Regione Veneto
Provincia di Treviso
Comune di Asolo

P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

Elab.

R 02

RELAZIONE SINTETICA

Progettazione: ATI

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

Tepco S.r.l.
Arch. Leopoldo Saccon

Arch. Folin Marino
Arch. Mancuso Francesco

ZETA ESSE S.c.

Il Sindaco

Mauro Migliorini

Assessore Urbanistica

Franco Dalla Rosa

Ufficio Tecnico

Geom. Maurizio Bonifacio

Adottato

28/02/2019

Approvato

06/11/2023

PROTECO

tepco

Codice Elaborato	W	4	7	0		d	0	1	0	2	0	1	0		0	0		0	1		0	2

3	Emissione	11/2023	Finotto	Finotto	Finotto
2	Emissione	10/2018	Finotto	Finotto	Finotto
1	Emissione	10/2015	Finotto	Finotto	Finotto
N° Rev.	Descrizione	Data	Redatto	Verificato	Approvato

1. PREMESSA 5
2. LA COSTRUZIONE DEL PAT 6
2.1. La Carta di Asolo 6
2.2. Il disegno strategico del territorio 8
2.3. Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei 11
3. GLI OBIETTIVI E I CONTENUTI STRATEGICI DEL PAT 12
3.1.1. OBIETTIVI STRATEGICI 12
Ambientale 12
Paesaggistico 12
Urbano e territoriale 12
Sociale ed economico 13
3.1.2. CONTENUTI STRATEGICI 13
4. LA DISCIPLINA DEL PAT 17
4.1. La ricognizione dei vincoli 17
Vincoli paesaggistici 17
Altri vincoli 17
Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore 17
Altri vincoli 18
4.2. L'organizzazione del sistema delle invarianti 19
Le invarianti di natura paesaggistica 19
Le invarianti di natura ambientale 19
Le invarianti di natura storico-monumentale 20
4.3. L'individuazione delle fragilità 22
Aree omogenee in prospettiva sismica 22
Le aree soggette a dissesto idrogeologico 23
4.4. Le azioni di trasformazione del territorio 24
Le azioni strategiche 24
Aree di urbanizzazione consolidata 24
Edificazione diffusa 25
Aree di riqualificazione e riconversione 26
Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana 26
Limiti fisici all'espansione 26
Linee preferenziali di sviluppo insediativo 26
Servizi e infrastrutture d'interesse comune di maggior rilevanza 27
Parco campagna 28
Grandi strutture di vendita 28
Attività produttive in zona impropria 28
Sportello unico per le attività produttive 28
Compatibilità ambientale degli interventi edilizi 29
Aree a rischio di incidenti rilevanti 29
Il Sistema Relazionale 29
Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale 29
Itinerari ciclopedonali 29
Qualificazione morfologica dei tipi stradali 29
Tutela ed edificabilità del territorio agricolo 30
4.5. Disposizioni per l'attuazione 31
Perequazione urbanistica 31
Credito edilizio 31
4.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi 32
4.8. Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la VAS 35
Misure di mitigazione e compensazione 35
Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità: 35
Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso 35
Disposizioni per il contenimento dei rischi da Radon 36
Disposizioni per gli interventi di protezione acustica 36

4.9. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei 36
4.9.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI 36
Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO 37
Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard 38
4.10. Elementi del dimensionamento 39
4.10.1. ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI 39
Le scelte strategiche e le previsioni decennali 39
Le previsioni decennali relative al sistema insediativo 39
4.10.2. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO 40
Andamento della popolazione 40
Andamento della composizione media della famiglia 42
La domanda di abitazioni. 43
Le abitazioni non occupate 43
Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda 44
Il fabbisogno residenziale strategico 44
Determinazione del fabbisogno complessivo 44
4.10.3. LE QUANTITÀ DI PROGETTO 45
Gli abitanti teorici aggiuntivi 45
La provenienza dello jus ædificandi 45
Sistema produttivo 46
4.10.4. LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI 47
4.10.5. VERIFICA DELL'UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA.**Errore. Il segnalibro non è definito.**

1. Premessa

Il PAT, così come configurato dalla L.r. 23 aprile 2004 n. 11, rappresenta in generale la "carta dell'autonomia urbanistica del comune". L'elaborazione di questo nuovo strumento di pianificazione rappresenta pertanto il momento "costitutivo" dell'azione urbanistica che il comune di Asolo svilupperà nel corso del tempo, mediante i successivi Piani degli Interventi.
Il PAT perciò non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e ad integrarlo con quella sovraordinato (Provinciale e Regionale), ma prospetta una visione strategica dell'assetto del territorio comunale, promuovendone lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le invarianti di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale, assicurando la messa in sicurezza dei centri abitati e del territorio dai rischi di dissesto idrogeologico.

2. La costruzione del PAT

2.1. La Carta di Asolo

Il territorio di Asolo di oltre 25 Kmq, caratterizzato per circa metà da territorio collinare e per l'altra metà da territorio pianeggiante, con molteplici nuclei abitati (Asolo, Brentelle, Ca' Falier, Casella, Casonetto, Croce d'Oro, Giacometti , Loreggiola, Pagnano, Parisotti, Posati, Rosina, San Michele, Sant'Apolinnare, Vial, Villa d'Asolo, Villa Raspa, Zamperoni) si colloca all'interno del quadrante nord-occidentale della Provincia di Treviso, situato nel cuore dell'area metropolitana Veneta: uno spazio significativo della pianura compresa tra la fascia pedemontana, i colli Euganei, i Monti Berici e l'Adriatico, le cui polarità maggiori sono Padova, Venezia, Treviso.
È un territorio di rilevante valore ambientale e paesaggistico dove la grande trasformazione che ha interessato il Veneto nella seconda metà del secolo scorso ha avuto un impatto minore rispetto alle dorsali della Feltrina (Treviso – Montebelluna) e della strada del Santo (Padova – Castelfranco – Bassano). Tuttavia, la presenza della Strada Bassanese, che attraversa il territorio da est a ovest, ha generato un sistema insediativo cospicuo, il cui centro di gravità è costituito dall'abitato di Casella e dalle tre aree produttive che sono state realizzate nel corso del tempo, dalla Frazione di Villa d'Asolo e da una rete capillare di edilizia diffusa, appoggiata alla viabilità principale e secondaria, dislocata in tutto il territorio agricolo.
L'attuale urbanizzazione si appoggia, infatti, alle principali infrastrutture che interessano il territorio comunale: la SS248 (Via Bassanese) che scorre in direzione est-ovest ai piedi dei Colli Asolani, con la SP101 (Via Giorgione) e la SP6 (Via Castellana) che la collega a sud con i centri dell'alta pianura veneta, e la Via Strada Muson che la relaziona a nord con i centri della Valcavasia e la pedemontana del Grappa.
Ora, in questa parte di Veneto è in corso un'importante azione di riorganizzazione del sistema infrastrutturale, basato sulla realizzazione della Superstrada Pedemontana Veneta, che comporterà un'accessibilità straordinaria per tutta l'area con prevedibili ricadute sul sistema economico e sociale, di cui dovranno essere accuratamente limitati gli impatti e previste adeguate opere di mitigazione e compensazione.
Una popolazione di oltre novemila abitanti, di cui quasi il 18% di recente immigrazione dall'estero, tre grandi zone industriali dislocate in prossimità della SS248, di circa 62 ettari, e altre attività produttive localizzate lungo le principali direttrici viarie di pianura, il 59,44% della superficie comunale coltivata (15,08 Kmq), un centro storico di

rilievo internazionale e numerosi centri storici di collina e pianura, parecchie Ville Venete, oltre ad un grande patrimonio di edifici di valore storico testimoniale, o appartenenti all'archeologia industriale, siti di valore archeologico, siti in interesse comunitario, un grande paesaggio coronato dalla rocca: questi sono i dati fondamentali del comune.

2.2. Il disegno strategico del territorio

La recente trasformazione del territorio comunale, e la più recente crisi del mercato immobiliare, hanno lasciato sul campo alcuni temi irrisolti:

- La riqualificazione del sistema insediativo di Casella, la rigenerazione del Fronte edificato sulla Bassanese e la realizzazione di una grande piazza urbana, cardine del sistema dei servizi pubblici, irrobustito da nuove funzioni.
- Complessi produttivi obsoleti e/o dismessi localizzati dentro al tessuto urbano, lungo dorsali urbane, o nelle principali soglie di accesso (SS248) ovvero in ambiti di importanza ambientale e paesaggistica, la cui rigenerazione deve essere sostenuta da una nitida azione di *governance* amministrativa ed urbanistica. Allevamenti dismessi in zona agricola, annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, che riducono la qualità paesaggistica e frammentano la continuità delle relazioni ecologiche.
- Flussi di traffico con effetti impattanti sui principali centri urbani SS248, SP101, SP6 (rumore, inquinamento).
- Un'urbanizzazione diffusa lungo la viabilità principale e secondaria del territorio comunale.
- Servici pubblici non ancora completamente organizzati in polarità strutturate ed efficienti.
- Accessibilità al centro storico e parcheggio nelle adiacenze.
- Aree e manufatti strategici entro o in prossimità al centro storico e al centro di Casella il cui assetto fisico e funzionale è in corso di trasformazione.

