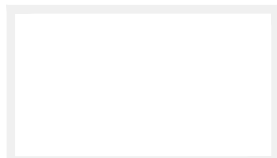


**COMUNE DI GAIARINE**  
**Provincia di Treviso**

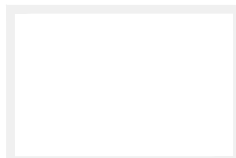
**P.I.**

**4° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Elaborato



Scala



Data

**marzo**  
**2023**

## RELAZIONE PROGRAMMATICA

**ADOTTATO con**  
deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 28.06.2022

**APPROVATO con**  
deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 06.03.2023

**PROGETTISTI**  
Arch. Dino De Zan

**COLLABORATORE**  
Pian.Terr. Elena Agliata

**DIRETTORE TECNICO**  
Arch. Marco Pagani

**SINDACO**  
Diego Zanchetta

**SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. Paolo Orso



**d<sup>2</sup>recta**  
urban management



d-recta srl - via Villa Liccer,14 - 31020 San Fior (TV)  
www.d-recta.it t. 0438.1710037 info@d-recta.it - d-recta@pec.it  
c.f. e p.iva 03396970265 - Capitale Sociale € 100.000,00 I.V.  
Registro delle Imprese di Treviso n. 03396970265 - REA 269454

**CODICE ELABORATO**  
**DR20210086UZR00XR000**



**INDICE**

Premessa .....	2
1. Consumo di suolo.....	2
2. Adeguamento apparato normativo.....	4
3. Lottizzazione "Parco Castellir" - eliminazione previsione area PEEP .....	4
4. Modifiche cartografiche.....	4
5. Valutazione di incidenza ambientale .....	12
6. Verifica assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica.....	12
7. Asseverazione idraulica e sismica .....	13

## Premessa

La variante n°. 4 al Piano degli Interventi nasce dall'esigenza di adeguamento a discipline sovraordinate e in risposta alle manifestazioni di interesse pervenute durante la finestra temporale messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale. Le principali variazioni dello strumento urbanistico riguardano:

- Interventi in aree di urbanizzazione consolidata- riclassificazione della zona territoriale omogenea;
- Modifica del grado di protezione degli edifici individuati dal PI Var.3;
- Riclassificazione di aree edificabili (residenziali o produttive) ricondotte a zone agricole "E";
- Individuazione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo;
- Adeguamento della normativa a disposizioni sovraordinate;
- Adeguamento cartografico allo stato di fatto.

Le variazioni apportate riguardano i seguenti elaborati di Piano:

- Tavola 1.1 Intero territorio comunale;
- Tavola 1.2 Intero territorio comunale;
- Tavola 2.1 Intero territorio comunale "Zone di tutela";
- Tavola 2.2 Intero territorio comunale "Zone di tutela";
- Tavola 3.1 Zone significative "Gaiarine";
- Tavola 3.2 Zone significative "Francenigo";
- Tavola 3.3 Zone significative "Albina";
- Tavola 3.4 Zone significative "Campomolino";
- Tavola 3.5 Zone significative "Varie";
- Norme tecniche operative (NTO);
- Registro consumo di suolo;
- Registro crediti edilizi;
- Dimensionamento;
- Relazione programmatica.

## 1. Consumo di suolo

Il 29 maggio 2017, il Consiglio regionale del Veneto ha approvato la Legge finalizzata al contenimento del consumo di suolo.

La legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, pubblicata sul BUR del 9 maggio 2017, ed entrata in vigore il 24 giugno 2017, promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050. La legge regionale mette in atto le azioni per un contenimento di consumo di

suolo, stabilendo che tale obiettivo sarà gradualmente raggiunto nel corso del tempo e sarà soggetto a programmazione regionale e comunale. Particolare rilievo nell'impianto normativo della legge rivestono le previsioni volte alla riqualificazione edilizia ed ambientale e alla rigenerazione urbana, che prevedono forme ed azioni quali la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, il recupero, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale.

Nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 151 del 31 dicembre 2019 è stata pubblicata la Deliberazione n. 1911 del 17 dicembre 2019 con la quale la Giunta regionale ha approvato i "Criteri di utilizzo della quantità di "riserva" del suolo regionale consumabile di cui alla DGR n. 668/2018". Tale Deliberazione dunque stabilisce la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovra comunali omogenei.

