragrafo 21.2. *Sottozona E2 - Area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva* il seguente comma: "Nelle aree riclassificate attraverso Variante Verde non è ammessa l'edificazione ai sensi dell'articolo 7 della Legge Regionale n. 4/2015."

Solo casualmente tutte le aree riclassificate come agricole ricadevano in zona E2 o E2S. E' evidente che tale precisazione (perché di pura precisazione si tratta, con riferimento a norma di Legge Regionale la cui applicazione si basa esclusivamente sulla stessa) vale per tutte le zone agricole, comprese le E1. Il comma viene pertanto stralciato dal paragrafo 21.2 e introdotto sulle norme generali dell'*art. 21*.

Art. 22 Edifici residenziali nelle zone agricole

L'evoluzione della produzione edilizia negli ultimi anni, con uso di materiali diversi da quelli tradizionali e progettazioni architettoniche maggiormente curate e diversificate, ha fatto sì che le norme tipologiche siano oramai troppo restrittive.

A questa evoluzione hanno contribuito gli indirizzi di valutazione dei progetti da parte della Soprintendenza, portando in qualche caso a progettazioni approvate da quest'ultima in zona di rispetto ambientale respinte poi dalla Commissione Edilizia per mancato rispetto degli indirizzi tipologici del paragrafo 22.2.

Per superare in modo costruttivo questa situazione si è ritenuto, da un lato di "allentare" i vincoli progettuali, inserendo la precisazione che tali indirizzi non sono strettamente vincolanti, bensì "di norma", dall'altro ammettere la deroga solo a fronte di valutazione qualitativa alta da parte sia della Commissione Edilizia che, ove coinvolta, della Commissione Locale per il Paesaggio. Confermando comunque l'obbligatorietà del tetto a falde per nuovi fabbricati. E demolizioni con ricostruzioni

Art. 54 Edifici appartenenti all'archeologia industriale assoggettati a intervento di recupero

La modifica è limitata al punto 54.3 riguardante il complesso Brionvega, archeologia industriale di grande pregio sia per la componente architettonica che per la qualità dell'esteso giardino. La normativa vigente del PRG (ora PI) si limitava ad permettere trasformazioni d'uso, da produttiva a commerciale, oltre a confermare una progettazione risalente all'anno 2000 -comma questo ormai superato e di cui si propone lo stralcio-, mentre la normativa del PAT fissa all'art 10 *Le Invarianti di natura storico monumentale* direttive e prescrizioni specifiche anche per questa zona.

La variante proposta interviene limitatamente ad aree scoperte, rispetto alle quali la normativa del PAT di particolare interesse risulta ai commi 24 *Direttive* e 25 *Prescrizioni* relativi alle *Pertinenze scoperte da tutelare*.

Stante gli indirizzi generali volti a spingere verso l'autonomia energetica per le attività produttive e in considerazione dell'interesse dell'azienda a ricorrere a tecnologie solari, nell'impossibilità, per ovvia protezione, di utilizzare a tale scopo sia le coperture dei

fabbricati che il giardino, si è quindi ritenuto di procedere al recepimento delle direttive del PAT esclusivamente per la pertinenza scoperta dell'ambito Brionvega.

Conseguentemente si è valutata positivamente la ammissibilità di strutture pergolate, con pannelli fotovoltaici, purché in attenta similitudine alle strutture a tettoia originarie esistenti e limitatamente a due file di parcheggi asfaltati, presenti nell'area fin dall'impianto del fabbricato.

SP.N.

Relativamente alla Specificazione normativa per il patrimonio storico – artistico – monumentale –caratteristico – ambientale si modificano gli art. 24 e 25.

Articolo 24 - Interventi ammissibili sull'esistente edificato dei centri storici minori

Si precisano le condizioni che ammettono limitate sopraelevazioni e ampliamenti per i gradi di vincolo C, D ed E. Si stralciano indirizzi progettuali ormai obsoleti, quali quelli dell'art. 22 delle N.T.O., fermi gli obblighi di compatibilità con il contesto.

Articolo 25 - Gradi di protezione

Nell'art. che riguarda il Centro Storico del Capoluogo e gli edifici sparsi, si introduce un paragrafo 25.6 di norme generali, sulla falsariga di quelle applicate all'art. 24 per i Centri storici minori. Le possibilità di sopraelevazione e ampliamento escludono il Centro Storico del Capoluogo e sono, in questo caso, riferite ai gradi di vincolo 3, 4 e 5 (con esclusione del 5c).

VARIANTE 2/2025

P.R.G.

1° Piano degli Interventi

Norme tecniche operative del 1° P.I.

Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.

Estratto

Variante agli Artt. 14, 20, 21, 22 e 54

TESTO VIGENTE

Art. 14 Dotazione di spazi pubblici e privati di interesse pubblico

a) - Dotazione di spazi pubblici negli interventi edilizi diretti.

Gli spazi di cui al presente punto a) sono dovuti, nelle zone a I.E.D., esclusivamente per nuove costruzioni nelle z.t.o. "B-B1-B2-B3", nonché –a congruaglio- per cambi d'uso in edifici costruiti ex-novo dopo l'entrata in vigore della vigente variante generale di P.R.G., e per cambi d'uso in qualsiasi edificio che creino nuovi spazi commerciali in zone diverse dalle A.

1 - Per le costruzioni:

-residenziali, devono essere previste aree da destinare a parcheggio aperto al pubblico nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume.

-commerciali e direzionali, devono essere previste superfici da destinare a spazi pubblici (verde e parcheggio) nella misura minima di 0.80 mq per ogni mq di superficie lorda, garantendo comunque il rispetto dell'art. 16 comma 1 della L.R. 15/04 -con un minimo a parcheggio elevato a 0,5 mq/mq di superficie commerciale- per le piccole strutture di vendita, e il rispetto dell'art. 16 comma 2 della L.R. 15/04 per quelle di maggiori dimensioni;

-industriali e artigianali, devono essere previsti superfici a standard primario pari al 5% del lotto e a standard secondario pari al 2%, con monetizzazione del rimanente 3% ai sensi della L.R. 61/1985.

Il rapporto tra verde e parcheggio nei due paragrafi precedenti è fissato nel modo che segue: 80% parcheggio, 20% verde primario

Le aree di cui al presente punto sono assicurate mediante vincolo di destinazione ad aree pubbliche o ad uso pubblico.

2 - Le aree per spazi pubblici (esclusi i parcheggi, a meno che sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento) possono essere monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia previa deliberazione di indirizzo del Consiglio Comunale, qualora complessivamente la loro superficie sia inferiore a 1000 mq. Sopra tale limite è prevista la cessione obbligatoria. Su parere della Commissione Edilizia, previa delibera di Consiglio che ne determini gli importi unitari, sono altresì monetizzabili

i parcheggi a servizio di lotti unifamiliari a bifamiliari, qualora sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento all'interno dell'area di proprietà.

b) - Dotazione di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi.

Le dotazioni di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi sono i seguenti:

1 - Piani Urbanistici Attuativi per insediamenti residenziali

1.1 Aree destinata all'urbanizzazione primaria

strade	-
spazi a verde attrezzato	5,00 mq/ab
parcheggi	3,50 mq/ab
totale	8,50 mq/ab

1.2 Aree destinate all'urbanizzazione secondaria

aree per l'istruzione	4,50 mq/ab
aree per attrezzature di interesse collettivo	4,50 mq/ab
aree a verde pubblico e per impianti sportivi	
comprese quelle di cui all'art. 26 L.R. 61/85	13,00 mq/ab
totale	22,00 mq/ab

Ad ogni abitante corrispondono 150 mc.

2 - Piani Urbanisti Attuativi per insediamenti artigianale ed industriali.

2.1 Aree destinate all'urbanizzazione primaria: minimo 10% della superficie territoriale.

2.2 Aree destinate all'urbanizzazione secondaria: minimo 10% della superficie territoriale, riducibile con monetizzazione fino al 4% della superficie territoriale.

3 - Piani Urbanisti Attuativi per insediamenti commerciali e direzionali.

Per le destinazioni d'uso direzionali e commerciali devono essere garantiti spazi da destinare a servizi pubblici primari nella misura di 1 mq ogni mq di superficie netta edificata.

Per le attività commerciali normate dalla L.R. 15/04 deve altresì essere verificato il rispetto dei parametri a parcheggio in essa determinati all'art. 16. In particolare nelle zone A per

tutti gli interventi che creino destinazione d'uso commerciale, con esclusione di quelli ammessi per I.E.D., devono essere previste aree a parcheggio aperto al pubblico nella misura di 0,2 mq/mq di superficie a destinazione commerciale; detta superficie è elevata –per le piccole strutture di vendita- a 0,5 per le zone di nuova formazione o zone B soggette a P.d.R. Tali spazi possono essere monetizzati in tutto o in parte in sede di approvazione di P.U.A. nel caso di dimostrata impossibilità al reperimento o per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia della zona.

4 - Piani Urbanisti Attuativi per insediamenti misti.

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

Qualora in fase di attuazione vengano realizzati edifici la cui necessaria dotazione di spazi pubblici sia superiore alle previsioni del Piano Urbanistico approvato, in sede di rilascio di permesso di costruire gli spazi pubblici eccedenti le quote già identificate nel Piano Urbanistico vanno ricavati all'interno della superficie fondiaria.

5 - Le aree a spazi pubblici sono assicurate mediante vincolo di destinazione sia di aree pubbliche sia di aree ad uso pubblico. In via alternativa, per gli insediamenti commerciali, nonché per i parcheggi, tali rapporti sono osservati nei limiti del 40% anche mediante vincolo di destinazione di aree private limitrofe.

6 - Le aree per gli spazi pubblici destinati all'urbanizzazione secondaria possono essere monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale, qualora venga giudicata, con apposita delibera del Consiglio Comunale, idonea la localizzazione dei servizi nell'ambito oggetto di Piano Urbanistico Attuativo. Se la superficie a spazi pubblici secondari è inferiore a mq. 2000 la monetizzabilità della stessa è a discrezione del Piano Urbanistico Attuativo.

c) – Parcheggi privati

1 - A completamento di quanto indicato al precedente punto a) - 1, è obbligatorio in tutti gli interventi di demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso

e nuova costruzione, predisporre parcheggi privati ai sensi dell'Art.41 septies della L.N.1150/42 e dell'Art. 2 Legge 122/89 nelle seguenti misure:

- 1.1 - per i fabbricati residenziali, un posto auto per appartamento anche monostanza e comunque non meno di mq. 15,00 per ogni 300,00 mc (o frazione di 300,00 mc) di volume;
 - 1.2 - per attività artigianali, industriali, magazzini e simili mq. 30,00 per ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie utile fuori terra;
 - 1.3 - per attività commerciali con superficie di vendita uguale o maggiore di 400,00 mq, 30,00 mq ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie utile di vendita;
 - 1.4 - per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 400,00 mq e per attività artigianali di servizio 20,00 mq per ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie utile di vendita o di attività;
 - 1.5 - per attività direzionali o simili: mq. 15,00 ogni 100,00 mc (o frazione di 100,00 mc) di volume;
 - 1.6 - per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni camera e comunque non meno di 20,00 mq ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie dell'attività;
 - 1.7 - per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: 100,00 mq ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie utile.
- 2 - Il calcolo della superficie di parcheggio necessaria per soddisfare le prescrizioni relative ai vari casi (residenza, commercio ecc.) deve essere riferito a un modulo di mq. 12,5 (ml. 2,5 x ml. 5) e deve essere reso al netto degli spazi riguardanti, gli accessi, le rampe, i percorsi interni. In relazione a quanto previsto dal D.P.R. 27 Aprile 1978 n° 384 e dalla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 nella formazione degli spazi di parcheggio deve essere tenuto debitamente conto delle necessità dei portatori di handicap.
- 3 - Le aree destinate a parcheggi privati - interne ed esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo di pertinenzialità e/o servitù a richiesta del Comune.
- 4 - Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenze delle medesime.

Artt. dal 15 al 19 Omissis

Art. 20 Zona territoriale omogenea di tipo D

Queste zone, individuano secondo i criteri di cui al D.M. 2.a.1968 n° 1444, quelle parti di territorio che sono destinate a edifici di carattere industriale o artigianale nonché ai depositi e ai magazzini all'ingrosso.

Oltre alle attività produttive propriamente dette sono consentiti:

- i depositi delle materie prime, dei semilavorati, delle merci e i magazzini;
- i silos e gli edifici per impianti tecnologici
- le rimesse e i ricoveri dei mezzi meccanici e di trasporto
- gli spacci o punti vendita dei prodotti dell'azienda ai sensi dell'Art. 61 del D.M. 4.8.1988 n° 375 per una superficie utile non superiore a mq. 150
- i locali al servizio degli addetti (mense, locali di sosta, sale di riunione ecc.)
- i locali per il personale di sorveglianza
- l'abitazione dell'addetto alla custodia, di consistenza non superiore a mc. 450, dotata di accesso indipendente da quello dell'attività produttiva.