L'obiettivo di riqualificare e completare il tessuto dei centri urbani e risanare gli spazi produttivi degradati è assunto come obiettivo strategico del PAT. A questo scopo è definito il dimensionamento strategico del PAT, istituito il credito edilizio, organizzata la perequazione urbanistica, predisposta la procedura degli accordi di pianificazione. Si promuove una significativa azione di riordino e riqualificazione ambientale ed urbanistica di tutto il tessuto insediativo esistente fondata sui seguenti obiettivi strategici:

- Tutela dei Colli Asolani, del loro primario valore paesaggistico e naturalistico, quale ambito di transizione tra l'alta pianura Veneta e le Prealpi Bellunesi.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio collinare, delle aree pianeggianti a monte e a valle della Schiavonesca, disciplinando i miglioramenti produttivi e fondiari, recuperando il patrimonio edilizio e conservandone i valori identitari.

- Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Fiume Muson dei Sassi, come cornice di rilievo paesaggistico. Tutela dei biotopi.
- Tutela e valorizzazione del Centro Storico di Asolo, come luogo dell'identità collettiva e centro commerciale naturale, favorendone la pedonalizzazione e migliorandone il sistema di accessibilità e sosta, nel rispetto delle attuali porte e vie di accesso (foresti). In particolare la razionalizzazione dell'accessibilità al Centro Storico di Asolo, dovrà avvenire valutando sia i caratteri e le potenzialità dei sei percorsi maggiori e minori che lo raggiungono (Foresto Vecchio, Foresto Nuovo, Forestuzzo, Foresto di Pagnano, Foresto di Casonetto, via Monte dei Frati/via Paradiso), sia le aree a parcheggio raggiunte da alcuni di questi percorsi, e sia le modalità di fruizione di percorsi e parcheggi (cittadini, turisti, etc.) nelle diverse circostanze e occasioni di accesso (stagionali, giornaliere, etc.).
- Potenziamento e riqualificazione del sistema della ricettività turistica anche mediante la tipologia dell'albergo diffuso nel Centro Storico.
- Rafforzamento del nucleo centrale degli abitati di Casella d'Asolo, Pagnano, Casonetto, Villa d'Asolo, Villa Raspa, Lauro, riqualificando la viabilità locale e di attraversamento, incentivando la presenza al piano terra degli edifici, di funzioni commerciali, direzionali e di servizio, completandone il tessuto edilizio residenziale.
- Riqualificazione del tratto urbano della SS 248 compreso tra la Filanda e la Fornace, attraverso il ridisegno dei vuoti (sedi stradali, parcheggi, piste ciclabili, pedonalità, etc.), la riqualificazione dei prospetti degli edifici esistenti, la creazione di una piazza centrale tra Casella e Sant'Apollinare, che caratterizzi l'intera frazione.
- Rigenerazione delle aree di urbanizzazione consolidata, finalizzata alla riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- Valorizzazione dei luoghi dell'archeologia industriale. Rigenerazione dei siti delle attività produttive dismesse, riconversione delle aree con opere e attività incongrue, impattanti ed elementi di degrado.
- Completamento del Polo Produttivo e dell'innovazione di Casella d'Asolo, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti.
- Rafforzamento delle polarità dei servizi pubblici (sanitari, scolastici, sportivi).
- Riqualificazione e messa in sicurezza dei Grandi Viali di attraversamento del territorio, idoneamente attrezzati con accessi e piste ciclopedonali, migliorando le intersezioni stradali,

completando l'accessibilità verso la nuova Superstrada Pedemontana Veneta.
- Valorizzazione delle strade panoramiche, come assi di relazione col paesaggio collinare e il sistema storico delle Ville Venete. Valorizzazione del sistema dei Viali Giardino, alberati, delimitati da nuclei a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati.
- Valorizzazione degli itinerari di visitazione turistica negli spazi aperti, degli edifici di valore storico, dei contesti figurativi.

Queste azione strategiche saranno accompagnate dal riordino dell'edilizia diffusa, privilegiando la localizzazione in tali nuclei insediativi del credito edilizio derivante dalla rimozione degli elementi incongrui dislocati nel territorio rurale. Lo spazio agricolo dovrà essere riqualificato valorizzandone la componente paesaggistica ed ambientale, mediante il rafforzamento della qualità ambientale e la tutela del corridoio ecologico lungo il Torrente Muson. A tale scopo risulta fondamentale preservare le aree libere, di integrità agricola, mantenendo i varchi già presenti nel territorio.

2.3. Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei

Sono stati definiti gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che costituiscono l'unità fondamentale della pianificazione, sia in termini di carico insediativo e di dotazione di standard (per il PAT) sia per gli indicatori di stato e di pressione ai fini della VAS.
Sono stati assunti come elementi morfologici il corso del Torrente Muson e la SS. 248. Immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale:

a) *ATO di tipo ambientale, con funzioni insediative:*
   - ATO 1 Colli Asolani.

b) *ATO di tipo paesaggistico, con funzioni insediative*:
   - ATO 2 Pagnano.

c) *ATO di tipo agricolo, con funzioni insediative prevalenti*:
   - ATO 3 Casella.

3. Gli obiettivi e i contenuti strategici del PAT

Come abbiamo visto, l'idea fondamentale del PAT è quella di associare strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani e della campagna utilizzando in maniera sistematica gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio.

3.1.1. OBIETTIVI STRATEGICI

Sono stati pertanto definiti i seguenti obiettivi, riguardo a ciascun insieme di ATO.

Ambientale

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

Paesaggistico

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

Urbano e territoriale

- *Architettonico:* realizzazione di edifici e spazi di elevata qualità architettonica nei luoghi e nei contesti che rendono più bella la città, ne promuovono l'immagine a sostegno dei circuiti di visitazione turistica, creando nuovo valore aggiunto.
- *Edilizio*: miglioramento della qualità e della densità sostenibile del tessuto edilizio, riqualificazione degli spazi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, processi di riqualificazione

urbana che comportino esternalità positive, oltre il limite del campo d'intervento. Interventi con caratteri distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo della sostenibilità edilizia e della qualità urbana certificati mediante idonee procedure, ed utilizzando le tecniche della bioarchitettura e l'autoproduzione energetica mediante FER.

Sociale ed economico

- *Occupazionale*: interventi di riqualificazione urbana o nuovi insediamenti che comportino ricadute significative in termini di occupazione aggiuntiva per l'economia locale, per la qualificazione professionale, ovvero l'insediamento o il consolidamento delle eccellenze produttive, la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata tra le imprese di strutture ed impianti afferenti alle aree produttive.
- *Servizi Pubblici*: interventi che comportino miglioramenti significativi nella dotazione e gestione dei servizi pubblici (collettivi o alla persona), nella formazione e promozione culturale. Modifiche alla densità territoriale che rendano maggiormente efficienti i servizi pubblici.

3.1.2. CONTENUTI STRATEGICI

In relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo sono stati precisati contenuti strategici del PAT articolando gli obiettivi descritti nel paragrafo precedente.

4. La costruzione del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo è stato redatto secondo le disposizioni regionali. In particolare:

MATRICE 01 – INFTERRBASE

Si sono inserite le banche dati fornite dalla regione e si è provveduto a:

- Utilizzare la nuova carta tecnica regionale con l'aggiornamento della recente viabilità (completamento della SR 308) tramite il confronto con immagini satellitari (anno 2011) e indicazioni specifiche inviate e raccolte dai tecnici comunali soprattutto sulla viabilità e sui percorsi pedonali e ciclabili.
- Analisi del territorio con creazione di un modello digitale e analisi delle altezze, delle pendenze e dell'andamento dei deflussi.
- Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzione degli errori materiali.

MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV.

MATRICE 03 – CLIMA

Anche in questo caso sono stati utilizzati i dati forniti da ARPAV, per quanto attiene alla piovosità ed alle temperature.