Per il Comune di Gaiarine la quantità massima di consumo di suolo ammesso è stimata in 11.4 ha decretato con deliberazione del 15/5/2018.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica	Variazione per tensione abitativa	Variazione per varianti verdi	RESIDUO con correttivi	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle - Allegato D	Provvedimento assegnazione quantità	Previsione PAT adottato (approvato - corretto)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO da scheda PAT	DECRETO Riassegnazione quantità DGR Nuova assegnazione	NUOVA QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO
				ha	ha	%	ha	%	%	%	%	ha	ha	DGR	ha	ha	DDR e DGR	ha
11	26031	Gaiarine	Treviso	19,76	11,86	95,00%	11,27	-0,50%	0,00%	-1,50%	11,04	11,04		668 - 15/5/2018				

Estratto della tabella riassuntiva- Suolo regionale consumabile di cui alla DGR n. 668/2018

Il registro del consumo del suolo già introdotto con la Variante 3 del PI, riporta la quantità di suolo consumato con la Variante 4. Di seguito un estratto del suddetto documento allegato alla variante di Piano.

#### REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO – PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE 4

N° ISTANZA	Nominativo ditta/propONENTE	Localizzazione	Estremi Catastali		Identificativo PI		CONSUMO DI SUOLO LR 14/2017 (ha)		
			foglio	mapp.	Var. PI	ZTO	Consumo di suolo reale/ stimato	Consumo max di suolo	Residuo consumo di suolo possibile
2	Tomasella Denis e Rosada Annalisa		13	2481	4	B	0,099	11,4	
3	Fracassi Stefano		8	200	4	E e B	0,03	11,4	
11	Cappellotto Alberto		13	361	4	Dm	0,75	11,4	
Totale							0,87		10,53

Estratto del Registro del consumo di suolo allegato al PI

La previsione di consumo di suolo introdotta attraverso la variante è stimata in **0,87 ha** e riguarda aree agricole intercluse in tessuti prevalentemente urbanizzati. Considerando che la quantità di consumo di suolo ammesso per il comune di Gaiarine è stimato in 11.4ha, con il nuovo progetto di piano la quantità di consumo di suolo residuo diminuisce a 10,53ha.

## **2. Adeguamento apparato normativo**

Con la Variante n. 4 al PI sono state introdotte modifiche normative derivanti da approvazione di leggi statali /regionali e variazioni di aggiustamento inerenti alcune espressioni sintattiche dell'apparato normativo della Var.3. Le variazioni principali inerenti riguardano:

- l'inserimento della norma inerente ai "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" ai sensi della LR 11/2004;
- l'inserimento della norma inerente le "Strutture ricettive in ambienti naturali" ai sensi della LR 11/2013.

Come precedentemente accennato, la Var. 4, ha apportato ulteriori modifiche alle Norme Tecniche Operative per ciò che concerne espressioni sintattiche e lessicali. Trattasi di migliorie inerenti alla comprensione del testo la cui finalità è perfezionare la gestione quotidiana del PI.

## **3. Lottizzazione "Parco Castellir" - eliminazione previsione area PEEP**

Le opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione "Parco Castellir" sono state collaudate favorevolmente il 21 maggio del 2009; la ditta AMZ Costruzioni, ha provveduto alla cessione delle aree ad uso pubblico con atto dell'8 settembre 2009. Tra le superfici, la ditta, ha ceduto, al Comune di Gaiarine, mq 3.259 destinati a residenza PEEP. Il Comune di Gaiarine non è tra i comuni obbligati a dotarsi di superfici da destinare a residenza pubblica e tale vincolo ha di fatto impedito sin d'ora di alienare tale superficie.

La Legge 23 dicembre 1998 n. 448, così come modificata dalla Legge n. 106 del 12.07.2011, dall'articolo 23-ter, comma 1-bis della legge n. 135 del 2012 e dall'art. 1, comma 392 della legge n. 147 del 2013, all'art. 31, commi da 45 a 50, stabilisce che i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167.

Tenuto conto del tempo trascorso, si ritiene pertanto proporre la modifica delle previsioni contenute nel piano di lottizzazione "Parco Castellir" per quanto riguarda la destinazione a PEEP dei mappali n. 2139 di mq 921 e n. 400 di mq 2.338 e destinarli a zona residenziale con attuazione diretta ossia C1.

## **4. Modifiche cartografiche**

Il 21.06.2021 l'amministrazione comunale di Gaiarine ha pubblicato un avviso pubblico inerente alla possibilità di presentazione di manifestazioni di interesse relative alle previsioni di formazione di una variante al PI. A seguito della ricezione di istanze inerenti allo sviluppo futuro del territorio è stata svolta una verifica di coerenza ad opera dei progettisti di Piano i quali, di concerto con l'amministrazione

comunale, hanno stabilito l'effettiva coerenza delle richieste pervenute rispetto a quanto stabilito dalla legislazione e dalla pianificazione sovraordinata, nonché gli obiettivi di sviluppo futuro auspicati dall'amministrazione comunale.