Per le sottozone classificate come artigianali (D3, D4, D4S) la progettazione dovrà di norma essere volta alla localizzazione di attività di dimensione più contenuta, ricadenti nella classificazione di artigiana.

Eventuali ulteriori attività ammesse, oltre a quelle suelencate, possono essere specificate per ciascuna sottozona.

Alle attività produttive di carattere industriale o artigianale non è consentito lo scarico diretto di sostanze liquide o gassose e l'accumulo di residui solidi di qualsiasi specie dai quali possa derivare inquinamento per l'aria, per le acque superficiali o di falda e possano prodursi danni per la vegetazione.

Nella realizzazione delle nuove zone e nel completamento delle zone produttive vanno introdotte delle “Fasce di attenuazione” sia tra gli insediamenti produttivi e le eventuali presenze residenziali, che tra le nuove previsioni e le aree agricole circostanti, finalizzate a ridurre l’impatto. Tali fasce sono costituite da siepi plurifilari di essenze arboree ed arbustive locali, messe a dimora lungo le parti in “conflitto” o i margini delle aree e di quanto necessario alla riduzione/eliminazione di immissioni inquinanti e rumore. La realizzazione delle fasce di attenuazione è obbligatoria in sede di Strumento Urbanistico Attuativo (residenziale o produttivo), ed in qualunque caso di richiesta di permesso di costruire che preveda la ristrutturazione o l’ampliamento degli impianti produttivi. Allo scopo possono essere utilizzati tutti gli standards produttivi primari e secondari, per la percentuale di verde pubblico.

Al fine di ridurre gli impatti negativi sulla percezione paesaggistica, goduta dai vari punti panoramici posti sui rilievi collinari, ad integrazione delle “cortine arboree di restauro ambientale” previste, si prescrive che:

- il manto di copertura di tetti piani di edifici produttivi, venga realizzato con materiali non riflettenti e di colore neutro, possibilmente prossimo ai colori della campagna circostante, mentre per le coperture a falde venga impiegato il coppo a canale tradizionale;
- le aree di pertinenza, con esclusione di quelle necessarie alla movimentazione dei veicoli, vengano mantenute a prato alberato e che l’eventuale ricavo di parcheggi privati preveda l’utilizzo di materiali naturali con adeguata presenza di verde.

Le Zone territoriali di tipo D sono fatte oggetto della seguente distinzione in sottozona:

20.1. Z.t.o. di tipo D - Sottozona di tipo D1. - Piccola e media industria esistente

Entro questa sottozona sono consentiti interventi diretti di completamento nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme. Sono ammesse le modificazioni delle destinazioni d'uso nel verso del passaggio alle attività grosso-commerciali, di rappresentanza e di esposizione, terziarie e di servizi, ivi comprese le sedi amministrative di imprese industriali e commerciali con esclusione della grande distribuzione come definita dal D.Lgs.vo 114/98 art. 4 di qualsivoglia tipo, classe o categoria .

20.2. Z.t.o. di tipo D - Sottozona di tipo D2. - Piccola e media industria di espansione

Entro le Sottozone di tipo D2 è consentita l'edificazione a seguito della formazione di uno S.U.A. e nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme.

Gli S.U.A. per le Sottozone di tipo D2 sopraindicate devono prevedere la messa a disposizione di aree da destinare alla formazione di zone verdi e di spazi di parcheggio, in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale investita e ciò per ciascuna delle due destinazioni sopraindicate.

E' consentita la costruzione a contatto in corrispondenza del confine laterale ove questa si accompagni al miglioramento delle condizioni di disponibilità e agibilità degli spazi liberi.

20.3. Z.t.o. di tipo D - Sottozone di tipo D3 - Artigianale di completamento

Entro questa zona sono consentiti interventi diretti di completamento nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme.

20.4. Z.t.o. di tipo D - Sottozona di tipo D4 - Artigianale di espansione

Entro le Sottozone di tipo D4 è consentita l'edificazione a seguito della formazione di uno S.U.A. e nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme.

Gli S.U.A. per le Sottozone di tipo D4 sopraindicate devono prevedere la messa a disposizione di aree da destinare alla formazione di zone verdi e di spazi di parcheggio, in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale investita e ciò per ciascuna delle due destinazioni sopraindicate.

E' consentita la costruzione a contatto in corrispondenza del confine laterale ove questa si accompagni al miglioramento delle condizioni di disponibilità e agibilità degli spazi liberi.

20.5. Z.t.o. di tipo D – Sottozone D4S – Artigianale di espansione

Valgono le norme relative alle zone D4.

L'attuazione dell'area D4S/1 è condizionata al rispetto della convenzione di cui alla Del. C.C. n. 44 del 18.6.2001 (dove l'area è citata come D4/1), fermo restando l'obbligo di convenzione per la realizzazione di S.U.A.

20.6. Z.t.o. di tipo D – Sottozone D5 – Mista artigianale industriale di completamento

Entro questa zona sono consentiti interventi diretti di completamento nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme. Oltre alle attività sopraindicate, sono ammesse destinazioni d'uso terziarie e a servizi, comprese le sedi amministrative di imprese industriali e commerciali, con esclusione della grande distribuzione come definita dall'art. 4 D.Lgs. 114/1998 di qualsiasi tipo, classe o categoria.

L'edificazione della zona D5/1 è condizionata all'attuazione della convenzione di cui alla Del. C.C. n. 44 del 18.6.2001.

20.7. Interventi sportello unico attività produttive

Con apposita simbologia il P.R.G.C. individua gli interventi su cui è stata attivata, e positivamente conclusa con D.C.C., procedura di sportello unico per attività produttive. Per essi valgono le previsioni degli elaborati allegati alla delibera, nonché la relativa convenzione sottoscritta:

SUAP/1 D.C.C. n. 50 del 20.12.2011

SUAP/2 D.C.C. n. 19 del 27.08.2015.

Art. 21 Zona territoriale omogenea di tipo E - Norme generali per le Zone Agricole

Nelle zone rurali ogni intervento è disciplinato dalla L.R. n° 24 del 5.3.1985 e successive modifiche, nonché dalle presenti Norme tecniche di attuazione.

Nelle fasce di rispetto individuate ai sensi del punto 6) art. 27 L.R. 61/85, senza pregiudizio per norme più restrittive dovute a vincoli diversi, sono ammessi i soli interventi sull'edificio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), della L. 457/78, fatti salvi i gradi di protezione assegnati. Gli interventi di ampliamento, ove possibili per effetto delle norme di zona, dovranno essere realizzati in allineamento rispetto agli edifici esistenti e comunque senza sopravanzare verso la fonte del vincolo, fatte salve le restanti condizioni di idoneità dei suoli.

In conformità all'Art. 11 della suddetta legge e in funzione della valorizzazione e salvaguardia paesaggistica del territorio, come indicato dall'Art. 3 della L.R. 11.3.1986 n° 9, le zone agricole vengono suddivise in:

Sottozona E1 - aree di particolare pregio ambientale o agricolo;

Sottozona E2 - E2Speciale - aree di primaria importanza per la funzione agricola- produttiva.

Fatto salvo quanto previsto all'Art. 17 del presente testo di Norme tecniche di attuazione in ciascuna di queste sottozone si applicano le norme che seguono.

21.1. Sottozona E1 - Aree di particolare pregio ambientale

La sottozona E1 è fatta oggetto della seguente distinzione in "aree":

- aree boscate;
- aree con colture agricole tipiche o specializzate con o senza presenza di insediamenti residenziali diffusi;
- aree caratterizzate da colture agricole tradizionali.

Sulle aree boscate di pregio vegetazionale, finalizzate:

1. alla ricostruzione dei boschi degradati mediante rinfoltimento e riceppature;
2. cure colturali (mediante ripuliture dei cedui e delle fustaie);
3. conversione da ceduo a fustaia e da ceduo semplice a ceduo composto;
4. trasformazione da ceduo semplice o matricinato a ceduo a sterzo, da fustaia coetanea

in disetanea;

sulle aree boscate a potenzialità produttiva, finalizzate:

1. contenimento delle formazioni a robinia;
2. recupero e miglioramento delle formazioni boscate a fini produttivi (Castagneti);
3. controllo dell'avanzamento del bosco;

sulle aree boscate di riconversione vegetazionale, finalizzate:

1. riconversione delle formazioni boschive incongrue;
2. controllo dell'avanzamento del bosco

sono ammessi esclusivamente:

- interventi sull'edificato esistente di cui alle lettere a), b), c), d), della L.457/78, fatti salvi i gradi di protezione assegnati, nonché gli ampliamenti di fabbricati residenziali unifamiliari, per adeguamento igienico sanitario nel limite di 100 mc per una sola volta;
- la realizzazione di annessi rustici nel limite di 50 mq/Ha di superficie coperta;
- le recinzioni strettamente necessarie alla protezione di edifici residenziali stabilmente abitati;
- l'apertura di piste forestali specificatamente progettate ed eseguite in funzione della gestione del bosco;

sono vietati:

- l'apertura di nuove strade per il pubblico transito e l'asfaltatura delle strade silvo-pastorali non asfaltate;
- la tombinatura dei fossati demaniali ad esclusione di parziali tombinature per l'accesso a fondi interclusi;
- le recinzioni che costituiscono ostacolo alla continuità ecologica e la continuità di strade silvopastorali;
- la piantumazione di specie arboree ed arbustive incongrue con il popolamento di castagneto, querceto-carpineto e osterio-querceto;
- la riconversione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione di aree boscate di pregio vegetazionale e di aree boscate a potenzialità produttiva, nei terreni con pendenza superiore al 40% e in tutti i casi in cui venga compromessa l'integrità del bosco.

Sulle aree con colture agricole tipiche o specializzate, con o senza presenza di insediamenti residenziali diffusi e le aree caratterizzate da colture agricole tradizionali, finalizzate a:

1. sviluppo dell'agricoltura con pratiche colturali di tipo specializzato e tradizionale;
2. controllo della compatibilità delle attività extragricole, presenti alla data di adozione della Variante Generale;
3. riqualificazione dello spazio rurale e riduzione degli impatti ambientali;
4. mantenimento delle forme colturali tradizionali, con riferimento a: vigneti, prati arborati e vitati, "prà d'acqua" e oliveti;

sono ammessi:

- interventi di cui all'art. 44 comma 5 della L.R. 11/04, all'art. 48 comma 7 ter punto e) e annessi rustici, limitatamente ad un "... rapporto di copertura del 1% del fondo rustico". L'edificazione di nuovi annessi dovrà rientrare negli aggregati esistenti fatto salvo quanto disposto al successivo art. 23;
- interventi sull'edificato esistente di cui alle lettere a), b), c) della L. 457/78, fatti salvi i gradi di protezione assegnati, nonché gli ampliamenti di fabbricati residenziali unifamiliari, per adeguamento igienico sanitario nel limite di 100 mc per una sola volta;
- introduzione di attività agroturistiche, residenziali, ricettive, ricreative e culturali, nel caso di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo;
- le recinzioni strettamente necessarie alla protezione di edifici residenziali stabilmente abitati;
- ripristino e riqualificazione della rete viaria minore;
- l'ampliamento di superfici agricole a colture specializzate tramite la riduzione di terreni boschivi a robinia, ai sensi del R.D. 3267/23, dell'art. 15 della L.R. 52/78 e dell'art. 53 delle prescrizioni di massima di Polizia Forestale, a condizione che gli interventi di rimboschimento compensativo o di miglioramento boschivo vengano effettuati all'interno dell'ambito collinare Comunale o dell'ambito dei "Colli Asolani";

sono vietati:

- l'apertura di nuove strade per il pubblico transito e l'asfaltatura delle strade silvo-pastorali non asfaltate;
- la tombinatura dei fossati demaniali ad esclusione di parziali tombinature per l'accesso a fondi interclusi;
- la riconversione colturale di: aree boscate, vigneti, prati arborati e vitati, "prà d'acqua" e oliveti, in seminativo;
- i nuovi insediamenti per allevamenti intensivi (come definiti dal D.G.R. 7949 del 1989).

In questa sottozona si devono inoltre osservare le seguenti modalità esecutive:

- a - gli interventi dovranno essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- b - gli ampliamenti, da realizzarsi senza soluzione di continuità con la preesistenza, dovranno comporsi armonicamente con le strutture originarie in modo tale da costituire un unico edificio;
- c - eventuali nuove strade ed accessi, necessari al collegamento dei fondi, o per esigenze agro-silvo-pastorali, dovranno utilizzare i tracciati eventualmente esistenti: viottoli, capezzagne, sentieri, ecc. In questo caso si dovrà presentare il progetto della strada con indicate le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale e la stabilità geomorfologica;
- d - i filari di alberi esistenti, lungo fossi di scolo e canali irrigui, dovranno essere mantenuti e potenziati fatti salvi gli interventi e le potature necessari alla normale manutenzione;
- e - i fossi devono mantenere la sezione catastale e ne è vietata la loro tombinatura salvo i tratti indispensabili al passaggio dei mezzi che dovranno essere di larghezza massima di m. 6 e con sezione adeguata alla portata idraulica massima; per questi interventi vale quanto previsto all'Art. n° 43 del Regolamento Edilizio Comunale.