MATRICE 04 – ACQUA

I dati relativi alla matrice ACQUA sono stati raccolti ed uniformati alla codifica prevista dalla Regione Veneto e provenienti dall'ARPAV, dalla Provincia di Treviso, in particolare si è provveduto a:

- Inserire i dati di qualità biologica dei corsi d'acqua.
- Inserire i dati provenienti dal Piano Regionale di Risanamento dell'Acqua e dal Piano Regionale di Tutela.
- Individuare la rete idrografica superficiale.
- Acquisire e georiferire i sistemi di distribuzione e di depurazione delle acque.

MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

Gli aspetti geologici del quadro conoscitivo hanno previsto la raccolta dei dati disponibili. In particolare sono state acquisite informazioni da: Regione Veneto, Provincia di Treviso, Comune, interpretazione di

foto aeree e rilievi diretti sul terreno. I dati acquisiti sono stati i seguenti:

- Cartografia disponibile nell'ambito dei documenti del PRG del Comune.
- Carta geologica predisposta dalla Provincia di Treviso.

La raccolta delle informazioni ha consentito di aggiornare ed integrare la conoscenza geologica del territorio e si è provveduto quindi a predisporre:

- Le carte Geologica, Geomorfologica ed Idrogeologica del territorio.
- La codifica grafica secondo le indicazioni della Regione Veneto e la produzione cartacea delle cartografie relative.

Al fine di stimare con precisione la superficie dei terreni interessati da SAU è stata inoltre realizzata una cartografia specifica di uso del suolo che ha utilizzato con fonte del dato la foto satellitare del 2011 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno.

MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Sono stati raccolti dati dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Treviso oltre all'acquisizione d'informazioni provenienti da pubblicazioni e documenti specifici relativi all'area del PAT.
Si è provveduto quindi all'inserimento delle banche dati regionali e all'approfondimento comunale con:

- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l'individuazione dei sistemi ecologici.
- Analisi delle specie di flora e fauna.
- Determinazione dell'indice di pressione antropica.

MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento del perimetro di centro storico.
- Individuazione del patrimonio Storico Architettonico comunale.
- Individuazione delle presenze di archeologia industriale.

MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

I dati relativi alla matrice sono stati acquisiti dal Comuni, dalla Regione Veneto e dall'ARPAV, in particolare si è provveduto a:

- Acquisire e informatizzare i piani di zonizzazione acustica del comune.
- Individuare gli elettrodotti e la relativa fascia di rispetto.

- Individuare e cartografare gli impianti di emissione di onde elettromagnetiche.

MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto.
- Estensione della superficie agricola utilizzata del Comune.
- Patrimonio edilizio comunale.

MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

La definizione del quadro conoscitivo relativo a questa matrice ha comportato notevole impegno poiché sono state avviate e portate a termine le seguenti attività specifiche:

- Allineamento del PRG comunale secondo le direttive della Regione Veneto e in particolare con l'adattamento alla CTR aggiornata.
- Inserimento e aggiornamento della cartografia di PRG con le varianti approvate dal Comune e la zonizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi efficaci.
- Definizione e controllo dei corsi d'acqua vincolati.

5. La disciplina del PAT

5.1. La ricognizione dei vincoli

Sinteticamente sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli paesaggistici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

Vincoli paesaggistici

1. Edifici tutelati ai sensi degli art. 10 e 13 del D.Lgs. n. 42/2004: sono stati individuati tutti gli immobili con specifico decreto di vincolo (aree ed edifici).
2. Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Corsi d'acqua: Canale Musonello, Rosta dei Molini; torrenti: Muson dei Sassi e Musone, Muson di Castelcucco, Muson di Monfumo, Ru o di Santa Margherita, Erega, Perone, Bodelago o Ghiaia San Martino.Valle Mora; Valle Piumetta o Piumada; Valle Sesilla.
3. Zone boscate sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g).
4. Zone d'interesse archeologico, vincolate ai sensi dell'art. 142, lettera m) del D.Lgs. 42/04.

Altri vincoli

1. Zone sottoposte a vincolo idrogeologico: il PAT recepisce il perimetro delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3276.
2. Ville Venete. Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, nonché il perimetro dei parchi delle Ville Venete e la corrispondente fascia di rispetto, in conformità al PTCP 2010.
3. Siti di Interesse Comunitario: IT3240002 «Colli Asolani» - D.G.R. n. 2673/2004.
4. Aree interessate da incendi Boschivi. Il PAT individua le zone boscate i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco, ai sensi della L. n. 356 del 21 novembre 2000.

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

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

- Fascia di ricarica degli acquiferi. Aree soggette alle disposizioni di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.
- Ambiti naturalistici di livello regionale. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.
- Centri storici. Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C. 1992.
- Vincolo di destinazione forestale. Ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52.
- Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBTTR. Aree classificate ai sensi del Piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale (art. 15, Legge regionale 13 gennaio 1976, n. 3): Aree per la realizzazione di opere di bonifica, di vasche o bacini di laminazione.
- Aree classificate a rischio idraulico e idrogeologico ai sensi degli art. 57-61 del PTCP 2010. P0 - pericolo di allagamento.
- Complessi e edifici classificati di pregio architettonico dal PTCP 2010: abitazioni civili, edifici rurali e annessi rustici.

Altri vincoli

- Fasce di rispetto stradali, cimiteriali, dai depuratori, dagli allevamenti zootecnici intensivi, dai metanodotti, dai pozzi di prelievo idropotabile.
- Servitù idraulica relativa all'idrografia principale.
- Zone di tutela relative all'idrografia principale.
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.
- Aviosuperficie.
- Classificazione sismica.

5.2. L'organizzazione del sistema delle invarianti

Le invarianti di natura paesaggistica

Il PAT individua le seguenti invarianti di natura paesaggistica:

a) Ambiti a sensibilità paesaggistica: comprendono il vasto sistema di aree agricole poste a valle della Strada Bassanese-Schiavonesca-Marosticana che costituiscono il contesto figurativo del complesso paesistico dei Colli Asolani, di rara bellezza, ed eleganza avvincente, ma anche un quieto paesaggio agrario, che ha conservato intatta l'armonia ambientale, che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti lungo le dorsali della SS 248, SP 6 e SP 101.
b) Contesti figurativi. Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità.
c) Rete degli itinerari d'interesse storico testimoniale e paesaggistico: Colli Asolani – Montello, Paesaggistico naturalistico Asolo, Percorso archeologico colline asolane e Asolo, Percorso ciclistico del Grappa, Strada dell'architettura, Strada della Grande Guerra.
d) Coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio.
e) Filari e viali alberati: fungono da elementi ordinatori delle vedute, tratteggiando assi e direttrici visive.
f) Strade panoramiche. Definiscono le principali strade di fruizione del paesaggio dei Colli Asolani.
g) Aree agricole integre e di pregio non occupate da preesistenze edificatorie.

Le invarianti di natura ambientale

Obiettivo del PAT è la conservazione di una qualità ambientale diffusa, ritenendo insufficiente la semplice enucleazione di porzioni di territorio soggette a una tutela pur rigorosa, ma discontinue. Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è definito un sistema articolato su elementi areali e di rete:

a) Area nucleo: è costituita dal Sito di Interesse Comunitario IT3240002 «Colli Asolani» - D.G.R. n. 2673/2004, per la parte compresa nel territorio comunale, individuato ai sensi delle Direttive 2009/147 CEE e 92/43/CEE.
b) *Corridoi ecologici*, ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali,

con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

c) *Aree di completamento*. Aree di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono gli ambiti di potenziale completamento delle aree nucleo. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità.
d) *Buffer zone.* Zone di protezione mirate a ridurre i fattori di minaccia alle aree nucleo ed ai corridoi ecologici
e) *Stepping Stone.* Zone di valore naturalistico di limitata estensione, che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori, individuate dal PTCP della Provincia di Treviso.
f) *Aree boscate*, presenti nel territorio comunale, appartenenti alle aree nucleo ovvero con funzioni di aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici.
g) *Fasce tampone*. Impianti lineari (mono o plurifilari) di vegetazione arborea e/o arbustiva collocati in prossimità dei corsi d'acqua in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari percolano verso i corpi idrici e ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse.
h) *Varchi infrastrutturali.* Consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.
i) *Paleoalvei*. Tracce di antichi alvei fluviali abbandonati dai corsi d'acqua. Costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica.
j) *Biotopi*. Frammenti umidi relitti compresi entro l'area valliva del torrente Muson, in un ambiente agricolo tradizionale: cenosi di fossati e pantani stabili (canneti e giuncheti), lembi di saliceti e ontanete sulle sponde del Muson, cenosi di greto, di sorgenti e di ruscelli.