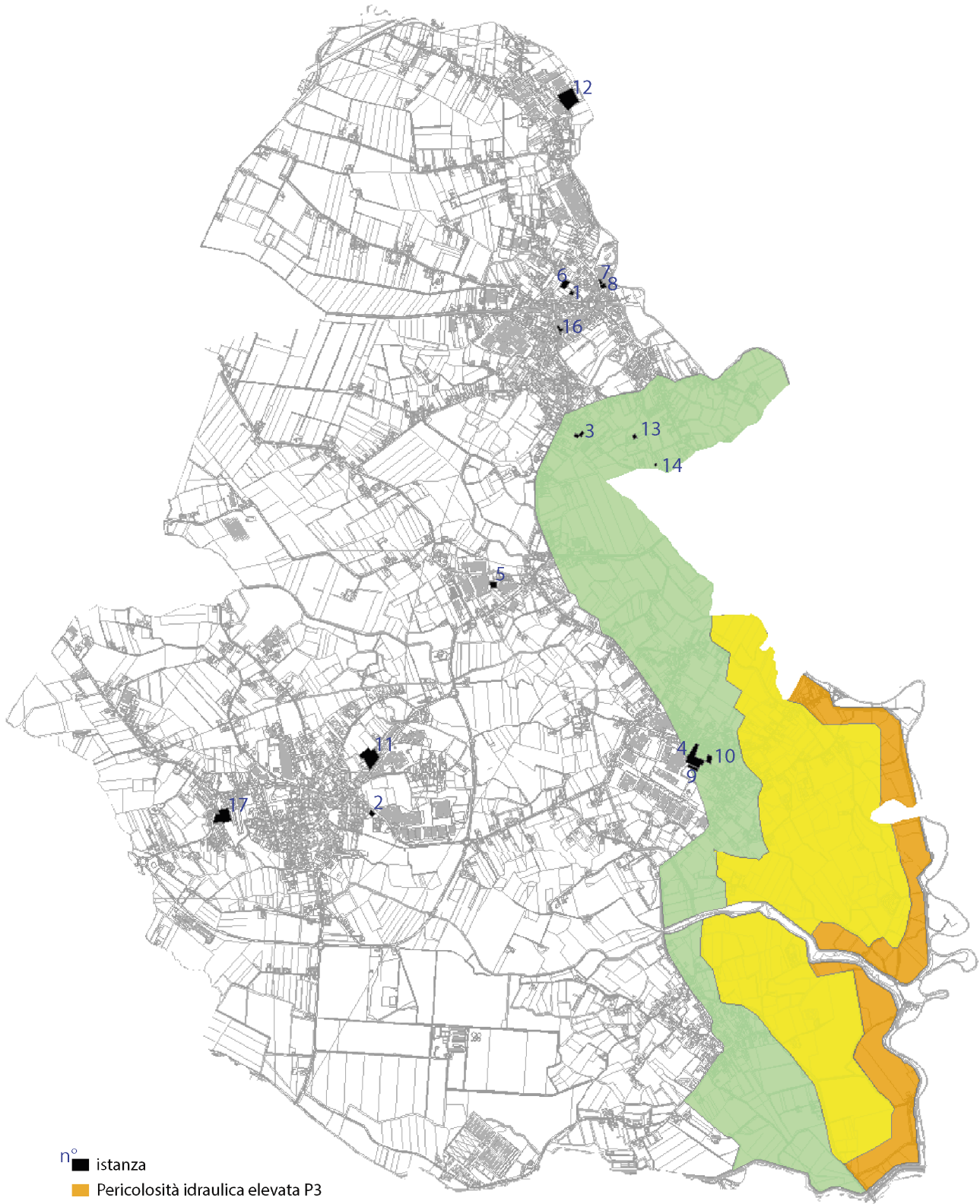
Le istanze pervenute riguardano principalmente:

- Richiesta di interventi in aree di urbanizzazione consolidata;
- Modifica del grado di protezione degli edifici definiti dal PI Var.3;
- Riclassificazione di aree classificate come edificabili (residenziali o produttive) da essere ricondotte a zone agricole "E";
- Individuazione dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo.