21.2. Sottozona E2 - Area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva

In tale sottozona sono consentiti gli interventi previsti dagli Artt. 3, 4, 6, 7 della L.R. n° 24/85.

In questa sottozona, oltre ai punti a, b, c, d, e, indicati per la Sottozona E1 si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a - le nuove abitazioni dovranno essere realizzate in prossimità di collegamenti viari di servizio esistenti;
- b - nelle zone collinari va mantenuto intatto il sistema dei crinali; è vietata pertanto la costruzione di edifici e manufatti la cui sagoma superi il profilo crinale.

La sottozona “E2 speciale” è sottoposta alla disciplina della sottozona “E1” con colture agricole tipiche o specializzate e/o colture agricole tradizionali, fino all’approvazione della variante del

settore collinare, che provvederà tra l'altro, alla definizione degli ambiti preferenziali di intervento delle sottozone "E2".

Nelle aree riclassificate attraverso Variante Verde non è ammessa l'edificazione ai sensi dell'articolo 7 della Legge Regionale n. 4/2015.

Art. 22 Edifici residenziali nelle zone agricole

22.1. Generalità

La costruzione di "nuove case di abitazione", come definite dall'Art. 2 lettera d, e successivi articoli 3, 5 della L.R. n° 24/85, è ammessa nei limiti fissati dalla legge stessa, dalle presenti Norme tecniche di attuazione e all'interno degli aggregati abitativi, qualora esistenti sul fondo. Le nuove costruzioni devono essere realizzate preferibilmente in aderenza ad edifici già esistenti.

L'edificazione in zona agricola deve essere realizzata in armonia con le caratteristiche architettoniche e con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale. Ai sensi degli articoli 5 e 8 della L.R. 24/85, vengono istituiti i vincoli: decennale d'uso e di non edificabilità.

22.2. Tipologia

Con il contenuto dei capoversi seguenti vengono definite le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali delle costruzioni rurali:

- a - altezza massima mt. 7,00 misurata come previsto all'Art. 86 del Regolamento edilizio, negli interventi di ampliamento l'altezza potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente, in modo da integrarsi con la preesistenza (si veda sottozona E1 lettera b);
- b - le coperture dovranno essere a due o quattro falde; per edifici in adiacenza le falde potranno essere due o tre. In ogni caso le coperture dovranno avere la pendenza

tradizionale (35 - 40%) e il manto di copertura dovrà essere costituito da coppi;

- c - le grondaie dovranno essere a sezione semicircolare;
- d - sono ammessi sporti di dimensioni massime di 60 cm. nelle falde principali e inferiori a 30 cm. nei prospetti laterali;
- e - le finiture esterne dovranno essere di tipo tradizionale. In particolare gli intonaci esterni dovranno rispettare l'impasto, la grana e il trattamento superficiale, "a sola passata di frettazzo, a raso sasso, a civile", escludendo:
 - gli intonaci a cemento
 - gli intonaci cementizi grezzi a superficie scabra
 - gli intonaci a spruzzo del tipo plastico e speciali in genere.

Qualora non sia prevista la coloritura dell'intonaco finito e si intenda mantenerlo "a vista" l'impasto dovrà comprendere in giusta misura, una parte di sabbia proveniente da cava locale. Ove le superfici esterne intonacate abbiano a essere finite con coloritura - quest'ultima dovrà riprendere i toni "ocra" ricorrenti in corrispondenza delle vecchie costruzioni finite con impiego di materiali locali (sabbia di cava).

- f - serramenti e scuri in legno dei tipi tradizionali ricorrenti; non è consentita l'installazione di persiane avvolgibili, di controfinestre esterne e i serramenti metallici in genere;
- g - non possono essere realizzate scale esterne di altezza superiore a m. 1,2 dalla quota di campagna;
- h - nel caso di ampliamento ci si dovrà adeguare alla tipologia dell'edificio esistente;
- i - negli interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere eliminate le superfetazioni non suscettibili d'essere fatte oggetto di una progettazione informata a criteri d'integrazione organica con l'edificio esistente con la tipologia e la sagoma del fabbricato originario.

Le superfetazioni fatte oggetto di progettazione di recupero per integrazione rispetto alla preesistenza devono osservare le disposizioni seguenti:

- 1 - se fatte oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria (condono) essa deve essere stata approvata;
- 2 - le soluzioni di progetto devono risultare in armonia con il fabbricato originale;
- 3 - per gli edifici assoggettati a grado di protezione 1, 2 e 3 vale la scheda puntuale di fabbricato;

- I - gli edifici con più unità abitative, appartenenti a più proprietari, sono suscettibili di ampliamento, ai sensi della L.R. 24/85 e delle presenti norme, previa presentazione dello stato di fatto delle parti contigue e della documentazione fotografica dell'intero edificio.

L'ampliamento per la dotazione di servizi, come previsto dall'Art. 7, comma b, della L.R. 24/85, non potrà eccedere il limite di 800 mc., comprensivo dell'esistente.

22.3. Distanze

- a - Distanza dai confini:

m. 5,00 - sono ammesse distanze inferiori con atto di asservimento del fondo del confinante, regolarmente registrato e trascritto;

- b - distanza tra i fabbricati:

m. 10,00 - radiali ed è consentito, tuttavia, costruire in aderenza;

- c - distanza da allevamenti intensivi esistenti:

come da D.G.R. 7949/89 e o successive modifiche;

- d - distanza da strade:

per le Sottozone E1, E2, si rinvia a quanto prescritto dal nuovo Codice della Strada, dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e leggi successive;

Eventuali ampliamenti di preesistenze potranno essere realizzati a distanza inferiore come previsto nell'Art. 7 della L.R. 24/85.

Artt. dal 23 al 53 Omissis

Art. 54 Edifici appartenenti all'archeologia industriale assoggettati a intervento di recupero

Gli edifici che risultano contraddistinti da apposito simbolo, quali testimonianze dell'archeologia industriale, sono assoggettati a interventi di recupero in riferimento alle disposizioni qui di seguito riportate:

54.1. Complesso della Fornace

Il complesso dei corpi di fabbrica e delle aree libere che costituiscono "la Fornace" è normato secondo quanto previsto dal progetto approvato con delibera C.C. nr. 32 del 29.04.1996 denominato "La vecchia Fornace" e dalla relativa convenzione approvata con delibera c.c. nr. 65 del 28/10/1997.

Le destinazioni d'uso assentibili del complesso "La Fornace" sono quelle espressamente richiamate all'interno della convenzione.

Si precisa inoltre che:

- le aree libere di pertinenza devono essere organizzate a giardino;
- gli spazi destinati al parcheggio devono risultare opportunamente defilati alla vista e partecipi della sistemazione a verde;
- nel suo insieme la sistemazione a verde delle aree di pertinenza deve essere informata alla messa in valore del paesaggio le cui quote montanti si sviluppano a Nord della Fornace;
- le opere di recupero delle preesistenze, quelle di intervento per le parti di nuova edificazione e quelle di finitura in genere devono risultare informate a scelte materiche ricorrenti nell'ambiente asolano.

54.2. Complesso della Filanda di Casella

Il complesso delle preesistenze edilizie e delle aree di pertinenza delle stesse che costituiscono la Filanda di Casella sono suscettibili di un intervento di recupero nel rispetto dei caratteri tipologici e degli elementi architettonico-costruttivi che contraddistinguono lo stato di fatto.

Gli impegni orizzontali e verticali, delle preesistenze edilizie non possono essere modificati, essendo per altro consentita la demolizione, dei corpi aggiunti e delle superfetazioni. Dette preesistenze possono avere destinazione d'uso di tipo commerciale e direzionale; rispetto alla S.S. n° 248 esse possono aprire esclusivamente accessi pedonali mentre l'accesso veicolare deve essere riferito alla Strada Provinciale n° 84 di Villa Barbaro.

Le aree situate a nord della Filanda e degli spazi liberi di sua pertinenza contraddistinti per appartenenza alla zona territoriale omogenea di tipo B3, che si sviluppano fino a raggiungere la Strada Provinciale n° 84 di Villa Barbaro, sono destinate alla realizzazione di attrezzature

ricettive e ciò nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica (zona B3) allegata al presente testo di Norme tecniche di attuazione.

Le aree libere di pertinenza delle attrezzature ricettive devono essere organizzate a giardino alberato secondo criteri di raccordo con la vegetazione di alto fusto esistente a Ovest e con i lineamenti del paesaggio collinare che si affaccia a Nord. Gli spazi destinati al parcheggio devono risultare opportunamente defilati alla vista e partecipi della sistemazione del verde. L'insieme delle zone: B3, 95, Verde Privato costituisce una U.M.I. che deve essere oggetto di un intervento unitario.

54.3. Complesso ex Brion-Vega

Il complesso delle preesistenze edilizie e delle aree di pertinenza delle stesse che costituiscono la "ex sede Brion-Vega" a Casella è classificato testimonianza di archeologia industriale.

La destinazione d'uso produttiva di tipo industriale può comprendere la commercializzazione in luogo della produzione. E' consentito il completamento del progetto secondo le prescrizioni di cui alla C.E. nr. 11/2000 del 13.07.2000 con rigoroso rispetto dei tipi, impegni planovolumetrici, altezze, materiali che caratterizzano la preesistenza.

TESTO VARIATO

Art. 14 Dotazione di spazi pubblici e privati di interesse pubblico

a) - Dotazione di spazi pubblici negli interventi edilizi diretti.

Gli spazi di cui al presente punto a) sono dovuti, nelle zone a I.E.D., esclusivamente per nuove costruzioni e ampliamenti nelle z.t.o. "B-B1-B2-B3", nonché –a conguaglio- per cambi d'uso in edifici costruiti ex-novo dopo l'entrata in vigore della vigente variante generale di P.R.G., e per cambi d'uso in qualsiasi edificio che creino nuovi spazi commerciali in zone diverse dalle A.

1 - Per le costruzioni:

- residenziali, devono essere previste aree da destinare a parcheggio aperto al pubblico nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume.

- commerciali e direzionali, devono essere previste superfici da destinare a spazi pubblici (verde e parcheggio) nella misura minima di 0.80 mq per ogni mq di superficie lorda, garantendo comunque il rispetto dell'art. 16 comma 1 della L.R. 15/04 -con un minimo a parcheggio elevato a 0,5 mq/mq di superficie commerciale- per le piccole strutture di vendita, e il rispetto dell'art. 16 comma 2 della L.R. 15/04 per quelle di maggiori dimensioni;

- industriali e artigianali, devono essere previsti superfici a standard primario pari al 5% del lotto e a standard secondario pari al 2%, con monetizzazione del rimanente 3% ai sensi della L.R. 61/1985.

Il rapporto tra verde e parcheggio nei due paragrafi precedenti è fissato nel modo che segue: 80% parcheggio, 20% verde primario

Le aree di cui al presente punto sono assicurate mediante vincolo di destinazione ad aree pubbliche o ad uso pubblico.

2 - Le aree per spazi pubblici (esclusi i parcheggi, a meno che sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento) possono essere monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia previa deliberazione di indirizzo del Consiglio Comunale, qualora complessivamente la loro superficie sia inferiore a 1000 mq. Sopra tale limite è prevista la cessione obbligatoria. Su parere della Commissione Edilizia, previa delibera di Consiglio che ne determini gli importi unitari, sono altresì monetizzabili

i parcheggi a servizio di lotti unifamiliari a bifamiliari, qualora sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento all'interno dell'area di proprietà.

b) - Dotazione di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi.

Le dotazioni di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi sono i seguenti:

1 - Piani Urbanistici Attuativi per insediamenti residenziali

1.1 Aree destinata all'urbanizzazione primaria

strade	-
spazi a verde attrezzato	5,00 mq/ab
parcheggi	3,50 mq/ab
totale	8,50 mq/ab

1.2 Aree destinate all'urbanizzazione secondaria

aree per l'istruzione	4,50 mq/ab
aree per attrezzature di interesse collettivo	4,50 mq/ab
aree a verde pubblico e per impianti sportivi	
comprese quelle di cui all'art. 26 L.R. 61/85	13,00 mq/ab
totale	22,00 mq/ab

Ad ogni abitante corrispondono 150 mc.

2 - Piani Urbanisti Attuativi per insediamenti artigianale ed industriali.

2.1 Aree destinate all'urbanizzazione primaria: minimo 10% della superficie territoriale.

2.2 Aree destinate all'urbanizzazione secondaria: minimo 10% della superficie territoriale, riducibile con monetizzazione fino al 4% della superficie territoriale.