Le invarianti di natura storico-monumentale

Il PAT indica le azioni strategiche finalizzate alla tutela, recupero e valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti d'interesse culturale e storico monumentale. A questo fine sono state individuate e disciplinate le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

a) *Centri Storici*: costituiscono invariante gli agglomerati insediativi storici di Asolo, Bernardi, Casella, Lauro, Malcanton, Pagnano, Parisotti, S. Gregorio, Vial.
b) *Pertinenze scoperte da tutelare*: le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle Ville Venete.

c) *Edifici storico testimoniali*. Si tratta degli edifici di valore storico testimoniale/ambientale già classificati dal PRGC vigente e ripresi dal PAT, localizzati sia nei centri urbani, sia nelle zone rurali.
d) *Luoghi dell'archeologia.* Si tratta del recepimento di un tema sviluppato dal PTCP: Museo Civico di Asolo, Rocca di Asolo, Torre di S. Giustina.
e) *Luoghi dell'architettura:* anche in questo caso la disciplina è definita in conformità al PTCP e si sovrappone alle tutele già indicate dal PAT: Casa longobarda, Castello pretorio, Centro storico di Asolo, Fabbrica di Zanuso, il Maglio di Pagnano, la fornace, Santa Caterina, Villa degli Armeni e il Fresco.
f) *Luoghi ciclistici.* Individuati in conformità al PTCP: Cicli Miotto, Rocca Group.
g) *Ambito dei siti a Rischio archeologico*. Si tratta di ambiti contenuti nel PTCP, distinti dai successivi siti a rischio archeologico per l'ampiezza degli areali interessati, cui si applica una specifica disciplina di tutela e d'intervento.
h) *Siti a rischio archeologico:* Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica le principali aree soggette a rischio archeologico, di seguito denominate:

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

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

5.3. L'individuazione delle fragilità

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

Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione:

1. *Terreni idonei a condizione di tipo a):* In queste aree possono sussistere singoli residui rischi di carattere geologico e idrogeologico tali da richiedere un corretto approfondimento di indagini sulle caratteristiche dei terreni interessati dalla trasformazione.
2. *Terreni idonei a condizione di tipo b):* Terreni scadenti dal punto di vista geotecnico e/o con falda superficiale, terreni ove la presenza di sedimenti a granulometria limoso – argillosa in superficie e la possibile concomitante presenza della falda a poca profondità impone la realizzazione di specifiche indagini idrogeologiche e geotecniche.
3. *Terreni idonei a condizione tipo c):* Terreni con pendenza superiore ai 10° e inferiore ai 30°.
4. *Terreni idonei a condizione tipo d): Riporti di terreni su scavi e/o discariche.* Terreni in cui le condizioni complessive sono tali per cui risulta necessaria una approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei terreni interessati da eventuali interventi.

Classe di compatibilità III – Terreni non idonei. Le particolari condizioni morfologiche e le caratteristiche idrauliche e idrogeologiche sono tali da sconsigliare la trasformazione. Tra le aree definite come non idonee sono state inserite le seguenti tipologie:

- Terreni con pendenza dei versanti superiori a 30°;
- Alvei dei corsi d'acqua principali (sono da considerarsi non idonei anche i corsi d'acqua minori non cartografabili);
- Solchi d'incisione erosiva;
- Aree in frana;
- Terreni interessati da bacini di laminazione delle piene.

Aree omogenee in prospettiva sismica

Lo studio di compatibilità sismica allegato al PAT ha consentito la classificazione del territorio comunale in *aree suscettibili di amplificazione sismica* e *aree suscettibili a instabilità*; lo studio non ha portato a individuare, a causa della tipologia di terreni e della morfologia, aree stabili dal punto di vista sismico. In sede di

successivo PI dovranno essere svolti i necessari approfondimenti per ciascuna tipologia di area.

Le aree soggette a dissesto idrogeologico

Area in frana
Su queste aree sono ammessi soli gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio e le attività di scavo e movimentazione di terre e rocce finalizzati alla sistemazione delle aree in frana.
Aree di risorgiva. Aree in cui si assiste all'emersione della falda freatica sia periodicamente sia in modo permanente.
Aree esondabili o a ristagno idrico. Il Piano evidenzia le «aree esondabili o soggette a ristagno idrico» che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, individuando una disciplina di tutela e prevenzione del rischio, che eviti la realizzazione di locali interrati, ovvero ne evitino l'allagamento.

5.4. Le azioni di trasformazione del territorio

Le azioni strategiche

Una volta recepito il quadro dei vincoli della pianificazione vigente, stabilite le invarianti strutturali, individuate le fragilità, sono stati affrontati i temi della trasformazione del territorio, distinguendo le parti di tessuto edilizio che restano sostanzialmente confermate (urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa) o che necessitano di una riqualificazione locale, le parti che possono contribuire ad una riqualificazione complessiva della qualità urbana, le parti che necessitano di una radicale riconversione, le principali linee di espansione ed i corrispondenti limiti fisici e quantitativi.

Ambiti di urbanizzazione consolidata

Sono stati recepiti gli ambiti di urbanizzazione consolidata, definiti ai sensi dell'art. 2, comma1 lettera e) della LR 14/2017. All'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata la quantità massima di consumo di suolo ammesso, come definito dall'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, è pari a 4,05 ettari, in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato C "Ripartizione quantità massima di consumo di suolo"

Aree di urbanizzazione consolidata

Il PAT distingue cinque tipologie di aree di urbanizzazione consolidata, in relazione al valore paesaggistico dell'ambito in cui sono inserite, alla morfologia storica degli insediamenti, alla qualificazione morfologica dei tipi stradali che la caratterizzano:

a) *Aree di urbanizzazione consolidata in ambito collinare*, di rilevante valore paesaggistico, con prevalenza di tessuto edilizio di storico e strade d'interesse panoramico.
b) *Aree di urbanizzazione consolidata dei centri urbani di alta pianura*, appartenenti al sistema insediativo di più recente formazione, con presenza di servizi e luoghi centrali, grandi viali, dorsali urbane e boulevard.

c) *Aree di urbanizzazione consolidata di più recente formazione, con prevalenza di frange urbane, periurbane e di viali giardino*. È prevista la riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, valorizzazione ambientale degli spazi non costruiti, completamento delle opere di urbanizzazione primarie e del sistema insediativo con esclusione delle tipologie edilizie ad alta densità, riqualificazione ambientale dei margini urbani.
d) *Ambito a destinazione produttiva confermata*. Individuato in conformità al PTCP 2010, in applicazione dell'art 12, comma 4 che fa salva per il comune, in sede di redazione del PAT, in esito ad una più approfondita analisi condotta in sede di pianificazione comunale, la possibilità di trasporre aree produttive ampliabili e non ampliabili, invertendone la classificazione effettuata a tal fine dal PTCP 2010.
e) *Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili*. In tali ambiti il PI definisce le modalità di riconversione ad attività terziarie, residenziali, agricole, agroindustriali, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dai centri abitati e con l'accessibilità dalle reti viarie principali, in attuazione delle direttive di cui all'art. 13 del PTCP 2010.

Edificazione diffusa

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da: riconoscibilità del limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante; adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione; frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale. Si tratta in sostanza delle zone già riconosciute come diverse da agricole dal PRGC vigente, disposte lungo le principali vie di relazione urbana e territoriale. All'interno di tali ambiti sarà possibile definire col PI nuclei residenziali in ambito agricolo ovvero aggregati edilizi di modesta entità e accogliere il credito edilizio che deriva dalle azioni di riqualificazione territoriale entro il 10% del dimensionamento residenziale aggiuntivo previsto dal PAT per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo.

Aree di riqualificazione e riconversione

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

Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana

Si tratta di due ambiti localizzati lungo la SS248 Bassanese-Marosticana-Schiavonesca, agli estremi dell'abitato di cui costituiscono le soglie d'ingresso. In particolare la disciplina definita dal PI è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

a) *Riqualificazione dell'area della Filanda*, come Porta-Est del sistema insediativo comunale, coniugando la rigenerazione degli edifici appartenenti all'archeologia industriale con la formazione di una polarità ricettiva, di servizi e attività terziarie, integrata nel contesto paesaggistico delle ville venete e dei Colli Asolani.
b) Riqualificazione delle *aree adiacenti all'ambito della Fornace*, finalizzata alla realizzazione di una polarità di servizi e attività terziarie, integrata nel contesto paesaggistico e figurativo della Rocca di Asolo e dei Colli Asolani.