Le manifestazioni di interesse pervenute sono 30 di cui 17 sono state accolte e sono denominate come segue:

- Istanza 1 - Carli Adriano,
- Istanza 2 – Tomasella Denis/Rosada Annalisa,
- Istanza 3 - Fracassi Stefano,
- Istanza 4 - Zorzal Mario,
- Istanza 5 - Battistuzzi Costantino,
- Istanza 6 - Contarini Lino,
- Istanza 7 - Rossetto Fabrizio,
- Istanza 8 - Busetto,
- Istanza 9 - Dardengo,
- Istanza 10 - Pagotto Gabriele;
- Istanza 11 – Cappellotto Alberto
- Istanza 12 – Val Vittorio;
- Istanza 13 – Viezzer Roberto;
- Istanza 14 – Bressan Clelia;
- Istanza 15 – Buffon Renzo (l'istanza non produce variazioni cartografiche);
- Istanza 16- Piovesana Maria Cristina (richiesta di variante inerente al Piano Particolareggiato 18 comparto 13);
- Istanza 17 – Zorzetto Mario

Di seguito si riporta la localizzazione delle istanze su macro-scala e in relazione ai livelli di pericolosità idraulica del PGRA 2021-2027.



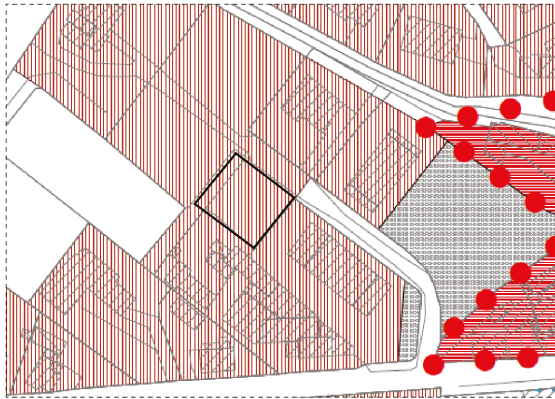
- n° istanza
- Pericolosità idraulica elevata P3
- Pericolosità idraulica media P2
- Pericolosità idraulica moderata P1




L'istanza 15 – Buffon Renzo non produce variazioni cartografiche



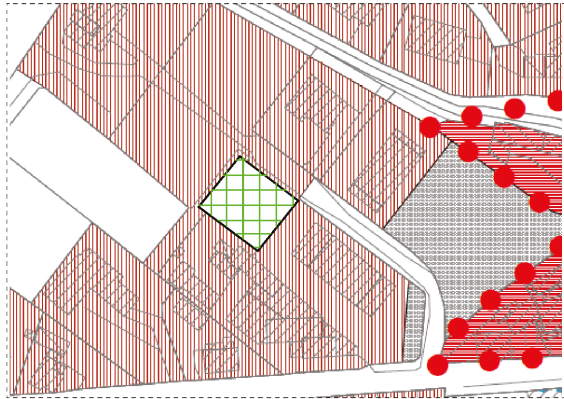
Di seguito si riportano le schede di variante ad una scala di maggior dettaglio.

PI variante 3



-  ZONA OMOGENEA B - RESIDENZIALE CONSOLIDATO
-  VERDE PRIVATO
-  AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA




PI variante 4



ISTANZA 1- Carli Adriano

PI variante 3



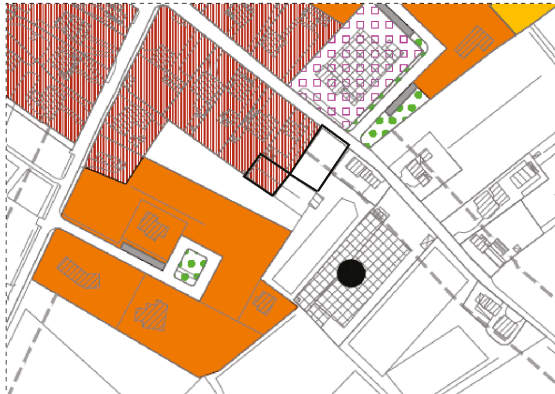
-  ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA
-  ZONA OMOGENEA B - RESIDENZIALE CONSOLIDATO
-  AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA




PI variante 4



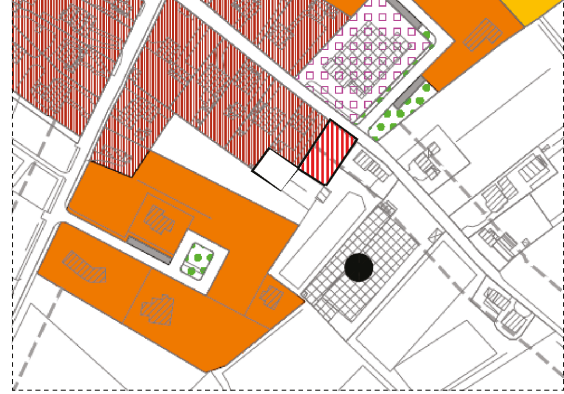
ISTANZA 2- Tomasella/Rosada

PI variante 3



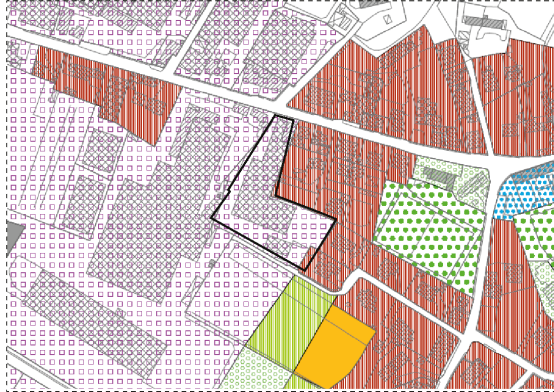
-  ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA
-  ZONA OMOGENEA B - RESIDENZIALE CONSOLIDATO
-  AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA




PI variante 4



ISTANZA 3 - Fracassi Stefano

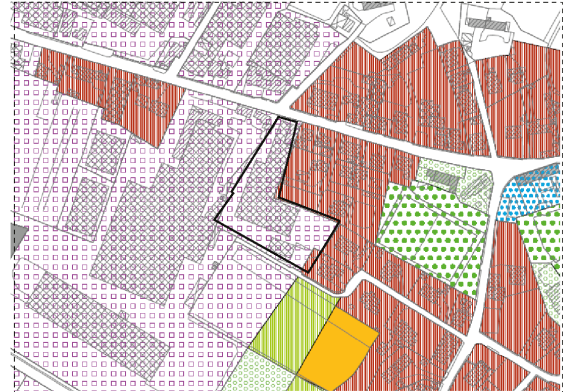
PI variante 3



-  ZONA OMOGENEA Dm- PRODUTTIVO MULTIFUNZIONALE
-  ZONA OMOGENEA B - RESIDENZIALE CONSOLIDATO
-  AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA

\*Modifica di adeguamento cartografico allo stato di fatto




PI variante 4



ISTANZA 4 - Zorzal Mario

PI variante 3



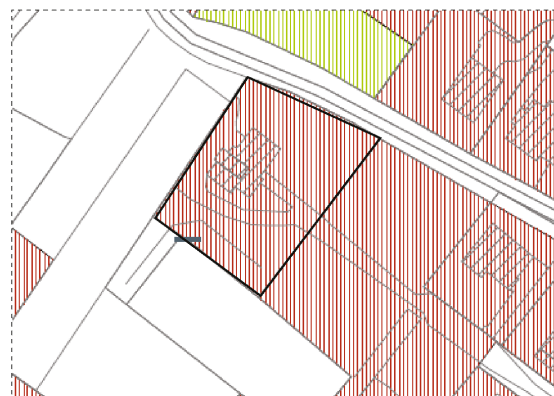
-  ZONA OMOGENEA B - RESIDENZIALE CONSOLIDATO
-  ZONA OMOGENEA Dm - PRODUTTIVO MULTIFUNZIONALE
-  AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA




PI variante 4



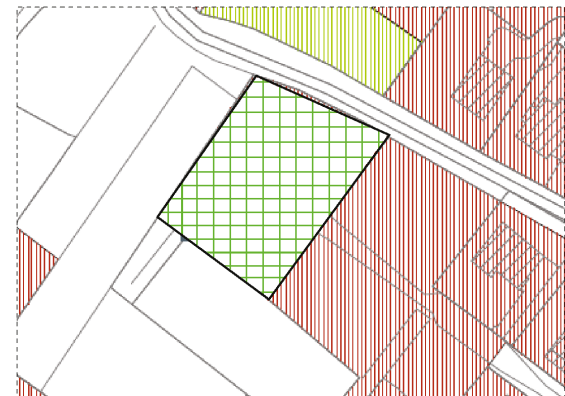
ISTANZA 5 - Battistuzzi Costantino

PI variante 3



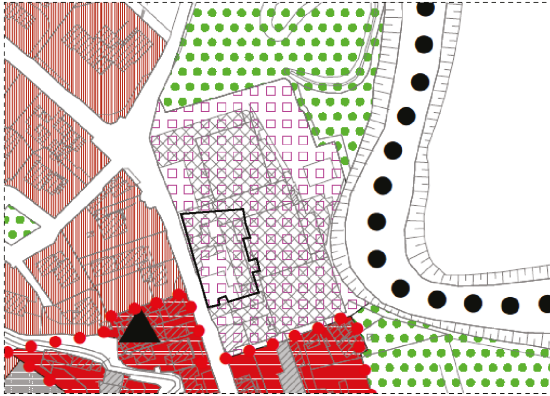
-  ZONA OMOGENEA B - RESIDENZIALE CONSOLIDATO
-  VERDE PRIVATO
-  AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA




PI variante 4



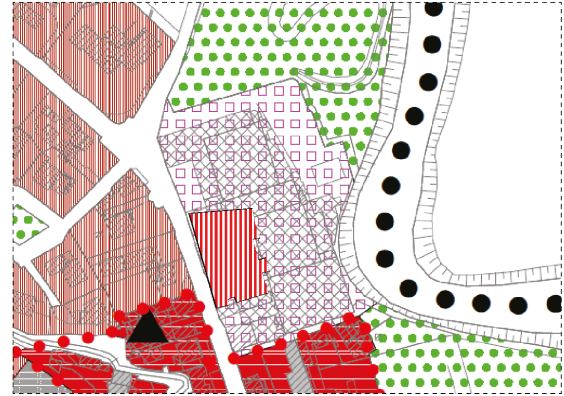
ISTANZA 6 - Contarini Lino

PI variante 3



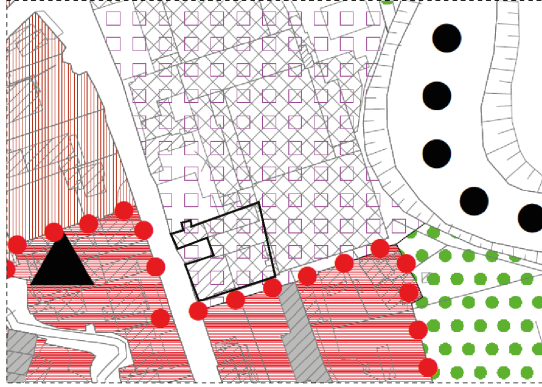
-  ZONA OMOGENEA Dm- PRODUTTIVO MULTIFUNZIONALE
-  ZONA OMOGENEA B - RESIDENZIALE CONSOLIDATO
-  AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA




PI variante 4



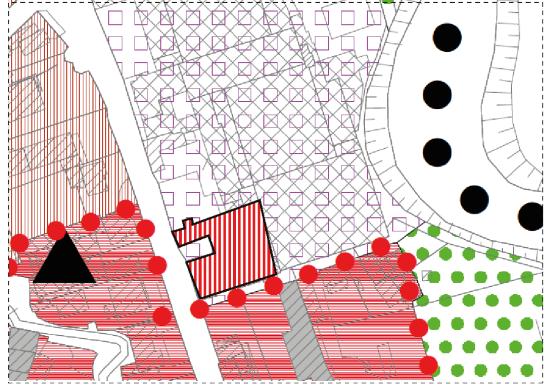
ISTANZA 7 - Rossetto Fabrizio

PI variante 3



-  ZONA OMOGENEA Dm- PRODUTTIVO MULTIFUNZIONALE
-  ZONA OMOGENEA B - RESIDENZIALE CONSOLIDATO
-  AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA





PI variante 4



ISTANZA 8- Busetto

PI variante 3



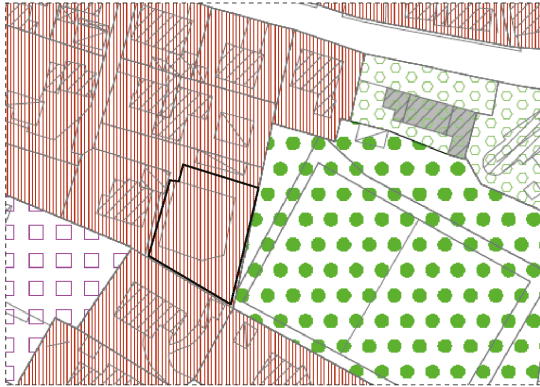
-  ZONA OMOGENEA Dm- PRODUTTIVO MULTIFUNZIONALE
-  ZONA OMOGENEA En- LOTTI AGRICOLI
-  ZONA OMOGENEA C2 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
-  AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA




PI variante 4



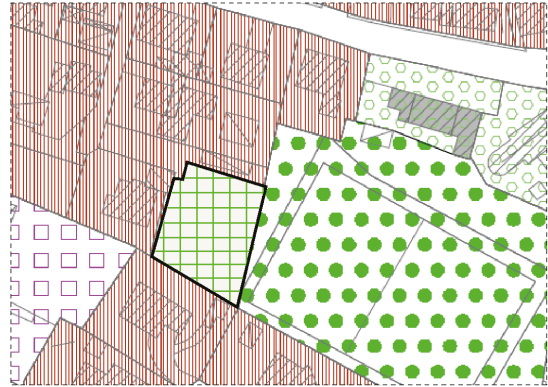
ISTANZA 9- Dardengo

PI variante 3



-  ZONA OMOGENEA B - RESIDENZIALE CONSOLIDATO
-  VERDE PRIVATO
-  AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA




PI variante 4



ISTANZA 10 - Pagotto Gabriele

PI variante 3



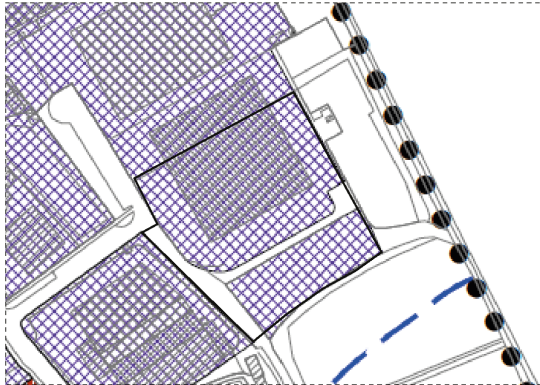
-  ZONA OMOGENEA E - AGRICOLO
-  ZONA OMOGENEA Dm - PRODUTTIVO MULTIFUNZIONALE
-  AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA

PI variante 4



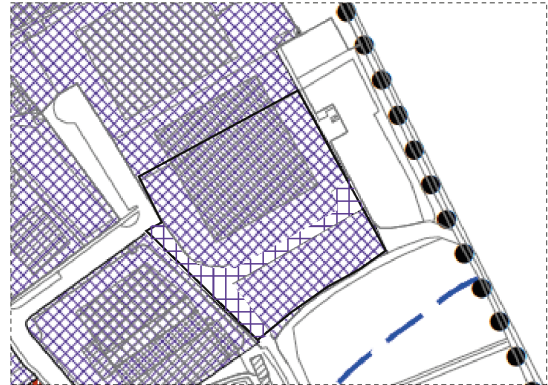
ISTANZA 11 - Cappellotto Alberto

PI variante 3



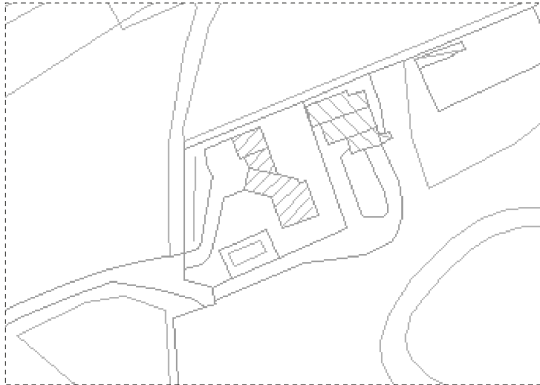
-  DC - PRODUTTIVO CONFERMATO
-  AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA

PI variante 4



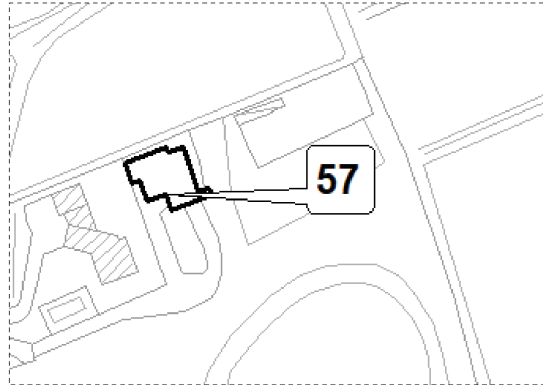
ISTANZA 12 - Val Vittorio

PI variante 3



- ZONA E- AGRICOLA
- AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA
- N° FABBRICATO NON PIU' FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

PI variante 4



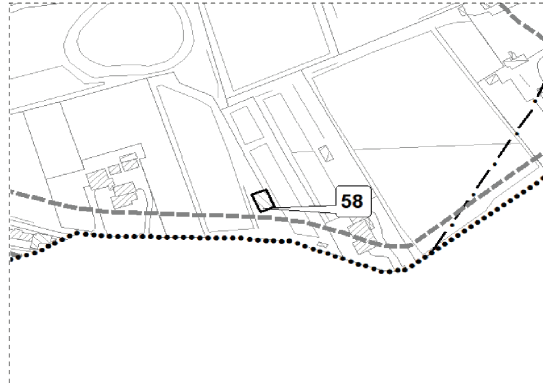
ISTANZA 13 - Viezzer Roberto

PI variante 3



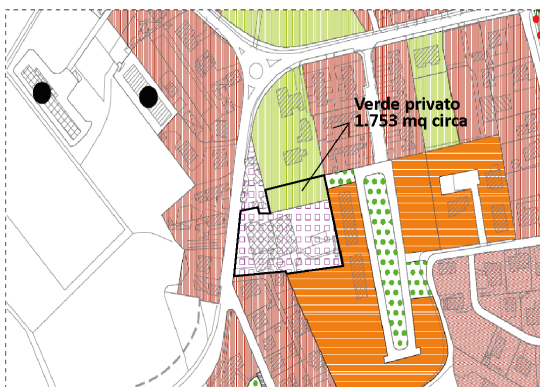
- ZONA E- AGRICOLA
- AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA
- N° FABBRICATO NON PIU' FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