3 - Piani Urbanisti Attuativi per insediamenti commerciali e direzionali.

Per le destinazioni d'uso direzionali e commerciali devono essere garantiti spazi da destinare a servizi pubblici primari nella misura di 1 mq ogni mq di superficie netta edificata.

Per le attività commerciali normate dalla L.R. 15/04 deve altresì essere verificato il rispetto dei parametri a parcheggio in essa determinati all'art. 16. In particolare nelle zone A per

tutti gli interventi che creino destinazione d'uso commerciale, con esclusione di quelli ammessi per I.E.D., devono essere previste aree a parcheggio aperto al pubblico nella misura di 0,2 mq/mq di superficie a destinazione commerciale; detta superficie è elevata –per le piccole strutture di vendita- a 0,5 per le zone di nuova formazione o zone B soggette a P.d.R. Tali spazi possono essere monetizzati in tutto o in parte in sede di approvazione di P.U.A. nel caso di dimostrata impossibilità al reperimento o per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia della zona.

4 - Piani Urbanisti Attuativi per insediamenti misti.

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

Qualora in fase di attuazione vengano realizzati edifici la cui necessaria dotazione di spazi pubblici sia superiore alle previsioni del Piano Urbanistico approvato, in sede di rilascio di permesso di costruire gli spazi pubblici eccedenti le quote già identificate nel Piano Urbanistico vanno ricavati all'interno della superficie fondiaria.

5 - Le aree a spazi pubblici sono assicurate mediante vincolo di destinazione sia di aree pubbliche sia di aree ad uso pubblico. In via alternativa, per gli insediamenti commerciali, nonché per i parcheggi, tali rapporti sono osservati nei limiti del 40% anche mediante vincolo di destinazione di aree private limitrofe.

6 - Le aree per gli spazi pubblici destinati all'urbanizzazione secondaria possono essere monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale, qualora venga giudicata, con apposita delibera del Consiglio Comunale, idonea la localizzazione dei servizi nell'ambito oggetto di Piano Urbanistico Attuativo. Se la superficie a spazi pubblici secondari è inferiore a mq. 2000 la monetizzabilità della stessa è a discrezione del Piano Urbanistico Attuativo.

c) – Parcheggi privati

1 - A completamento di quanto indicato al precedente punto a) - 1, è obbligatorio in tutti gli interventi di demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, restauro, cambio di

destinazione d'uso e nuova costruzione, predisporre parcheggi privati ai sensi dell'Art.41 septies della L.N.1150/42 e dell'Art. 2 Legge 122/89 nelle seguenti misure:

- 1.1 - per i fabbricati residenziali, un posto auto per appartamento anche monostanza e comunque non meno di mq. 15,00 per ogni 300,00 mc (o frazione di 300,00 mc) di volume;
 - 1.2 - per attività artigianali, industriali, magazzini e simili mq. 30,00 per ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie utile fuori terra;
 - 1.3 - per attività commerciali con superficie di vendita uguale o maggiore di 400,00 mq, 30,00 mq ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie utile di vendita;
 - 1.4 - per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 400,00 mq e per attività artigianali di servizio 20,00 mq per ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie utile di vendita o di attività;
 - 1.5 - per attività direzionali o simili: mq. 15,00 ogni 100,00 mc (o frazione di 100,00 mc) di volume;
 - 1.6 - per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni camera e comunque non meno di 20,00 mq ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie dell'attività;
 - 1.7 - per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: 100,00 mq ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie utile.
- 2 - Il calcolo della superficie di parcheggio necessaria per soddisfare le prescrizioni relative ai vari casi (residenza, commercio ecc.) deve essere riferito a un modulo di mq. 12,5 (ml. 2,5 x ml. 5) al lordo degli spazi di manovra, purché contenuti in un massimo del 50% dell'intera superficie. In relazione a quanto previsto dal D.P.R. 27 Aprile 1978 n° 384 e dalla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 nella formazione degli spazi di parcheggio deve essere tenuto debitamente conto delle necessità dei portatori di handicap.
- 3 - Le aree destinate a parcheggi privati - interne ed esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo di pertinenzialità e/o servitù a richiesta del Comune.
- 4 - Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenze delle medesime.

- 5 Nel caso di interventi sull'edificio esistente, purché non comportino ristrutturazione pesante (con demolizione e ricostruzione) o demolizione con ricostruzione, le aree a parcheggio privato, ove sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento, possono essere monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia, con delibera di Giunta comunale previa deliberazione di indirizzo del Consiglio Comunale che ne determini gli importi unitari, qualora complessivamente la loro superficie sia inferiore a 150 mq. Sopra tale limite è prevista l'individuazione obbligatoria.
- 6- Su parere della Commissione Edilizia, sempre con delibera Giunta comunale e previa delibera di indirizzo del Consiglio Comunale che ne determini gli importi unitari, sono altresì monetizzabili i parcheggi a servizio di lotti unifamiliari e bifamiliari, qualora sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento all'interno dell'area di proprietà.

Artt. dal 15 al 19 Omissis

Art. 20 Zona territoriale omogenea di tipo D

Queste zone, individuano secondo i criteri di cui al D.M. 2.a.1968 n° 1444, quelle parti di territorio che sono destinate a edifici di carattere industriale o artigianale nonché ai depositi e ai magazzini all'ingrosso.

Oltre alle attività produttive propriamente dette sono consentiti:

- i depositi delle materie prime, dei semilavorati, delle merci e i magazzini;
- i silos e gli edifici per impianti tecnologici
- le rimesse e i ricoveri dei mezzi meccanici e di trasporto
- gli spacci o punti vendita dei prodotti dell'azienda ai sensi dell'Art. 61 del D.M. 4.8.1988 n° 375 per una superficie utile non superiore a mq. 150
- i locali al servizio degli addetti (mense, locali di sosta, sale di riunione ecc.)
- i locali per il personale di sorveglianza
- l'abitazione dell'addetto alla custodia, di consistenza non superiore a mc. 450, dotata di accesso

indipendente da quello dell'attività produttiva.

Per le sottozone classificate come artigianali (D3, D4, D4S) la progettazione dovrà di norma essere volta alla localizzazione di attività di dimensione più contenuta, ricadenti nella classificazione di artigiana.

Eventuali ulteriori attività ammesse, oltre a quelle suelencate, possono essere specificate per ciascuna sottozona.

Alle attività produttive di carattere industriale o artigianale non è consentito lo scarico diretto di sostanze liquide o gassose e l'accumulo di residui solidi di qualsiasi specie dai quali possa derivare inquinamento per l'aria, per le acque superficiali o di falda e possano prodursi danni per la vegetazione.

Nella realizzazione delle nuove zone e nel completamento delle zone produttive vanno introdotte delle "Fasce di attenuazione" sia tra gli insediamenti produttivi e le eventuali presenze residenziali, che tra le nuove previsioni e le aree agricole circostanti, finalizzate a ridurre l'impatto. Tali fasce sono costituite da siepi plurifilari di essenze arboree ed arbustive locali, messe a dimora lungo le parti in "conflitto" o i margini delle aree e di quanto necessario alla riduzione/eliminazione di immissioni inquinanti e rumore. La realizzazione delle fasce di attenuazione è obbligatoria in sede di Strumento Urbanistico Attuativo (residenziale o produttivo), ed in qualunque caso di richiesta di permesso di costruire che preveda la ristrutturazione o l'ampliamento degli impianti produttivi. Allo scopo possono essere utilizzati tutti gli standards produttivi primari e secondari, per la percentuale di verde pubblico.

Al fine di ridurre gli impatti negativi sulla percezione paesaggistica, goduta dai vari punti panoramici posti sui rilievi collinari, ad integrazione delle "cortine arboree di restauro ambientale" previste, si prescrive che:

- il manto di copertura di tetti piani di edifici produttivi, venga realizzato con materiali non riflettenti e di colore neutro, possibilmente prossimo ai colori della campagna circostante, mentre per le coperture a falde venga impiegato il coppo a canale tradizionale;
- le aree di pertinenza, con esclusione di quelle necessarie alla movimentazione dei veicoli,

vengano mantenute a prato alberato e che l'eventuale ricavo di parcheggi privati preveda l'utilizzo di materiali naturali con adeguata presenza di verde.

Le Zone territoriali di tipo D sono fatte oggetto della seguente distinzione in sottozona:

20.1. Z.t.o. di tipo D - Sottozona di tipo D1. - Piccola e media industria esistente

Entro questa sottozona sono consentiti interventi diretti di completamento nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme. Sono ammesse le modificazioni delle destinazioni d'uso nel verso del passaggio alle attività grosso-commerciari, di rappresentanza e di esposizione, terziarie e di servizi, ivi comprese le sedi amministrative di imprese industriali e commerciali con esclusione della grande distribuzione come definita dal D.Lgs.vo 114/98 art. 4 di qualsivoglia tipo, classe o categoria.

20.2. Z.t.o. di tipo D - Sottozona di tipo D2. - Piccola e media industria di espansione

Entro le Sottozone di tipo D2 è consentita l'edificazione a seguito della formazione di uno S.U.A. e nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme.

Gli S.U.A. per le Sottozone di tipo D2 sopraindicate devono prevedere la messa a disposizione di aree da destinare alla formazione di zone verdi e di spazi di parcheggio, in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale investita e ciò per ciascuna delle due destinazioni sopraindicate.

E' consentita la costruzione a contatto in corrispondenza del confine laterale ove questa si accompagni al miglioramento delle condizioni di disponibilità e agibilità degli spazi liberi.

20.3. Z.t.o. di tipo D - Sottozone di tipo D3 - Artigianale di completamento

Entro questa zona sono consentiti interventi diretti di completamento nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme.

20.4. Z.t.o. di tipo D - Sottozona di tipo D4 - Artigianale di espansione

Entro le Sottozone di tipo D4 è consentita l'edificazione a seguito della formazione di uno S.U.A. e nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme.

Gli S.U.A. per le Sottozone di tipo D4 sopraindicate devono prevedere la messa a disposizione di aree da destinare alla formazione di zone verdi e di spazi di parcheggio, in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale investita e ciò per ciascuna delle due destinazioni sopraindicate.

E' consentita la costruzione a contatto in corrispondenza del confine laterale ove questa si accompagni al miglioramento delle condizioni di disponibilità e agibilità degli spazi liberi.

20.5. Z.t.o. di tipo D – Sottozone D4S – Artigianale di espansione

Valgono le norme relative alle zone D4.

L'attuazione dell'area D4S/1 è condizionata al rispetto della convenzione di cui alla Del. C.C. n. 44 del 18.6.2001 (dove l'area è citata come D4/1), fermo restando l'obbligo di convenzione per la realizzazione di S.U.A.

20.6. Z.t.o. di tipo D – Sottozone D5 – Mista artigianale industriale di completamento

Entro questa zona sono consentiti interventi diretti di completamento nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme. Oltre alle attività sopraindicate, sono ammesse destinazioni d'uso terziarie e a servizi, comprese le sedi amministrative di imprese industriali e commerciali, con esclusione della grande distribuzione come definita dall'art. 4 D.Lgs. 114/1998 di qualsiasi tipo, classe o categoria.

L'edificazione della zona D5/1 è condizionata all'attuazione della convenzione di cui alla Del. C.C. n. 44 del 18.6.2001.

20.7. Interventi sportello unico attività produttive

Tutte le attività produttive localizzate in zona impropria, alla data del 8.10.1998, sono da considerarsi attività da bloccare. In assenza di specifica variante, sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamenti di tipo igienico sanitario.

Per le attività indicate dalla cartografia di piano come “da trasferire” è ammessa la sola manutenzione ordinaria. In attesa del loro trasferimento devono comunque essere fatte oggetto di tutti gli accorgimenti tecnici e di prevenzione atti a rimuovere condizioni di rischio a qualsiasi titolo, nonché ad eliminare sorgenti di rumori, polveri, odori e quant'altro possa determinare disagio per la popolazione residente.

Con apposita simbologia il P.R.G.C. individua gli interventi su cui è stata attivata, e positivamente conclusa con D.C.C., procedura di sportello unico per attività produttive. Per essi valgono le previsioni degli elaborati allegati alla delibera, nonché la relativa convenzione sottoscritta:

SUAP/1 D.C.C. n. 50 del 20.12.2011

SUAP/2 D.C.C. n. 19 del 27.08.2015.

Art. 21 Zona territoriale omogenea di tipo E - Norme generali per le Zone Agricole

Nelle zone rurali ogni intervento è disciplinato dalla L.R. n° 24 del 5.3.1985 e successive modifiche, nonché dalle presenti Norme tecniche di attuazione.