Limiti fisici all'espansione

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

Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali. Si tratta in tutti i casi della conferma delle zone C2 del PRG vigente, cui il PAT, in taluni casi, propone qualche lieve correzione per meglio aderire alla morfologia dei luoghi.
È prevista un'unica linea preferenziale di sviluppo produttivo-logistico, localizzata all'interno del quadrante est di Casella, destinata

alle attività logistiche e finalizzata al completamento del sistema produttivo esistente. In sede attuativa, la particolare valenza dell'area comporterà un'attenta valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi ammessi, delle funzioni insediabili, nonché delle relazioni con il sistema infrastrutturale di scala urbana e territoriale.
Per le aree di sviluppo non sottoposte a obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal PRG vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, la localizzazione dello *jus ædificandi* avviene mediante accordo di pianificazione. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus ædificandi* previsto al credito edilizio.
La stessa procedura si applica per le aree già sottoposte a obbligo di PUA dal PRG vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, decorsi due anni dall'entrata in vigore del PAT, ovvero in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione.
L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione. Qualora l'accordo di pianificazione preveda il soddisfacimento dell'interesse pubblico mediante la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione, nella localizzazione dello *jus ædificandi* si potrà prescindere dal credito edilizio.
All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione, in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT (quali quelle definite per gli ambiti del «parco campagna»), sono ammessi di norma solo gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Servizi e infrastrutture d'interesse comune di maggior rilevanza (esistenti e di progetto)

Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.
Il PAT, tenendo conto della localizzazione delle polarità di servizio di rilievo territoriale localizzate nei comuni limitrofi, ha previsto i seguenti servizi e attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:

ATO 2 Giardino pubblico di quartiere, impianti sportivi non agonistici.
ATO 3 Scuola dell'obbligo, Impianti sportivi non agonistici, Piscina, Giardino pubblico di quartiere, Parco urbano

Parco Campagna

Il PAT individua gli ambiti di «Parco-Campagna» con funzioni di ampia cintura a verde del centro urbano di Casella e di completamento di quello di Villa D'asolo, che per la prossimità agli insediamenti residenziali, produttivi e alle infrastrutture costituisce un ambito di transizione ed interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola, e le aree più intensamente urbanizzate. Gli ambiti di «Parco-Campagna» svolgono un ruolo rilevante per la salvaguardia del territorio aperto e per la riqualificazione delle aree di frangia urbana e periurbana, ricucendo il margine degli insediamenti, compensando gli impatti delle aree urbanizzate e mitigando l'incidenza delle infrastrutture. L'eventuale ampliamento delle aree di urbanizzazione consolidata non potrà interessare ambiti di «Parco Campagna» classificati come invariante ambientale (aree di connessione naturalistica – buffer zone).

Grandi strutture di vendita

Il PAT non prevede la localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate all'interno del territorio comunale, in conformità a quanto previsto dalla lettera j) del primo comma dell'art. 13 della L.r. 11/2004. Nell'ATO n. 3, sono ammesse medie strutture di vendita nelle aree di urbanizzazione consolidata, considerando prioritariamente gli «ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili» e nelle aree idonee al miglioramento della qualità urbana esclusivamente per medie strutture con superficie di vendita inferiore a 1.500 metri quadrati, in conformità alle disposizioni di cui al RR 21 giugno 2013, n.1.

Attività produttive in zona impropria

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato le principali opere incongrue, elementi di degrado e le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina (distinguendo le attività da confermare, bloccare e trasferire) mediante il PI. Per le attività esistenti da confermare l'eventuale ampliamento non potrà essere superiore alla superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.500 m^2.

Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 160/2010 e successive modificazioni)

L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 160/2010 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT, nel rispetto delle disposizioni relative alle invarianti ed alle fragilità. Per gli interventi localizzati nei corridoi ecologici e nelle aree di completamento della rete ecologica, che comportino varianti allo strumento urbanistico

comunale si applica la procedura dello sportello unico di cui all'art. 4 della Lr 31.12.2012 n. 55. In ogni caso, qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.500 m^2

Compatibilità ambientale degli interventi edilizi

Poiché il PAT assume la rigenerazione del patrimonio immobiliare come obiettivo strategico, è previsto che le carature urbanistiche e gli indici di zona assegnati dai successivi PI, nel rispetto del dimensionamento di ogni singolo ATO, dovranno promuovere la rigenerazione energetica degli edifici assicurando la sostenibilità ambientale degli interventi. Gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi e i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche sono determinati dal PI.

Aree a rischio di incidenti rilevanti

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

Il Sistema Relazionale

Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale

Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale. Si tratta prevalentemente di viabilità interna alle aree di urbanizzazione consolidata, di nuove rotatorie lungo i principali assi di relazione territoriale (SS 248 e SP 101) e della ricalibratura dell'asse di Via Le Marze, Via dell'artigianato.

Itinerari ciclopedonali

Considerando la posizione strategica di Asolo sul piano delle connessioni ciclopedonali di scala provinciale il PAT, in conformità al PTCP, individua i principali itinerari che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio, al fine di migliorare le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi e alle centralità urbane.

Qualificazione morfologica dei tipi stradali

Al fine di orientare la riqualificazione del territorio comunale sono stati individuati i principali tipi stradali che delimitano la scena urbana

e il paesaggio di Asolo, affidando al PI il compito di ridefinirne la morfologia, le specie arboree, gli allineamenti edilizi, gli elementi di arredo pertinenti:

a) *Dorsale Urbana*: strada urbana di attraversamento, delimitata da isolati ad alta densità edilizia, con prevalenza al piano terra di funzioni destinate alle attività commerciali, direzionali e di servizio, idoneamente attrezzata con piste ciclopedonali.
b) *Boulevard*: strada alberata di transito, radiale o di circonvallazione, idoneamente attrezzata con piste ciclopedonali e ampi marciapiedi ai lati.
c) *Strada Panoramica*: strada di attraversamento di ambiti di valore paesaggistico e ambientale, con frequenti viste e scenari eloquenti.
d) *Viale Giardino*: strada alberata residenziale, urbana, periurbana o di frangia, delimitata da isolati a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati.
e) *Grande Viale*: strada di attraversamento, esterna al centro urbano, alberata, idoneamente attrezzata con accessi e piste ciclopedonali.

Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

In conformità alla disciplina urbanistica definita dalla l.r. 11/2004, il PAT individua:

a) gli edifici con valore storico-ambientale;
b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agrononiche e di integrità fondiaria del territorio. Si tratta di un'azione che mira a tutelare il territorio come spazio di qualità produttiva, favorendo il processo verso la produzione agroalimentare biologica. Il PI, sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli e della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, precisa il perimetro delle «Aree agricole integre e di pregio» definendo l'esatta definizione degli ambiti inedificabili e di quelli destinati al fabbisogno delle aziende agricole.

Al PI inoltre, è affidato il compito di individuare gli allevamenti intensivi esistenti e le corrispondenti fasce di rispetto, disciplinare le destinazioni d'uso degli edifici non più funzionali, di quelli storico testimoniali, nonché di individuare i fabbricati crollati di cui è consentita, nel rispetto integrale della tipologia originaria, la ricostruzione.

5.5. Disposizioni per l'attuazione

Perequazione urbanistica

Il PAT definisce le tipologie di perequazione urbanistica e del credito edilizio, stabilendo disposizioni generali, che saranno successivamente utilizzate dal PI:

- ambiti di perequazione urbanistica, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
- ambiti di perequazione urbanistica integrata, all'interno dei quali il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per attuare i servizi pubblici, attuare l'edilizia residenziale pubblica, rilocalizzare attività produttive in zona impropria, localizzare i crediti edilizi, attuare le compensazioni relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- ambiti di perequazione ambientale, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione).

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità: fisici, ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici, strategici.
Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.
La cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), costituisce di norma soddisfacimento dell'interesse pubblico, fatta salva specifica la valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI.

Credito edilizio

Il credito edilizio è stato introdotto sia in funzione della riqualificazione ambientale, paesaggistica e urbanistica, sia della naturalizzazione del territorio. In particolare, il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
b) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;

c) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale;
d) interventi soggetti a compensazione urbanistica;
e) rigenerazione del patrimonio immobiliare.

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

5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi

Al fine di garantire la realizzazione coordinata delle azioni previste dal PAT, vengono precisati alcuni elementi operativi indispensabili per la redazione del Piano degli Interventi. Il PI, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della lr 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della lr 11/2004, dovrà contenere:

- l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT;
- la sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale, per agevolare il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
- la georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.) stabilendo criteri uniformi per le future pose;
- un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti;
- il registro dei crediti edilizi,
- un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica), va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti. Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT potrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica.