PI variante 4



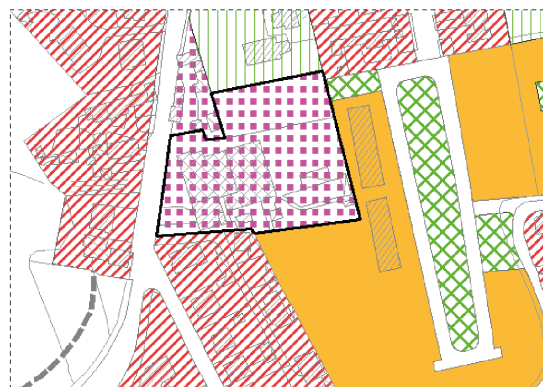
ISTANZA 14 - Bressan Clelia

PI variante 3



- ZONA OMOGENA Dm - PRODUTTIVO MULTIFUNZIONALE
- VERDE PRIVATO
- AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA

PI variante 4



ISTANZA 17 - Zorzetto Mario

PI variante 3



— — AMBITI SOGGETTI A STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI  
 — — AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA

PI variante 4



— — COMPARTO DA ATTUARSI AI SENSI DEL P.P. DI FRANCONIGO AREA B/18  
 -DELIB. C.C. N.63 DEL 18.11.2008  
 — — AREA DI RIFERIMENTO DELL'ISTANZA

ISTANZA 16 - Piovesana Maria Teresa

## 5. Valutazione di incidenza ambientale

La variante al Piano degli interventi è corredata da una "dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza". La Valutazione di Incidenza infatti è finalizzata a verificare se, in base alle modalità di attuazione di un piano, progetto o intervento, sussistono incidenze significative negative dirette o indirette sui siti della rete Natura 2000 e, in particolare, sugli habitat e sulle specie che sono oggetto di tutela secondo la citata Direttiva 92/43/CEE e secondo la Direttiva 79/409/CEE.

Il comune di Gaiarine è caratterizzato dalla presenza di S.I.C./Z.P.S. "Bosco di Gaiarine" (IT3240016) e la Z.P.S. "Ambito fluviale del Livenza" (IT3240013). Il S.I.C./Z.P.S. "Bosco di Gaiarine" si estende su una superficie di 2ha, nella parte meridionale del territorio comunale. La Z.P.S. "Ambito fluviale del Livenza" invece è localizzata a est rispetto ai confini comunali.

Gli ambiti oggetto di variante e le modificazioni normative non producono effetti significativi sulla Rete Natura 2000, suddetti ambiti infatti sono localizzati ad una distanza tale che, al di là ogni ragionevole dubbio, esclude la possibilità del verificarsi di effetti negativi.

## 6. Verifica assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica

Il progetto di Piano è stato oggetto di un Rapporto Ambientale preliminare al fine di verificare l'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica. Il Rapporto Ambientale costituisce un allegato di Piano a cui si rimanda per le specifiche indagini e deduzioni inerenti ai singoli ambiti oggetto di variante.

Si anticipa tuttavia che lo studio ha accertato non necessità di sottoposizione della Var.4 del PI a Valutazione Ambientale Strategica.

## **7. Asseverazione idraulica e sismica**

Le trasformazioni urbanistiche che interessano il territorio comunale riguardano ambiti con una superficie minore a 0,1 ha ad esclusione dell'ambito oggetto di accordo pubblico-privato "Cappellotto Alberto".

Le trasformazioni minori non comportano modifiche territoriali capaci di alterare la protezione sismica prevista dal P.I. vigente e dallo studio di micronizzazione sismica, quindi non si rende necessario il relativo studio di compatibilità sismica.

Le trasformazioni che avvengono sotto suddetta soglia dimensionale sono da intendersi interventi a "trascurabile impermeabilizzazione potenziale" stando alle soglie dimensionali espresse nell'allegato A del Dgr.n.2948/2009 - *Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici-Modalità operative e indicazioni tecniche.*

Gli interventi minori dunque, esito della 4°Var al PI, non comportano una trasformazione territoriale capace di modificare il regime idraulico in quanto trattasi di superfici di estensione inferiore a 0.1 ha per i quali è sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili.

Si specifica che l'ambito oggetto di trasformazione tramite accordo pubblico-privato (istanza "Cappellotto Alberto") sarà soggetto a specifiche autorizzazioni in fase autorizzativa.