Nelle fasce di rispetto individuate ai sensi del punto 6) art. 27 L.R. 61/85, senza pregiudizio per norme più restrittive dovute a vincoli diversi, sono ammessi i soli interventi sull'edificato esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), della L. 457/78, fatti salvi i gradi di protezione assegnati. Gli interventi di ampliamento, ove possibili per effetto delle norme di zona, dovranno essere realizzati in allineamento rispetto agli edifici esistenti e comunque senza sopravanzare verso la fonte del vincolo, fatte salve le restanti condizioni di idoneità dei suoli.

Nelle aree riclassificate attraverso Variante Verde non è ammessa l'edificazione ai sensi dell'articolo

7 della Legge Regionale n. 4/2015.

In conformità all'Art. 11 della suddetta legge e in funzione della valorizzazione e salvaguardia paesaggistica del territorio, come indicato dall'Art. 3 della L.R. 11.3.1986 n° 9, le zone agricole vengono suddivise in:

Sottozona E1 - aree di particolare pregio ambientale o agricolo;

Sottozona E2 - E2Speciale - aree di primaria importanza per la funzione agricola- produttiva.

Fatto salvo quanto previsto all'Art. 17 del presente testo di Norme tecniche di attuazione in ciascuna di queste sottozone si applicano le norme che seguono.

21.1. Sottozona E1 - Aree di particolare pregio ambientale

La sottozona E1 è fatta oggetto della seguente distinzione in “aree”:

- aree boscate;
- aree con colture agricole tipiche o specializzate con o senza presenza di insediamenti residenziali diffusi;
- aree caratterizzate da colture agricole tradizionali.

Sulle aree boscate di pregio vegetazionale, finalizzate:

5. alla ricostruzione dei boschi degradati mediante rinfoltimento e riceppature;
6. cure colturali (mediante ripuliture dei cedui e delle fustaie);
7. conversione da ceduo a fustaia e da ceduo semplice a ceduo composto;
8. trasformazione da ceduo semplice o matricinato a ceduo a sterzo, da fustaia coetanea in disetanea;

sulle aree boscate a potenzialità produttiva, finalizzate:

4. contenimento delle formazioni a robinia;
5. recupero e miglioramento delle formazioni boscate a fini produttivi (Castagneti);
6. controllo dell'avanzamento del bosco;

sulle aree boscate di riconversione vegetazionale, finalizzate:

3. riconversione delle formazioni boschive incongrue;
4. controllo dell'avanzamento del bosco

sono ammessi esclusivamente:

- interventi sull'edificato esistente di cui alle lettere a), b), c), d), della L.457/78, fatti salvi i gradi di protezione assegnati, nonché gli ampliamenti di fabbricati residenziali unifamiliari, per adeguamento igienico sanitario nel limite di 100 mc per una sola volta;
- la realizzazione di annessi rustici nel limite di 50 mq/Ha di superficie coperta;
- le recinzioni strettamente necessarie alla protezione di edifici residenziali stabilmente abitati;
- l'apertura di piste forestali specificatamente progettate ed eseguite in funzione della gestione del bosco;

sono vietati:

- l'apertura di nuove strade per il pubblico transito e l'asfaltatura delle strade silvo-pastorali non asfaltate;
- la tombinatura dei fossati demaniali ad esclusione di parziali tombinature per l'accesso a fondi interclusi;
- le recinzioni che costituiscono ostacolo alla continuità ecologica e la continuità di strade silvopastorali;
- la piantumazione di specie arboree ed arbustive incongrue con il popolamento di castagneto, querceto-carpineto e osterio-querceto;
- la riconversione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione di aree boscate di pregio vegetazionale e di aree boscate a potenzialità produttiva, nei terreni con pendenza superiore al 40% e in tutti i casi in cui venga compromessa l'integrità del bosco.

Sulle aree con colture agricole tipiche o specializzate, con o senza presenza di insediamenti residenziali diffusi e le aree caratterizzate da colture agricole tradizionali, finalizzate a:

5. sviluppo dell'agricoltura con pratiche colturali di tipo specializzato e tradizionale;
6. controllo della compatibilità delle attività extragricole, presenti alla data di adozione della Variante Generale;
7. riqualificazione dello spazio rurale e riduzione degli impatti ambientali;
8. mantenimento delle forme colturali tradizionali, con riferimento a: vigneti, prati arborati e vitati, "prà d'acqua" e oliveti;

sono ammessi:

- interventi di cui all'art. 44 comma 5 della L.R. 11/04, all'art. 48 comma 7 ter punto e) e annessi rustici, limitatamente ad un "... rapporto di copertura del 1% del fondo rustico".

L'edificazione di nuovi annessi dovrà rientrare negli aggregati esistenti fatto salvo quanto disposto al successivo art. 23;

- interventi sull'edificato esistente di cui alle lettere a), b), c) della L. 457/78, fatti salvi i gradi di protezione assegnati, nonché gli ampliamenti di fabbricati residenziali unifamiliari, per adeguamento igienico sanitario nel limite di 100 mc per una sola volta;
- introduzione di attività agroturistiche, residenziali, ricettive, ricreative e culturali, nel caso di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo;
- le recinzioni strettamente necessarie alla protezione di edifici residenziali stabilmente abitati;
- ripristino e riqualificazione della rete viaria minore;
- l'ampliamento di superfici agricole a colture specializzate tramite la riduzione di terreni boschivi a robinia, ai sensi del R.D. 3267/23, dell'art. 15 della L.R. 52/78 e dell'art. 53 delle prescrizioni di massima di Polizia Forestale, a condizione che gli interventi di rimboschimento compensativo o di miglioramento boschivo vengano effettuati all'interno dell'ambito collinare Comunale o dell'ambito dei "Colli Asolani";

sono vietati:

- l'apertura di nuove strade per il pubblico transito e l'asfaltatura delle strade silvo-pastorali non asfaltate;
- la tombinatura dei fossati demaniali ad esclusione di parziali tombinature per l'accesso a fondi interclusi;
- la riconversione colturale di: aree boscate, vigneti, prati arborati e vitati, "prà d'acqua" e oliveti, in seminativo;
- i nuovi insediamenti per allevamenti intensivi (come definiti dal D.G.R. 7949 del 1989).

In questa sottozona si devono inoltre osservare le seguenti modalità esecutive:

- a - gli interventi dovranno essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- b - gli ampliamenti, da realizzarsi senza soluzione di continuità con la preesistenza, dovranno comporsi armonicamente con le strutture originarie in modo tale da costituire un unico edificio;
- c - eventuali nuove strade ed accessi, necessari al collegamento dei fondi, o per esigenze

agro-silvo-pastorali, dovranno utilizzare i tracciati eventualmente esistenti: viottoli, capezzagne, sentieri, ecc. In questo caso si dovrà presentare il progetto della strada con indicate le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale e la stabilità geomorfologica;

- d - i filari di alberi esistenti, lungo fossi di scolo e canali irrigui, dovranno essere mantenuti e potenziati fatti salvi gli interventi e le potature necessari alla normale manutenzione;
- e - i fossi devono mantenere la sezione catastale e ne è vietata la loro tombinatura salvo i tratti indispensabili al passaggio dei mezzi che dovranno essere di larghezza massima di m. 6 e con sezione adeguata alla portata idraulica massima; per questi interventi vale quanto previsto all'Art. n° 43 del Regolamento Edilizio Comunale.

21.2. Sottozona E2 - Area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva

In tale sottozona sono consentiti gli interventi previsti dagli Artt. 3, 4, 6, 7 della L.R. n° 24/85. In questa sottozona, oltre ai punti a, b, c, d, e, indicati per la Sottozona E1 si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a - le nuove abitazioni dovranno essere realizzate in prossimità di collegamenti viari di servizio esistenti;
- b - nelle zone collinari va mantenuto intatto il sistema dei crinali; è vietata pertanto la costruzione di edifici e manufatti la cui sagoma superi il profilo crinale.

La sottozona “E2 speciale” è sottoposta alla disciplina della sottozona “E1” con colture agricole tipiche o specializzate e/o colture agricole tradizionali, fino all’approvazione della variante del settore collinare, che provvederà tra l’altro, alla definizione degli ambiti preferenziali di intervento delle sottozone “E2”.

Art. 22 Edifici residenziali nelle zone agricole

22.1. Generalità

La costruzione di "nuove case di abitazione", come definite dall'Art. 2 lettera d, e successivi articoli 3, 5 della L.R. n° 24/85, è ammessa nei limiti fissati dalla legge stessa, dalle presenti Norme tecniche di attuazione e all'interno degli aggregati abitativi, qualora esistenti sul fondo. Le nuove costruzioni devono essere realizzate preferibilmente in aderenza ad edifici già esistenti.

L'edificazione in zona agricola deve essere di norma realizzata in armonia con le caratteristiche architettoniche e con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, secondo le indicazioni del successivo punto 22.2.

Ai sensi degli articoli 5 e 8 della L.R. 24/85, vengono istituiti i vincoli: decennale d'uso e di non edificabilità.

22.2. Tipologia

Con il contenuto dei capoversi seguenti vengono definite le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali delle costruzioni rurali:

- a - altezza massima mt. 7,00 misurata come previsto all'Art. 86 del Regolamento edilizio, negli interventi di ampliamento l'altezza potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente, in modo da integrarsi con la preesistenza (si veda sottozona E1 lettera b);
- b - le coperture dovranno essere a due o quattro falde; per edifici in adiacenza le falde potranno essere due o tre. In ogni caso le coperture dovranno avere la pendenza tradizionale (35 - 40%) e il manto di copertura dovrà essere costituito da coppi;
- c - le grondaie dovranno essere a sezione semicircolare;
- d - sono ammessi sporti di dimensioni massime di 60 cm. nelle falde principali e inferiori a 30 cm. nei prospetti laterali;
- e - le finiture esterne dovranno essere di tipo tradizionale. In particolare gli intonaci esterni dovranno rispettare l'impasto, la grana e il trattamento superficiale, "a sola passata di frettazzo, a raso sasso, a civile", escludendo:
 - gli intonaci a cemento

- gli intonaci cementizi grezzi a superficie scabra
- gli intonaci a spruzzo del tipo plastico e speciali in genere.

Qualora non sia prevista la coloritura dell'intonaco finito e si intenda mantenerlo "a vista" l'impasto dovrà comprendere in giusta misura, una parte di sabbia proveniente da cava locale. Ove le superfici esterne intonacate abbiano a essere finite con coloritura - quest'ultima dovrà riprendere i toni "ocra" ricorrenti in corrispondenza delle vecchie costruzioni finite con impiego di materiali locali (sabbia di cava).

- f - serramenti e scuri in legno dei tipi tradizionali ricorrenti; non è consentita l'installazione di persiane avvolgibili, di controfinestre esterne e i serramenti metallici in genere;
- g - non possono essere realizzate scale esterne di altezza superiore a m. 1,2 dalla quota di campagna;
- h - nel caso di ampliamento ci si dovrà adeguare alla tipologia dell'edificio esistente;
- i - negli interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere eliminate le superfetazioni non suscettibili d'essere fatte oggetto di una progettazione informata a criteri d'integrazione organica con l'edificio esistente con la tipologia e la sagoma del fabbricato originario.

Le superfetazioni fatte oggetto di progettazione di recupero per integrazione rispetto alla preesistenza devono osservare le disposizioni seguenti:

- 1 - se fatte oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria (condono) essa deve essere stata approvata;
- 2 - le soluzioni di progetto devono risultare in armonia con il fabbricato originale;
- 3 - per gli edifici assoggettati a grado di protezione 1, 2 e 3 vale la scheda puntuale di fabbricato;
- l - gli edifici con più unità abitative, appartenenti a più proprietari, sono suscettibili di ampliamento, ai sensi della L.R. 24/85 e delle presenti norme, previa presentazione dello stato di fatto delle parti contigue e della documentazione fotografica dell'intero edificio.

L'ampliamento per la dotazione di servizi, come previsto dall'Art. 7, comma b, della L.R. 24/85, non potrà eccedere il limite di 800 mc., comprensivo dell'esistente.

Deroga alle indicazioni sopra elencate è ammessa per:

- i nuovi fabbricati e gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, fermo

restando l'obbligo di copertura a falde;

- gli ampliamenti;

a fronte di progettazione che sia valutata dalla Commissione Edilizia e, ove previsto, dalla Commissione Locale per il Paesaggio, come progettazione di alta qualità e non in contrasto con l'ambito in cui il fabbricato deve inserirsi.

22.3. Distanze

- a - Distanza dai confini:

m. 5,00 - sono ammesse distanze inferiori con atto di asservimento del fondo del confinante, regolarmente registrato e trascritto;

- b - distanza tra i fabbricati:

m. 10,00 - radiali ed è consentito, tuttavia, costruire in aderenza;

- c - distanza da allevamenti intensivi esistenti:

come da D.G.R. 7949/89 e o successive modifiche;

- d - distanza da strade:

per le Sottozone E1, E2, si rinvia a quanto prescritto dal nuovo Codice della Strada, dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e leggi successive;

Eventuali ampliamenti di preesistenze potranno essere realizzati a distanza inferiore come previsto nell'Art. 7 della L.R. 24/85.