L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione è preceduta dall'attivazione di

procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. Per l'individuazione delle aree di trasformazione residenziale e produttiva, tra quelle ammissibili, vanno considerate prioritariamente le proposte progettuali conformi al «fabbisogno insediativo strategico» che interessi:

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

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

- le potenzialità di aree e manufatti strategici che possono migliorare l'assetto urbanistico, funzionale e abitativo del Centro Storico e di Casella;
- la disponibilità, nell'ambito di una visione sistematica (per eventi culturali, didattici, etc.), dei grandi edifici e dei complessi di pregio presenti nel Centro Storico e nelle sue immediate vicinanze, in modo da esaltare la vocazione ad una funzione specificamente culturale di Asolo, connaturata alla propria immagine storica e ambientale;
- la razionalizzazione dell'accessibilità al Centro Storico di Asolo, valutando sia i caratteri e le potenzialità dei sei percorsi maggiori e minori che lo raggiungono, sia le aree a parcheggio raggiunte da alcuni di questi percorsi, e sia le modalità di fruizione di percorsi e parcheggi nelle diverse circostanze e occasioni di accesso;
- la valorizzazione e il potenziamento dei percorsi pedonali che intersecano le aree collinari circostanti il Centro Storico, valutandone le straordinarie qualità paesaggistiche anche attraverso un sistematico censimento di tutti gli elementi "minori" che vi si incontrano, che sono così peculiari del paesaggio asolano;

- la disponibilità del patrimonio edilizio esistente nel Centro Storico e nel suo più immediato intorno ad accogliere un numero maggiore di abitanti stabili, valutando le forme e le iniziative da attuarsi per raggiungere questo risultato; analogamente, la disponibilità ad accogliere la tipologia dell'albergo diffuso

In conformità alle direttive del PTCP, il Piano degli Interventi potrà prevedere nuove aree di sviluppo insediativo residenziale esclusivamente per:

- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico», mediante specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.
- qualora la disponibilità di edifici abitativi scenda sotto il 10% dei volumi abitativi utilizzati da residenti, definiti sulla base di una verifica dettagliata condotta su tutto il territorio comunale delle abitazioni disponibili non utilizzate e di quelle già autorizzate.

Infine, il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso una Valutazione di Compatibilità Idraulica, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

5.7. Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS

Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alla parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente diventa il Piano degli Interventi (PI) per le sole parti compatibili con il PAT.
In particolare, il PAT, sulla base delle verifiche di compatibilità e sostenibilità effettuata non considera compatibili le previsioni urbanistiche vigenti relative alla sottozona F2-35 CEOD localizzata in Via della Sega, poiché si tratta di un ambito agricolo integro, interessato dalla presenza del corridoio ecologico del Fiume Muson.

Misure di mitigazione e compensazione

Il PAT indica le principali opere di mitigazione da attuare in sede di Piano degli Interventi. Gli interventi di mitigazione dovranno essere definiti in relazione alle singole opere previste, tenendo conto della specificità degli ambiti all'interno, secondo le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale.

Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica:

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio che dovrà verificare gli indicatori nonché gli obiettivi di sostenibilità definiti nel Rapporto Ambientale.

Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico

In attesa che sia redatto da parte della Regione il Piano Regionale per la prevenzione dell'inquinamento luminoso (PRPIL), il Piano degli Interventi dovrà contenere una disciplina

finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso e all'incremento del risparmio energetico conforme ai criteri di cui alla L.R. 22/97 e ai criteri riportati nell'allegato "Z" alla relazione del PTCP 2010.

Disposizioni per il contenimento dei rischi da Radon

È prevista una verifica, in sede di PI, dell'eventuale presenza di aree a rischio d'inquinamento da Radon e l'adozione delle corrispondenti misure per la bonifica degli edifici eventualmente interessati e per le nuove edificazioni.

Disposizioni per gli interventi di protezione acustica

In prossimità dei centri abitati, è affidato al PI il compito di definire, per le nuove extraurbane principali, la dotazione di barriere (vegetazione sempreverde ad alta ramificazione, accumuli di terra, barriere artificiali fonoassorbenti) idonee a ottenere il rispetto dei limiti d'intensità sonora al di là di esse, considerando tali barriere come misure di mitigazione e compensazione ambientale. A tal fine la predisposizione degli interventi e dei corrispondenti progetti dovrà essere concertata con la Provincia.

5.8. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

5.8.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Si tratta di una disciplina particolareggiata degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio. Sono state fissate le seguenti quantità generali del dimensionamento del PAT:

a) Per la residenza, m^3 **180.000**, di cui:
    a. Volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato, pari a m^3 **150.000**;
    b. Volume previsto dal dimensionamento del PAT, pari a m^3 **30.000**.
b) per le attività logistiche è fatta salva la quantità di superficie territoriale, da localizzare in continuità con gli insediamenti produttivi esistenti nell'ATO 3 – Casella, prevista dall'accordo di pianificazione Rep. 465 del 21/12/2012 tra i Comune di Asolo e le Ditte Seven di Luca Gugel s.a.s. e Agribox Società Agricola a R.L. e dalla successiva proposta di revisione per la quale è stato dichiarato dal Comune di Asolo il rilevante interesse pubblico ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n.

11/2004 con deliberazione giuntale n. 126 in data 8 giugno 2016, limitatamente al periodo di validità di tale accordo di pianificazione, in conformità a quanto previsto dall'art. 13, comma 6 della LR 14/2017. Decorsi i termini di validità di tale accordo di pianificazione la superficie territoriale da destinare ad attività logistiche non potrà essere superiore alla quantità massima di consumo di suolo ammesso in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato C "Ripartizione quantità massima di consumo di suolo"; è prevista la riqualificazione morfologica e la riconversione di un modesto ambito localizzato nel centro di Casella, in conformità alla disciplina del PAT, di circa 0,5 ettari, mentre è prevista la riconversione funzionale di circa 37 ettari di zone D.

Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO

Nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo per la residenza indicato dal PAT per ogni comune il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume corrispondente al «fabbisogno insediativo fisiologico e strategico» assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%.
Sono inoltre consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 m^3 per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.
Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, d'integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.
Si confermano inoltre i limiti di flessibilità per i PUA già previsti dall'art. 11 della Lr 61/85. Per tutti i PUA fino al 10% del perimetro e della superficie territoriale, con le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI. Per i PUA d'iniziativa pubblica fino al 15% dei principali parametri tecnici (carature urbanistiche, altezze, ecc.).

Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.
Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:

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

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

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

Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.
Le aree per servizi dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.
Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, potendo procedere alla monetizzazione o

compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi:

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

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

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

5.9. Elementi del dimensionamento

5.9.1. ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI

Le scelte strategiche e le previsioni decennali

Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della LR 24.04.2004, n. 11 il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per i governo del territorio, mentre ai sensi dell'art. 13, comma 1, fissa le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, essendo redatto sulla base di previsioni decennali.

Le previsioni decennali relative al sistema insediativo

Il dimensionamento del PAT relativamente al sistema insediativo residenziale va espresso *in abitanti teorici insediabili*, tuttavia poiché la dinamica del sistema insediativo è determinata dalla domanda abitativa espressa dai nuclei familiari, va determinando innanzi tutto l'impatto sul territorio espresso da ogni nuova famiglia.

Una volta definito il dimensionamento residenziale sulla base della domanda insediativa espressa dalla previsione decennale delle nuove famiglie, va convertito in abitanti teorici insediabili considerando la composizione media dei nuclei familiari e il rapporto mc/abitante definito dal PAT per ATO.

Il dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso.

Sulla base di tali premesse entriamo ora nel merito del dimensionamento del PAT del comune di Asolo.

5.9.2. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO

L'orizzonte demografico è utile a definire il carico insediativo complessivo che dovrà essere assunto dal Piano di Assetto Territoriale. Bisogna tener conto non solo della dinamica della popolazione (nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale e sociale) ma soprattutto di quella delle famiglie, perché è proprio da quest'ultima fonte che deriva la parte più consistente della nuova domanda di alloggi per i residenti.

Andamento della popolazione

Raggiunti i 6500 abitanti nel primo quarto del secolo scorso il comune di Asolo ha mantenuto costante la sua popolazione fino alla fine degli anni 1940 (7078 abitanti al 1951). In seguito, dopo una relativa flessione registrata negli anni 1950-60 (6061 abitanti nel 1971), ha ripreso lentamente a crescere, raggiungendo le 7434 unità nel 2001.
Nel decennio successivo, contemporaneamente alla crescita che ha interessato tutto il Veneto, ha accentuato la sua ripresa demografica al ritmo di oltre 140 abitanti l'anno (8857 abitanti all'inizio del 2011), con un rallentamento negli ultimi due anni.
È ipotizzabile, in conformità a una curva d'interpolazione di lungo periodo, un incremento nel prossimo decennio di circa 690 persone, dovuto in parte al saldo sociale (negli ultimi dieci anni il saldo naturale ha inciso intorno al 36%), determinato da un'offerta di condizioni ambientali e localizzative favorevoli, sia alla scala territoriale sia a quella locale. Per il periodo successivo è lecito attendersi incrementi annuali di entità decrescente, fino al raggiungimento della soglia di saturazione, che tuttavia nel tempo medio lungo sembra (al momento, anche dopo la recente crisi economica e immobiliare della fine del primo decennio del 2000) attestarsi sopra le 10.000 unità. Si tratta di una valutazione prudente, che tiene conto della recente crisi economica che ha frenato la capacità di attrazione del Veneto ed ha generato fenomeni di riduzione del saldo sociale esterno. **Tuttavia, è importante ribadire che si tratta della definizione di un orizzonte statistico possibile, di una previsione tutta da verificare alla luce della reale dinamica demografica che si registrerà nel prossimo decennio.**
Si può nel frattempo ragionevolmente ipotizzare nel prossimo decennio un incremento demografico che attesti la popolazione intorno alle 9800 abitanti, dovuto in parte al saldo sociale e in parte al saldo naturale. *L'incremento previsto in un decennio sarebbe dunque di circa 690 persone (media di 69 persone l'anno).*

Si tratta di una stima in linea con le previsioni di crescita demografica sia del Veneto, che potrebbe superare i 5 milioni entro il 2021, sia della Provincia di Treviso (da 613 mila abitanti nel 1951 a 857 mila abitanti nel 2006, + 40% in mezzo secolo).

Infatti, se osservata alla grande scala e sul lungo periodo, la crescita maggiore negli ultimi cinquant'anni nelle regioni dell'Italia settentrionale è avvenuta lungo le principali infrastrutture.
Nel Veneto, tale crescita è avvenuta nella fascia centrale pianeggiante, dove tra il 1961 e il 2008 si è concentrato un milione di abitanti in più.

Tale incremento non ha riguardato i comuni capoluogo, ma piuttosto i piccoli comuni disposti intorno ai centri maggiori. Infatti, il 52,5% della crescita ha interessato i comuni compresi tra i 5 ed i 10 mila abitanti. D'altra parte, l'ambito sub-provinciale di Asolo, è tra quelli che sono cresciuti di più all'interno della Provincia di Treviso, assieme a quello di Castelfranco e Treviso, registrando la performance maggiore negli ultimi venti anni.
Sembra pertanto ragionevole ipotizzare che la riqualificazione degli spazi urbani, l'incremento della dotazione di servizi, il miglioramento della viabilità, la valorizzazione del patrimonio ambientale, potrà contare su una relativa spinta demografica.

Anche nel caso di un rallentamento complessivo della crescita demografica nel Veneto, infatti, con la realizzazione della Superstrada Pedemontana Veneta miglioreranno le condizioni di accessibilità di tutta la fascia pedemontana, implementando la capacità attrattiva delle aree maggiormente organizzate dal punto di vista dei servizi, oltre che dotate di caratteristiche ambientali e paesaggistiche rilevanti, come quelle di Asolo.

D'altra parte, anche ad Asolo, nel campo della dinamica naturale si è registrata una forte contrazione dell'indice di fertilità femminile (connesso con l'innalzamento dell'età della prima gravidanza e con la riduzione del numero dei figli pro capite). Questo fenomeno è stato accompagnato dal corrispondente allungamento dell'età media, che pur registrando una fortissima differenza tra classi d'età maschili e femminili in età avanzata (a causa del diverso indice di sopravvivenza), si attesta per le donne ben sopra gli ottant'anni e per gli uomini sopra ai settantacinque anni.

Questo modello provoca il ben noto fenomeno del rovesciamento della piramide delle classi d'età: mentre al 1971

la piramide della popolazione evidenziava una base giovane ampia, una distribuzione a scalare, fino a esaurirsi in corrispondenza delle classi dei più anziani, al 2021 si prevede una prevalenza delle classi d'età matura (i giovani di allora diventati cinquantenni) una testa ingrossata (gli anziani, diventati molto numerosi, grazie al prolungamento delle aspettative di vita, soprattutto della popolazione femminile), ed una base fragile, quasi dimezzata.

Inoltre, il progressivo dimezzamento delle classi d'età matura determinerà, se non adeguatamente contrastato, un'accentuazione della crisi della forza lavoro disponibile, e una diminuzione relativa del numero dei nati (giacché la popolazione femminile in età fertile si sta riducendo).
Per oltre un decennio questo fenomeno è stato in parte compensato dall'innesto di nuova popolazione, giovane, con una propensione a integrarsi socialmente e a fare figli (almeno nella prima generazione), provocando un incremento della popolazione scolastica, grazie ad una ripresa del numero delle classi di popolazione più giovane, in cui è sempre più rilevante la presenza degli immigrati dall'estero. Tuttavia la recente crisi economica ha ridotto progressivamente il peso del saldo sociale.

Andamento della composizione media della famiglia

Notevole interesse rivestono i dati riguardanti l'evoluzione del numero delle famiglie e la composizione stessa del nucleo familiare. Questi, confermando una tendenza diffusa su tutto il territorio nazionale, dimostrano come il numero delle famiglie sia cresciuto in maniera sensibile rispetto all'andamento demografico (si passa dalle 1313 famiglie del 1951, alle 2370 del 1991, fino alle 3793 del 2011); di contro il nucleo familiare ha subito una progressiva diminuzione dei suoi componenti, seguendo quelle che sono le dinamiche sociali diffuse sul territorio nazionale, passando da una media di 5,39 componenti nel 1951, a 2,81 del 1991, ed a 2,33 del 2011.

Questo significa che nel futuro, a fronte di un relativo incremento demografico, aumenterà comunque il numero delle famiglie residenti ad Asolo, stabilizzandosi intorno alle 4500 unità, e con esse la domanda di abitazioni. Nei tempi lunghi, con una popolazione attestata sopra alle 10000 unità, si può prevedere pertanto un incremento di oltre 1000 famiglie. Nel prossimo decennio, tuttavia si può stimare un incremento di circa 500 nuove famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,18 unità.

La domanda di abitazioni.

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra che si è ormai invertita la tendenza alla crescita, con una riduzione progressiva della percentuale d'incremento. L'orizzonte futuro potrebbe essere caratterizzato da un numero di abitazioni occupate sostanzialmente uguale a quello delle famiglie, con un incremento rispetto alle abitazioni attuali di circa 600 unità abitative nel prossimo decennio.

In sintesi, per i prossimi dieci anni si può immaginare una popolazione attestata intorno ai 9.800 residenti, con un incremento medio di circa 69 abitanti l'anno, e un aumento di circa 500 famiglie e d'altrettante abitazioni occupate.

D'altra parte, la media di sessanta alloggi l'anno sembra essere compatibile con la fisiologia del mercato immobiliare di Asolo, almeno considerando i risultati degli ultimi tre decenni.

Ai fini del dimensionamento si è tuttavia scelto di considerare il parametro più contenuto di **150** mc abitante per il nuovo carico insediativo, che tiene conto dell'attuale realtà del mercato immobiliare.

Le abitazioni non occupate

Sulla base dei dati contenuti nel quadro conoscitivo del PAT, opportunamente elaborati, possiamo ipotizzare che negli ultimi 20 anni (periodo 1991 – 2011) si sia costruito al ritmo di circa 88 alloggi l'anno, portando il numero complessivo degli alloggi costruiti tra le 4150 e le 4250 unità.

Al 2001, secondo il censimento dell'ISTAT il rapporto tra alloggi totali e non occupati era inferiore al 10% (2712 alloggi occupati, 302 non occupati, per un totale di 3014 alloggi). Negli ultimi anni l'attività edilizia è continuata, rallentando solamente nel corso del 2009, a seguito della più generale crisi del settore.

Il confronto tra gli alloggi totali stimati al 2011 (4150 e 4250) e il numero delle famiglie insediate (circa 3900) evidenzia un numero teorico di alloggi non occupati compreso tra le 250 e le 350 unità, dunque ancora intorno al 10% considerato fisiologico. Se confrontiamo i dati del censimento dell'ISTAT al 2011 otteniamo dei dati simili. Infatti, gli alloggi totali sono 3740 mentre quelli occupati circa 3369. Gli alloggi non occupati pertanto ammontano a 371 unità, pari a circa il 10% del totale.

Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda

Residenti attuali	9.143
Residenti previsti nel decennio	9.843
Composizione media nucleo familiare attuale	2,28
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,18
Famiglie residenti attuali	4.010
Famiglie residenti previste nel decennio	4.515
Nuove famiglie previste nel decennio	505
Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,09
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	327
Dimensionamento decennale in mc = (505 x 1,09 x 327)	180.000
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	150
Abitanti teorici equivalenti insediabili = (180000 : 150)	1.200

Il fabbisogno residenziale strategico

Il dimensionamento definito sulla base di previsioni decennali va accompagnato da alcune considerazioni sul fabbisogno strategico determinato sulla base degli obiettivi generali da perseguire con il PAT e le scelte strategiche di assetto del territorio, considerando nel caso di Asolo sia le modalità di applicazione del credito edilizio, della perequazione e della compensazione, sia le necessità corrispondenti alla rigenerazione del patrimonio immobiliare ed alla messa in sicurezza degli edifici esistenti. Complessivamente possiamo assumere una quota di circa 15 mila mc (100 abitanti teorici) per ciascuna componente strategica, per un totale di circa 45 mila mc, corrispondenti a un quarto del fabbisogno fisiologico (300 abitanti teorici).

Determinazione del fabbisogno complessivo

Sulla base di queste considerazioni allora il fabbisogno complessivo si attesterebbe intorno ai 1200 abitanti teorici, portando la quota complessiva a 10.343 abitanti teorici, determinati nel modo seguente:

	Abitanti teorici
Abitanti teorici equivalenti insediabili da previsione decennale	1.200
Residenti insediati	9.143
Abitanti teorici previsti	**10.343**

5.9.3. LE QUANTITÀ DI PROGETTO

Come abbiamo appena visto, il PAT stabilisce un fabbisogno aggiuntivo di circa **1.200** abitanti teorici, come somma del fabbisogni derivante da previsioni di carattere decennale basate sulle attuali tendenze demografiche, e compatibile con le previsioni di carattere strategico, connesse con la riqualificazione dei tessuti edilizi e col miglioramento della qualità urbana e territoriale, confermando gran parte delle previsioni dimensionali del PRG vigente, a cui aggiunge una quota limitata di superficie territoriale con lo scopo di garantire uno spazio adeguato ad ospitare i crediti edilizi derivanti dagli interventi di riqualificazione, da utilizzare nei successivi Piani degli Interventi, che naturalmente saranno redatti sulla base dell'effettivo andamento della congiuntura demografica e socio-economica.

Gli abitanti teorici aggiuntivi

Il nuovo carico insediativo previsto dal PAT è sostanzialmente allineato col fabbisogno aggiuntivo teorico come precedentemente determinato, pari a **1.200** nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 150 mc/abitante sia per le quantità definite dal PRG sia per le quantità aggiunte dal PAT) di cui **1.000** già localizzati nelle aree previste dai P.R.G. vigenti, e **200** relativi alle nuove previsioni del PAT.
Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **10.343** unità. Naturalmente si tratta solo di un dato statistico, prodotto di un indicatore di tipo tecnico, non si tratta di un carico insediativo riferito a persone in carne ed ossa. In realtà più che nuove persone si tratta di un carico insediativo che va riferito alle nuove famiglie, che abbiamo visto, si formeranno anche in corrispondenza di una popolazione con tendenza alla relativa crescita.

La provenienza dello jus ædificandi

Va evidenziato che dei **150** mila mc aggiuntivi previsti dal PRG vigente circa **17** mila sono localizzati in zone B, **5.600** sono localizzati in zone C1 e **127.400** in zone C2, mentre, dei **30** mila mc aggiuntivi previsti dal PAT, circa **10** mila sono potenzialmente relazionati con gli interventi nelle aree di miglioramento della qualità urbana e di riconversione (anche sotto forma di credito edilizio), **10** mila possono corrispondere ad azioni di consolidamento del tessuto edilizio esistente, mentre **10** mila sono ragionevolmente correlati agli ambiti di localizzazione disposti in continuità col tessuto dei centri urbani.

Verifica del dimensionamento										
ATO	PRG vigente				PAT					TOTALE
	Zone B mc	Zone C1 mc	Zone C2 mc	Totale PRG	Areali di espansione /Parco Campagna mc	Edilizia diffusa	Riqualificazione mc	Consolidato mc	Totale PAT mc	
1	3.000	800	-	3.800	-	-	-	-	-	3.800
2	7.000	3.000	26.000	36.000	-	-	-	-	-	36.000
3	7.000	1.800	101.400	110.200	10.000	-	10.000	10.000	30.000	140.200
	17.000	**5.600**	**127.400**	**150.000**	**10.000**	**-**	**10.000**	**10.000**	**30.000**	**180.000**

Dal punto di vista dell'utilizzo di nuova superficie territoriale, sulla base delle previsioni fin qui ragionevolmente ipotizzate, risulterebbe un consumo di suolo massimo aggiuntivo di circa tre ettari, pari al dimensionamento residenziale aggiuntivo del PAT, sulla base di un territoriale di 1 mc/mq.

Il PAT inoltre conferma le zone di espansione già previste dal PRG e non ancora interessate da piani di attuazione, ovvero interessate solo recentemente, anche se pone dei termini ravvicinati per la loro effettiva realizzazione, riservandosi in seguito la nuova pianificazione delle stesse.

Sistema produttivo

Complessivamente le aree produttive del comune di Asolo corrispondono a circa 62,13 ettari, disposti in tre ambiti nell'ATO 3 – Casella, sostanzialmente sature. Considerata la posizione strategica di Asolo, anche in relazione alla Superstrada Pedemontana in corso di costruzione, il PAT fa salva la quantità massima trasformabile inferiore ad un decimo della superficie esistente (5,7 ettari) finalizzata al consolidamento delle attività logistiche e produttive localizzate nell'ambito compreso tra la SS 248, Via Marcoai e Via dell'Artigianato e prevista dall'accordo di pianificazione Rep. 465 del 21/12/2012 tra i Comune di Asolo e le Ditte Seven di Luca Gugel s.a.s. e Agribox Società Agricola a R.L. e dalla successiva proposta di revisione per la quale è stato dichiarato dal Comune di Asolo il rilevante interesse pubblico ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004 con deliberazione giuntale n. 126 in data 8 giugno 2016, limitatamente al periodo di validità di tale accordo di pianificazione, in conformità a quanto previsto dall'art. 13, comma 6 della LR 14/2017. L'eventuale ampliamento dell'area produttiva esistente e confermata, dovrà essere realizzata in coerenza con i valori paesaggisti da tutelare, la salvaguardia dei contesti figurativi delle ville venete e dei Colli Asolani, assicurando l'efficienza del sistema infrastrutturale, della circolazione e della sosta, prevedendo la riqualificazione

funzionale di Via Marcoai e mettendo in sicurezza le intersezioni con la SS 248 e Via dell'Artigianato.

5.9.4. LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato è ampiamente sopra i minimi di legge: 76,12 mq/abitante nell'ipotesi di 150 mq/abitante, di cui 8,30 di verde primario, 10,28 di parcheggi e 57,55 di aree a servizi secondari. Questi rapporti non considerano le superfici a standard delle zone industriali localizzate nell'ATO n. 3, considerate come standard di aree produttive. Naturalmente tali rapporti variano riguardo a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo, secondo quando riportato nella seguente tabella:

	Aree a standard pubblici								Abitanti teorici aggiuntivi			Abitanti teorici totali
	Esistenti				Progetto							
ATO	Mq/abitante aree a verde primario	Mq/abitante aree a parcheggio	Mq abitante aree a standard secondarie	Mq abitante totale aree a standard	mq/abitante aree a verde primario	Mq/abitante aree a parcheggio	Mq abitante aree a standard secondarie	Mq abitante totale aree a standard	PRG vigente	PAT	Totale	
1	1,85	8,59	33,36	43,81	5,00	15,00	75,00	95,00	25	-	25	2.053
2	3,34	-	40,69	44,02	5,00	5,00	45,00	55,00	240	-	240	1.473
3	7,80	2,51	13,40	23,71	10,00	10,00	55,00	75,00	735	200	935	6.817
Totale	**5,88**	**3,52**	**21,51**	**30,91**	**8,30**	**10,28**	**57,55**	**76,12**	**1.000**	**200**	**1.200**	**10.343**

5.9.5. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

All'esterno degli *ambiti di urbanizzazione* consolidata la quantità massima di consumo di suolo ammesso, come definito dall'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, è pari a **4,05** ettari, in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato C "Ripartizione quantità massima di consumo di suolo". Tale quantità è inferiore al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04 che ammonta a **20,05** ettari.

Il limite di 4,05 ettari è compatibile con le previsioni insediative del PAT, poiché dal punto di vista del sistema insediativo la maggior parte del carico urbanistico è localizzato nelle aree già pianificate comprese entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata (C2 con PUA approvati, aree di urbanizzazione consolidata o aree di riqualificazione, pari 83% del dimensionamento complessivo, corrispondente a 150 mila mc su 180 mila), stimando necessari non più di 3 ettari per l'eventuale nuovo carico insediativo residenziale aggiuntivo esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata, fermo restando quanto previsto dagli art. 12 e 13 della LR 14/2017.