Artt. dal 23 al 53 Omissis

Art. 54 Edifici appartenenti all'archeologia industriale assoggettati a intervento di recupero

Gli edifici che risultano contraddistinti da apposito simbolo, quali testimonianze dell'archeologia industriale, sono assoggettati a interventi di recupero in riferimento alle disposizioni qui di seguito riportate:

54.1. Complesso della Fornace

Il complesso dei corpi di fabbrica e delle aree libere che costituiscono "la Fornace" è normato secondo quanto previsto dal progetto approvato con delibera C.C. nr. 32 del 29.04.1996 denominato "La vecchia Fornace" e dalla relativa convenzione approvata con delibera c.c. nr. 65 del 28/10/1997.

Le destinazioni d'uso assentibili del complesso "La Fornace" sono quelle espressamente richiamate all'interno della convenzione.

Si precisa inoltre che:

- le aree libere di pertinenza devono essere organizzate a giardino;
- gli spazi destinati al parcheggio devono risultare opportunamente defilati alla vista e partecipi della sistemazione a verde;
- nel suo insieme la sistemazione a verde delle aree di pertinenza deve essere informata alla messa in valore del paesaggio le cui quote montanti si sviluppano a Nord della Fornace;
- le opere di recupero delle preesistenze, quelle di intervento per le parti di nuova edificazione e quelle di finitura in genere devono risultare informate a scelte materiche ricorrenti nell'ambiente asolano.

54.2. Complesso della Filanda di Casella

Il complesso delle preesistenze edilizie e delle aree di pertinenza delle stesse che costituiscono la Filanda di Casella sono suscettibili di un intervento di recupero nel rispetto dei caratteri tipologici e degli elementi architettonico-costruttivi che contraddistinguono lo stato di fatto.

Gli impegni orizzontali e verticali, delle preesistenze edilizie non possono essere modificati, essendo per altro consentita la demolizione, dei corpi aggiunti e delle superfetazioni. Dette preesistenze possono avere destinazione d'uso di tipo commerciale e direzionale; rispetto alla S.S. n° 248 esse possono aprire esclusivamente accessi pedonali mentre l'accesso veicolare deve essere riferito alla Strada Provinciale n° 84 di Villa Barbaro.

Le aree situate a nord della Filanda e degli spazi liberi di sua pertinenza contraddistinti per appartenenza alla zona territoriale omogenea di tipo B3, che si sviluppano fino a raggiungere la Strada Provinciale n° 84 di Villa Barbaro, sono destinate alla realizzazione di attrezzature

ricettive e ciò nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica (zona B3) allegata al presente testo di Norme tecniche di attuazione.

Le aree libere di pertinenza delle attrezzature ricettive devono essere organizzate a giardino alberato secondo criteri di raccordo con la vegetazione di alto fusto esistente a Ovest e con i lineamenti del paesaggio collinare che si affaccia a Nord. Gli spazi destinati al parcheggio devono risultare opportunamente defilati alla vista e partecipi della sistemazione del verde. L'insieme delle zone: B3, 95, Verde Privato costituisce una U.M.I. che deve essere oggetto di un intervento unitario.

54.3. Complesso ex Brion-Vega

Il complesso delle preesistenze edilizie e delle aree di pertinenza delle stesse che costituiscono la "ex sede Brion-Vega" a Casella è classificato testimonianza di archeologia industriale.

La destinazione d'uso produttiva di tipo industriale può comprendere la commercializzazione in luogo della produzione.

Nel rispetto della direttiva di cui all'art. 10 comma 24 delle NTA del PAT ed esclusivamente per questo ambito, vista la presenza di tettoie originarie a protezione di parte dei parcheggi in asfalto interni, si ritiene ammissibile la realizzazione di ulteriori strutture a tale scopo finalizzate, su aree a parcheggio asfaltate, anch'esse esistenti, limitatamente alle file laterali del parcheggio sud, purché realizzate con forma, materiali e colori in accurata similitudine con le esistenti.

Stante la non praticabilità di posa di pannelli fotovoltaici sull'edificio e/o nel giardino, entrambi tutelati, e in considerazione degli indirizzi di incentivazione dell'autonomia energetica per le attività produttive, tali strutture dovranno inoltre essere finalizzate alla posa di pannelli fotovoltaici, mascherati dai bordi della struttura, garantendo, ai sensi dell'art. 10 comma 25 delle NTA del PAT, permeabilità a mo' di pergolato tramite distacco tra i pannelli.

TESTO COMPARATO

Art. 14 Dotazione di spazi pubblici e privati di interesse pubblico

a) - Dotazione di spazi pubblici negli interventi edilizi diretti.

Gli spazi di cui al presente punto a) sono dovuti, nelle zone a I.E.D., esclusivamente per nuove costruzioni **e ampliamenti** nelle z.t.o. "B-B1-B2-B3", nonché –a conguaglio- per cambi d'uso in edifici costruiti ex-novo dopo l'entrata in vigore della vigente variante generale di P.R.G., e per cambi d'uso in qualsiasi edificio che creino nuovi spazi commerciali in zone diverse dalle A.

1 - Per le costruzioni:

-residenziali, devono essere previste aree da destinare a parcheggio aperto al pubblico nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume.

-commerciali e direzionali, devono essere previste superfici da destinare a spazi pubblici (verde e parcheggio) nella misura minima di 0.80 mq per ogni mq di superficie lorda, garantendo comunque il rispetto dell'art. 16 comma 1 della L.R. 15/04 -con un minimo a parcheggio elevato a 0,5 mq/mq di superficie commerciale- per le piccole strutture di vendita, e il rispetto dell'art. 16 comma 2 della L.R. 15/04 per quelle di maggiori dimensioni;

-industriali e artigianali, devono essere previsti superfici a standard primario pari al 5% del lotto e a standard secondario pari al 2%, con monetizzazione del rimanente 3% ai sensi della L.R. 61/1985.

Il rapporto tra verde e parcheggio nei due paragrafi precedenti è fissato nel modo che segue: 80% parcheggio, 20% verde primario

Le aree di cui al presente punto sono assicurate mediante vincolo di destinazione ad aree pubbliche o ad uso pubblico.

2 - Le aree per spazi pubblici (esclusi i parcheggi, a meno che sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento) possono essere monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia previa deliberazione di indirizzo del Consiglio Comunale, qualora complessivamente la loro superficie sia inferiore a 1000 mq. Sopra tale limite è prevista la cessione obbligatoria. Su parere della Commissione Edilizia, previa delibera di Consiglio che ne determini gli importi unitari, sono altresì monetizzabili

i parcheggi a servizio di lotti unifamiliari a bifamiliari, qualora sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento all'interno dell'area di proprietà.

b) - Dotazione di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi.

Le dotazioni di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi sono i seguenti:

1 - Piani Urbanistici Attuativi per insediamenti residenziali

1.1 Aree destinata all'urbanizzazione primaria

strade	-
spazi a verde attrezzato	5,00 mq/ab
parcheggi	3,50 mq/ab
totale	8,50 mq/ab

1.2 Aree destinate all'urbanizzazione secondaria

aree per l'istruzione	4,50 mq/ab
aree per attrezzature di interesse collettivo	4,50 mq/ab
aree a verde pubblico e per impianti sportivi	
comprese quelle di cui all'art. 26 L.R. 61/85	13,00 mq/ab
totale	22,00 mq/ab

Ad ogni abitante corrispondono 150 mc.

2 - Piani Urbanisti Attuativi per insediamenti artigianale ed industriali.

2.1 Aree destinate all'urbanizzazione primaria: minimo 10% della superficie territoriale.

2.2 Aree destinate all'urbanizzazione secondaria: minimo 10% della superficie territoriale, riducibile con monetizzazione fino al 4% della superficie territoriale.

3 - Piani Urbanisti Attuativi per insediamenti commerciali e direzionali.

Per le destinazioni d'uso direzionali e commerciali devono essere garantiti spazi da destinare a servizi pubblici primari nella misura di 1 mq ogni mq di superficie netta edificata.

Per le attività commerciali normate dalla L.R. 15/04 deve altresì essere verificato il rispetto dei parametri a parcheggio in essa determinati all'art. 16. In particolare nelle zone A per

tutti gli interventi che creino destinazione d'uso commerciale, con esclusione di quelli ammessi per I.E.D., devono essere previste aree a parcheggio aperto al pubblico nella misura di 0,2 mq/mq di superficie a destinazione commerciale; detta superficie è elevata –per le piccole strutture di vendita- a 0,5 per le zone di nuova formazione o zone B soggette a P.d.R. Tali spazi possono essere monetizzati in tutto o in parte in sede di approvazione di P.U.A. nel caso di dimostrata impossibilità al reperimento o per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia della zona.

4 - Piani Urbanisti Attuativi per insediamenti misti.

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

Qualora in fase di attuazione vengano realizzati edifici la cui necessaria dotazione di spazi pubblici sia superiore alle previsioni del Piano Urbanistico approvato, in sede di rilascio di permesso di costruire gli spazi pubblici eccedenti le quote già identificate nel Piano Urbanistico vanno ricavati all'interno della superficie fondiaria.

5 - Le aree a spazi pubblici sono assicurate mediante vincolo di destinazione sia di aree pubbliche sia di aree ad uso pubblico. In via alternativa, per gli insediamenti commerciali, nonché per i parcheggi, tali rapporti sono osservati nei limiti del 40% anche mediante vincolo di destinazione di aree private limitrofe.

6 - Le aree per gli spazi pubblici destinati all'urbanizzazione secondaria possono essere monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale, qualora venga giudicata, con apposita delibera del Consiglio Comunale, idonea la localizzazione dei servizi nell'ambito oggetto di Piano Urbanistico Attuativo. Se la superficie a spazi pubblici secondari è inferiore a mq. 2000 la monetizzabilità della stessa è a discrezione del Piano Urbanistico Attuativo.

c) – Parcheggi privati

1 - A completamento di quanto indicato al precedente punto a) - 1, è obbligatorio in tutti gli interventi di demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, **restauro**, cambio di

destinazione d'uso e nuova costruzione, predisporre parcheggi privati ai sensi dell'Art.41 septies della L.N.1150/42 e dell'Art. 2 Legge 122/89 nelle seguenti misure:

- 1.1 - per i fabbricati residenziali, un posto auto per appartamento anche monostanza e comunque non meno di mq. 15,00 per ogni 300,00 mc (o frazione di 300,00 mc) di volume;
 - 1.2 - per attività artigianali, industriali, magazzini e simili mq. 30,00 per ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie utile fuori terra;
 - 1.3 - per attività commerciali con superficie di vendita uguale o maggiore di 400,00 mq, 30,00 mq ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie utile di vendita;
 - 1.4 - per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 400,00 mq e per attività artigianali di servizio 20,00 mq per ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie utile di vendita o di attività;
 - 1.5 - per attività direzionali o simili: mq. 15,00 ogni 100,00 mc (o frazione di 100,00 mc) di volume;
 - 1.6 - per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni camera e comunque non meno di 20,00 mq ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie dell'attività;
 - 1.7 - per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: 100,00 mq ogni 100,00 mq (o frazione di 100,00 mq) di superficie utile.
- 2 - Il calcolo della superficie di parcheggio necessaria per soddisfare le prescrizioni relative ai vari casi (residenza, commercio ecc.) deve essere riferito a un modulo di mq. 12,5 (ml. 2,5 x ml. 5) ~~e deve essere reso al netto~~ **al lordo** degli spazi ~~riguardanti, gli accessi le rampe, i percorsi interni~~ **di manovra, purché contenuti in un massimo del 50% dell'intera superficie**. In relazione a quanto previsto dal D.P.R. 27 Aprile 1978 n° 384 e dalla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 nella formazione degli spazi di parcheggio deve essere tenuto debitamente conto delle necessità dei portatori di handicap.
- 3 - Le aree destinate a parcheggi privati - interne ed esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo di pertinenzialità e/o servitù a richiesta del Comune.
- 4 - Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenze delle medesime.

- 5 - Nel caso di interventi sull'edificio esistente, purché non comportino ristrutturazione pesante (con demolizione e ricostruzione) o demolizione con ricostruzione, le aree a parcheggio privato, ove sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento, possono essere monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia, con delibera di Giunta comunale previa deliberazione di indirizzo del Consiglio Comunale che ne determini gli importi unitari, qualora complessivamente la loro superficie sia inferiore a 150 mq. Sopra tale limite è prevista l'individuazione obbligatoria.
- 6- Su parere della Commissione Edilizia, sempre con delibera Giunta comunale e previa delibera di indirizzo del Consiglio Comunale che ne determini gli importi unitari, sono altresì monetizzabili i parcheggi a servizio di lotti unifamiliari e bifamiliari, qualora sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento all'interno dell'area di proprietà.

Artt. dal 15 al 19 Omissis

Art. 20 Zona territoriale omogenea di tipo D

Queste zone, individuano secondo i criteri di cui al D.M. 2.a.1968 n° 1444, quelle parti di territorio che sono destinate a edifici di carattere industriale o artigianale nonché ai depositi e ai magazzini all'ingrosso.

Oltre alle attività produttive propriamente dette sono consentiti:

- i depositi delle materie prime, dei semilavorati, delle merci e i magazzini;
- i silos e gli edifici per impianti tecnologici
- le rimesse e i ricoveri dei mezzi meccanici e di trasporto
- gli spacci o punti vendita dei prodotti dell'azienda ai sensi dell'Art. 61 del D.M. 4.8.1988 n° 375 per una superficie utile non superiore a mq. 150
- i locali al servizio degli addetti (mense, locali di sosta, sale di riunione ecc.)
- i locali per il personale di sorveglianza

- l'abitazione dell'addetto alla custodia, di consistenza non superiore a mc. 450, dotata di accesso indipendente da quello dell'attività produttiva.

Per le sottozone classificate come artigianali (D3, D4, D4S) la progettazione dovrà di norma essere volta alla localizzazione di attività di dimensione più contenuta, ricadenti nella classificazione di artigiana.

Eventuali ulteriori attività ammesse, oltre a quelle suelencate, possono essere specificate per ciascuna sottozona.

Alle attività produttive di carattere industriale o artigianale non è consentito lo scarico diretto di sostanze liquide o gassose e l'accumulo di residui solidi di qualsiasi specie dai quali possa derivare inquinamento per l'aria, per le acque superficiali o di falda e possano prodursi danni per la vegetazione.

Nella realizzazione delle nuove zone e nel completamento delle zone produttive vanno introdotte delle "Fasce di attenuazione" sia tra gli insediamenti produttivi e le eventuali presenze residenziali, che tra le nuove previsioni e le aree agricole circostanti, finalizzate a ridurre l'impatto. Tali fasce sono costituite da siepi plurifilari di essenze arboree ed arbustive locali, messe a dimora lungo le parti in "conflitto" o i margini delle aree e di quanto necessario alla riduzione/eliminazione di immissioni inquinanti e rumore. La realizzazione delle fasce di attenuazione è obbligatoria in sede di Strumento Urbanistico Attuativo (residenziale o produttivo), ed in qualunque caso di richiesta di permesso di costruire che preveda la ristrutturazione o l'ampliamento degli impianti produttivi. Allo scopo possono essere utilizzati tutti gli standards produttivi primari e secondari, per la percentuale di verde pubblico.

Al fine di ridurre gli impatti negativi sulla percezione paesaggistica, goduta dai vari punti panoramici posti sui rilievi collinari, ad integrazione delle "cortine arboree di restauro ambientale" previste, si prescrive che:

- il manto di copertura di tetti piani di edifici produttivi, venga realizzato con materiali non riflettenti e di colore neutro, possibilmente prossimo ai colori della campagna circostante, mentre per le coperture a falde venga impiegato il coppo a canale tradizionale;

- le aree di pertinenza, con esclusione di quelle necessarie alla movimentazione dei veicoli, vengano mantenute a prato alberato e che l'eventuale ricavo di parcheggi privati preveda l'utilizzo di materiali naturali con adeguata presenza di verde.

Le Zone territoriali di tipo D sono fatte oggetto della seguente distinzione in sottozona:

20.1. Z.t.o. di tipo D - Sottozona di tipo D1. - Piccola e media industria esistente

Entro questa sottozona sono consentiti interventi diretti di completamento nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme. Sono ammesse le modificazioni delle destinazioni d'uso nel verso del passaggio alle attività grosso-commerciali, di rappresentanza e di esposizione, terziarie e di servizi, ivi comprese le sedi amministrative di imprese industriali e commerciali con esclusione della grande distribuzione come definita dal D.Lgs.vo 114/98 art. 4 di qualsivoglia tipo, classe o categoria.

20.2. Z.t.o. di tipo D - Sottozona di tipo D2. - Piccola e media industria di espansione

Entro le Sottozone di tipo D2 è consentita l'edificazione a seguito della formazione di uno S.U.A. e nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme.

Gli S.U.A. per le Sottozone di tipo D2 sopraindicate devono prevedere la messa a disposizione di aree da destinare alla formazione di zone verdi e di spazi di parcheggio, in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale investita e ciò per ciascuna delle due destinazioni sopraindicate.

E' consentita la costruzione a contatto in corrispondenza del confine laterale ove questa si accompagni al miglioramento delle condizioni di disponibilità e agibilità degli spazi liberi.

20.3. Z.t.o. di tipo D - Sottozone di tipo D3 - Artigianale di completamento

Entro questa zona sono consentiti interventi diretti di completamento nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme.

20.4. Z.t.o. di tipo D - Sottozona di tipo D4 - Artigianale di espansione

Entro le Sottozone di tipo D4 è consentita l'edificazione a seguito della formazione di uno S.U.A. e nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme.

Gli S.U.A. per le Sottozone di tipo D4 sopraindicate devono prevedere la messa a disposizione di aree da destinare alla formazione di zone verdi e di spazi di parcheggio, in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale investita e ciò per ciascuna delle due destinazioni sopraindicate.

E' consentita la costruzione a contatto in corrispondenza del confine laterale ove questa si accompagni al miglioramento delle condizioni di disponibilità e agibilità degli spazi liberi.

20.5. Z.t.o. di tipo D – Sottozone D4S – Artigianale di espansione

Valgono le norme relative alle zone D4.

L'attuazione dell'area D4S/1 è condizionata al rispetto della convenzione di cui alla Del. C.C. n. 44 del 18.6.2001 (dove l'area è citata come D4/1), fermo restando l'obbligo di convenzione per la realizzazione di S.U.A.

20.6. Z.t.o. di tipo D – Sottozone D5 – Mista artigianale industriale di completamento

Entro questa zona sono consentiti interventi diretti di completamento nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica allegata al presente testo di norme. Oltre alle attività sopraindicate, sono ammesse destinazioni d'uso terziarie e a servizi, comprese le sedi amministrative di imprese industriali e commerciali, con esclusione della grande distribuzione come definita dall'art. 4 D.Lgs. 114/1998 di qualsiasi tipo, classe o categoria.

L'edificazione della zona D5/1 è condizionata all'attuazione della convenzione di cui alla Del. C.C. n. 44 del 18.6.2001.

20.7. Interventi sportello unico attività produttive

Tutte le attività produttive localizzate in zona impropria, alla data del 8.10.1998, sono da considerarsi attività da bloccare. In assenza di specifica variante sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamenti di tipo igienico sanitario.

Per le attività indicate dalla cartografia di piano come “da trasferire” è ammessa la sola manutenzione ordinaria. In attesa del loro trasferimento devono comunque essere fatte oggetto di tutti gli accorgimenti tecnici e di prevenzione atti a rimuovere condizioni di rischio a qualsiasi titolo, nonché ad eliminare sorgenti di rumori, polveri, odori e quant'altro possa determinare disagio per la popolazione residente.

Con apposita simbologia il P.R.G.C. individua gli interventi su cui è stata attivata, e positivamente conclusa con D.C.C., procedura di sportello unico per attività produttive. Per essi valgono le previsioni degli elaborati allegati alla delibera, nonché la relativa convenzione sottoscritta:

SUAP/1 D.C.C. n. 50 del 20.12.2011

SUAP/2 D.C.C. n. 19 del 27.08.2015.

Art. 21 Zona territoriale omogenea di tipo E - Norme generali per le Zone Agricole

Nelle zone rurali ogni intervento è disciplinato dalla L.R. n° 24 del 5.3.1985 e successive modifiche, nonché dalle presenti Norme tecniche di attuazione.

Nelle fasce di rispetto individuate ai sensi del punto 6) art. 27 L.R. 61/85, senza pregiudizio per norme più restrittive dovute a vincoli diversi, sono ammessi i soli interventi sull'edificato esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), della L. 457/78, fatti salvi i gradi di protezione assegnati. Gli interventi di ampliamento, ove possibili per effetto delle norme di zona, dovranno essere realizzati in allineamento rispetto agli edifici esistenti e comunque senza sopravanzare verso la fonte del vincolo, fatte salve le restanti condizioni di idoneità dei suoli.

Nelle aree riclassificate attraverso Variante Verde non è ammessa l'edificazione ai sensi dell'articolo 7 della Legge Regionale n. 4/2015.

In conformità all'Art. 11 della suddetta legge e in funzione della valorizzazione e salvaguardia paesaggistica del territorio, come indicato dall'Art. 3 della L.R. 11.3.1986 n° 9, le zone agricole vengono suddivise in:

Sottozona E1 - aree di particolare pregio ambientale o agricolo;

Sottozona E2 - E2Speciale - aree di primaria importanza per la funzione agricola- produttiva.

Fatto salvo quanto previsto all'Art. 17 del presente testo di Norme tecniche di attuazione in ciascuna di queste sottozone si applicano le norme che seguono.

21.1. Sottozona E1 - Aree di particolare pregio ambientale

La sottozona E1 è fatta oggetto della seguente distinzione in “aree”:

- aree boscate;
- aree con colture agricole tipiche o specializzate con o senza presenza di insediamenti residenziali diffusi;
- aree caratterizzate da colture agricole tradizionali.

Sulle aree boscate di pregio vegetazionale, finalizzate:

9. alla ricostruzione dei boschi degradati mediante rinfoltimento e riceppature;
10. cure colturali (mediante ripuliture dei cedui e delle fustaie);
11. conversione da ceduo a fustaia e da ceduo semplice a ceduo composto;
12. trasformazione da ceduo semplice o matricinato a ceduo a sterzo, da fustaia coetanea in disetanea;

sulle aree boscate a potenzialità produttiva, finalizzate:

7. contenimento delle formazioni a robinia;
8. recupero e miglioramento delle formazioni boscate a fini produttivi (Castagneti);
9. controllo dell'avanzamento del bosco;

sulle aree boscate di riconversione vegetazionale, finalizzate:

5. riconversione delle formazioni boschive incongrue;
6. controllo dell'avanzamento del bosco

sono ammessi esclusivamente:

- interventi sull'edificato esistente di cui alle lettere a), b), c), d), della L.457/78, fatti salvi i gradi di protezione assegnati, nonché gli ampliamenti di fabbricati residenziali unifamiliari, per adeguamento igienico sanitario nel limite di 100 mc per una sola volta;
- la realizzazione di annessi rustici nel limite di 50 mq/Ha di superficie coperta;
- le recinzioni strettamente necessarie alla protezione di edifici residenziali stabilmente abitati;
- l'apertura di piste forestali specificatamente progettate ed eseguite in funzione della gestione del bosco;

sono vietati:

- l'apertura di nuove strade per il pubblico transito e l'asfaltatura delle strade silvo-pastorali non asfaltate;
- la tombinatura dei fossati demaniali ad esclusione di parziali tombinature per l'accesso a fondi interclusi;
- le recinzioni che costituiscono ostacolo alla continuità ecologica e la continuità di strade silvopastorali;
- la piantumazione di specie arboree ed arbustive incongrue con il popolamento di castagneto, querceto-carpineto e osterio-querceto;
- la riconversione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione di aree boscate di pregio vegetazionale e di aree boscate a potenzialità produttiva, nei terreni con pendenza superiore al 40% e in tutti i casi in cui venga compromessa l'integrità del bosco.

Sulle aree con colture agricole tipiche o specializzate, con o senza presenza di insediamenti residenziali diffusi e le aree caratterizzate da colture agricole tradizionali, finalizzate a:

9. sviluppo dell'agricoltura con pratiche colturali di tipo specializzato e tradizionale;
10. controllo della compatibilità delle attività extragricole, presenti alla data di adozione della Variante Generale;
11. riqualificazione dello spazio rurale e riduzione degli impatti ambientali;
12. mantenimento delle forme colturali tradizionali, con riferimento a: vigneti, prati arborati e vitati, "prà d'acqua" e oliveti;

sono ammessi:

- interventi di cui all'art. 44 comma 5 della L.R. 11/04, all'art. 48 comma 7 ter punto e) e annessi rustici, limitatamente ad un "... rapporto di copertura del 1% del fondo rustico". L'edificazione di nuovi annessi dovrà rientrare negli aggregati esistenti fatto salvo quanto disposto al successivo art. 23;
- interventi sull'edificato esistente di cui alle lettere a), b), c) della L. 457/78, fatti salvi i gradi di protezione assegnati, nonché gli ampliamenti di fabbricati residenziali unifamiliari, per adeguamento igienico sanitario nel limite di 100 mc per una sola volta;
- introduzione di attività agroturistiche, residenziali, ricettive, ricreative e culturali, nel caso di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo;
- le recinzioni strettamente necessarie alla protezione di edifici residenziali stabilmente abitati;
- ripristino e riqualificazione della rete viaria minore;
- l'ampliamento di superfici agricole a colture specializzate tramite la riduzione di terreni boschivi a robinia, ai sensi del R.D. 3267/23, dell'art. 15 della L.R. 52/78 e dell'art. 53 delle prescrizioni di massima di Polizia Forestale, a condizione che gli interventi di rimboschimento compensativo o di miglioramento boschivo vengano effettuati all'interno dell'ambito collinare Comunale o dell'ambito dei "Colli Asolani";

sono vietati:

- l'apertura di nuove strade per il pubblico transito e l'asfaltatura delle strade silvo-pastorali non asfaltate;
- la tombinatura dei fossati demaniali ad esclusione di parziali tombinature per l'accesso a fondi interclusi;
- la riconversione colturale di: aree boscate, vigneti, prati arborati e vitati, "prà d'acqua" e oliveti, in seminativo;
- i nuovi insediamenti per allevamenti intensivi (come definiti dal D.G.R. 7949 del 1989).

In questa sottozona si devono inoltre osservare le seguenti modalità esecutive:

- a - gli interventi dovranno essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- b - gli ampliamenti, da realizzarsi senza soluzione di continuità con la preesistenza, dovranno comporsi armonicamente con le strutture originarie in modo tale da costituire un unico

edificio;

- c - eventuali nuove strade ed accessi, necessari al collegamento dei fondi, o per esigenze agro-silvo-pastorali, dovranno utilizzare i tracciati eventualmente esistenti: viottoli, capezzagne, sentieri, ecc. In questo caso si dovrà presentare il progetto della strada con indicate le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale e la stabilità geomorfologica;
- d - i filari di alberi esistenti, lungo fossi di scolo e canali irrigui, dovranno essere mantenuti e potenziati fatti salvi gli interventi e le potature necessari alla normale manutenzione;
- e - i fossi devono mantenere la sezione catastale e ne è vietata la loro tombinatura salvo i tratti indispensabili al passaggio dei mezzi che dovranno essere di larghezza massima di m. 6 e con sezione adeguata alla portata idraulica massima; per questi interventi vale quanto previsto all'Art. n° 43 del Regolamento Edilizio Comunale.

21.2. Sottozona E2 - Area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva

In tale sottozona sono consentiti gli interventi previsti dagli Artt. 3, 4, 6, 7 della L.R. n° 24/85. In questa sottozona, oltre ai punti a, b, c, d, e, indicati per la Sottozona E1 si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a - le nuove abitazioni dovranno essere realizzate in prossimità di collegamenti viari di servizio esistenti;
- b - nelle zone collinari va mantenuto intatto il sistema dei crinali; è vietata pertanto la costruzione di edifici e manufatti la cui sagoma superi il profilo crinale.

La sottozona “E2 speciale” è sottoposta alla disciplina della sottozona “E1” con colture agricole tipiche o specializzate e/o colture agricole tradizionali, fino all’approvazione della variante del settore collinare, che provvederà tra l’altro, alla definizione degli ambiti preferenziali di intervento delle sottozone “E2”.

~~Nelle aree riclassificate attraverso Variante Verde non è ammessa l'edificazione ai sensi dell'articolo 7 della Legge Regionale n. 4/2015.~~

Art. 22 Edifici residenziali nelle zone agricole

22.1. Generalità

La costruzione di "nuove case di abitazione", come definite dall'Art. 2 lettera d, e successivi articoli 3, 5 della L.R. n° 24/85, è ammessa nei limiti fissati dalla legge stessa, dalle presenti Norme tecniche di attuazione e all'interno degli aggregati abitativi, qualora esistenti sul fondo. Le nuove costruzioni devono essere realizzate preferibilmente in aderenza ad edifici già esistenti.

L'edificazione in zona agricola deve essere **di norma** realizzata in armonia con le caratteristiche architettoniche e con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, **secondo le indicazioni del successivo punto 22.2.**

Ai sensi degli articoli 5 e 8 della L.R. 24/85, vengono istituiti i vincoli: decennale d'uso e di non edificabilità.

22.2. Tipologia

Con il contenuto dei capoversi seguenti vengono definite le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali delle costruzioni rurali:

- a - altezza massima mt. 7,00 misurata come previsto all'Art. 86 del Regolamento edilizio, negli interventi di ampliamento l'altezza potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente, in modo da integrarsi con la preesistenza (si veda sottozona E1 lettera b);
- b - le coperture dovranno essere a due o quattro falde; per edifici in adiacenza le falde potranno essere due o tre. In ogni caso le coperture dovranno avere la pendenza tradizionale (35 - 40%) e il manto di copertura dovrà essere costituito da coppi;
- c - le grondaie dovranno essere a sezione semicircolare;
- d - sono ammessi sporti di dimensioni massime di 60 cm. nelle falde principali e inferiori a 30 cm. nei prospetti laterali;
- e - le finiture esterne dovranno essere di tipo tradizionale. In particolare gli intonaci esterni dovranno rispettare l'impasto, la grana e il trattamento superficiale, "a sola

passata di frettazzo, a raso sasso, a civile", escludendo:

- gli intonaci a cemento
- gli intonaci cementizi grezzi a superficie scabra
- gli intonaci a spruzzo del tipo plastico e speciali in genere.

Qualora non sia prevista la coloritura dell'intonaco finito e si intenda mantenerlo "a vista" l'impasto dovrà comprendere in giusta misura, una parte di sabbia proveniente da cava locale. Ove le superfici esterne intonacate abbiano a essere finite con coloritura - quest'ultima dovrà riprendere i toni "ocra" ricorrenti in corrispondenza delle vecchie costruzioni finite con impiego di materiali locali (sabbia di cava).

- f - serramenti e scuri in legno dei tipi tradizionali ricorrenti; non è consentita l'installazione di persiane avvolgibili, di controfinestre esterne e i serramenti metallici in genere;
- g - non possono essere realizzate scale esterne di altezza superiore a m. 1,2 dalla quota di campagna;
- h - nel caso di ampliamento ci si dovrà adeguare alla tipologia dell'edificio esistente;
- i - negli interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere eliminate le superfetazioni non suscettibili d'essere fatte oggetto di una progettazione informata a criteri d'integrazione organica con l'edificio esistente con la tipologia e la sagoma del fabbricato originario.

Le superfetazioni fatte oggetto di progettazione di recupero per integrazione rispetto alla preesistenza devono osservare le disposizioni seguenti:

- 1 - se fatte oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria (condono) essa deve essere stata approvata;
- 2 - le soluzioni di progetto devono risultare in armonia con il fabbricato originale;
- 3 - per gli edifici assoggettati a grado di protezione 1, 2 e 3 vale la scheda puntuale di fabbricato;
- l - gli edifici con più unità abitative, appartenenti a più proprietari, sono suscettibili di ampliamento, ai sensi della L.R. 24/85 e delle presenti norme, previa presentazione dello stato di fatto delle parti contigue e della documentazione fotografica dell'intero edificio.

L'ampliamento per la dotazione di servizi, come previsto dall'Art. 7, comma b, della L.R. 24/85, non potrà eccedere il limite di 800 mc., comprensivo dell'esistente.

Deroga alle indicazioni sopra elencate è ammessa per:

- **i nuovi fabbricati e gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, fermo restando l'obbligo di copertura a falde;**
- **gli ampliamenti;**

a fronte di progettazione che sia valutata dalla Commissione Edilizia e, ove previsto, dalla Commissione Locale per il Paesaggio, come progettazione di alta qualità e non in contrasto con l'ambito in cui il fabbricato deve inserirsi.

22.3. Distanze

a - Distanza dai confini:

m. 5,00 - sono ammesse distanze inferiori con atto di asservimento del fondo del confinante, regolarmente registrato e trascritto;

b - distanza tra i fabbricati:

m. 10,00 - radiali ed è consentito, tuttavia, costruire in aderenza;

c - distanza da allevamenti intensivi esistenti:

come da D.G.R. 7949/89 e o successive modifiche;

d - distanza da strade:

per le Sottozone E1, E2, si rinvia a quanto prescritto dal nuovo Codice della Strada, dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e leggi successive;

Eventuali ampliamenti di preesistenze potranno essere realizzati a distanza inferiore come previsto nell'Art. 7 della L.R. 24/85.

Artt. dal 23 al 53 Omissis

Art. 54 Edifici appartenenti all'archeologia industriale assoggettati a intervento di recupero

Gli edifici che risultano contraddistinti da apposito simbolo, quali testimonianze dell'archeologia industriale, sono assoggettati a interventi di recupero in riferimento alle disposizioni qui di seguito

riportate:

54.1. Complesso della Fornace

Il complesso dei corpi di fabbrica e delle aree libere che costituiscono "la Fornace" è normato secondo quanto previsto dal progetto approvato con delibera C.C. nr. 32 del 29.04.1996 denominato "La vecchia Fornace" e dalla relativa convenzione approvata con delibera c.c. nr. 65 del 28/10/1997.

Le destinazioni d'uso assentibili del complesso "La Fornace" sono quelle espressamente richiamate all'interno della convenzione.

Si precisa inoltre che:

- le aree libere di pertinenza devono essere organizzate a giardino;
- gli spazi destinati al parcheggio devono risultare opportunamente defilati alla vista e partecipi della sistemazione a verde;
- nel suo insieme la sistemazione a verde delle aree di pertinenza deve essere informata alla messa in valore del paesaggio le cui quote montanti si sviluppano a Nord della Fornace;
- le opere di recupero delle preesistenze, quelle di intervento per le parti di nuova edificazione e quelle di finitura in genere devono risultare informate a scelte materiche ricorrenti nell'ambiente asolano.

54.2. Complesso della Filanda di Casella

Il complesso delle preesistenze edilizie e delle aree di pertinenza delle stesse che costituiscono la Filanda di Casella sono suscettibili di un intervento di recupero nel rispetto dei caratteri tipologici e degli elementi architettonico-costruttivi che contraddistinguono lo stato di fatto.

Gli impegni orizzontali e verticali, delle preesistenze edilizie non possono essere modificati, essendo per altro consentita la demolizione, dei corpi aggiunti e delle superfetazioni. Dette preesistenze possono avere destinazione d'uso di tipo commerciale e direzionale; rispetto alla S.S. n° 248 esse possono aprire esclusivamente accessi pedonali mentre l'accesso veicolare deve essere riferito alla Strada Provinciale n° 84 di Villa Barbaro.

Le aree situate a nord della Filanda e degli spazi liberi di sua pertinenza contraddistinti per

appartenenza alla zona territoriale omogenea di tipo B3, che si sviluppano fino a raggiungere la Strada Provinciale n° 84 di Villa Barbaro, sono destinate alla realizzazione di attrezzature ricettive e ciò nel rispetto dei parametri riportati sulla Tabella tipologica (zona B3) allegata al presente testo di Norme tecniche di attuazione.

Le aree libere di pertinenza delle attrezzature ricettive devono essere organizzate a giardino alberato secondo criteri di raccordo con la vegetazione di alto fusto esistente a Ovest e con i lineamenti del paesaggio collinare che si affaccia a Nord. Gli spazi destinati al parcheggio devono risultare opportunamente defilati alla vista e partecipi della sistemazione del verde. L'insieme delle zone: B3, 95, Verde Privato costituisce una U.M.I. che deve essere oggetto di un intervento unitario.

54.3. Complesso ex Brion-Vega

Il complesso delle preesistenze edilizie e delle aree di pertinenza delle stesse che costituiscono la "ex sede Brion-Vega" a Casella è classificato testimonianza di archeologia industriale.

La destinazione d'uso produttiva di tipo industriale può comprendere la commercializzazione in luogo della produzione. ~~E' consentito il completamento del progetto secondo le prescrizioni di cui alla C.E. nr. 11/2000 del 13.07.2000 con rigoroso rispetto dei tipi, impegni planovolumetrici, altezze, materiali che caratterizzano la preesistenza.~~

Nel rispetto della direttiva di cui all'art. 10 comma 24 delle NTA del PAT ed esclusivamente per questo ambito, vista la presenza di tettoie originarie a protezione di parte dei parcheggi in asfalto interni, si ritiene ammissibile la realizzazione di ulteriori strutture a tale scopo finalizzate, su aree a parcheggio asfaltate, anch'esse esistenti, limitatamente alle file laterali del parcheggio sud, purché realizzate con forma, materiali e colori in accurata similitudine con le esistenti.

Stante la non praticabilità di posa di pannelli fotovoltaici sull'edificio e/o nel giardino, entrambi tutelati, e in considerazione degli indirizzi di incentivazione dell'autonomia energetica per le attività produttive, tali strutture dovranno inoltre essere finalizzate alla posa di pannelli fotovoltaici, mascherati dai bordi della struttura, garantendo, ai sensi dell'art. 10 comma 25 delle NTA del PAT, permeabilità a mo' di pergolato tramite distacco tra i pannelli.