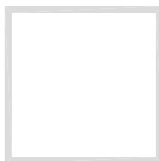
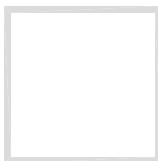
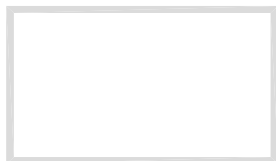


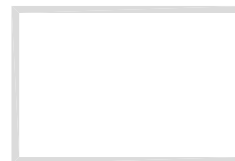
**COMUNE DI GAIARINE**  
Provincia di Treviso

**P.A.T.**

Elaborato



Scala



## Relazione sintetica

ADOTTATO il  
APPROVATO il

IL SEGRETARIO  
IL SINDACO

### PROGETTISTI

Arch. Dino De Zan  
Arch. Marco Pagani

### COLLABORATORI

Dott. Pian. Patrizio Baseotto  
Pian. Ter. Marco Carretta

### AGRONOMIA, SISTEMA AMBIENTALE E VAS

Dott. Agr. Maurizio Leoni

### PROVINCIA TREVISO

Servizio urbanistica



### SINDACO

Loris Sonogo

### SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Rolando Fontan

## INDICE

### **CAPITOLO 1 - PIANIFICAZIONE VIGENTE**

<i>1.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO</i> .....	3
<i>1.2 PIANO PROVINCIALE DI COORDINAMENTO TERRITORIALE</i> .....	3
<i>1.3 PIANO REGOLATORE COMUNALE</i> .....	5
<i>1.4 PATI - PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE</i> .....	6

### **CAPITOLO 2 - LA COSTRUZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO**

<i>2.1 IL DOCUMENTO PRELIMINARE</i> .....	8
<i>2.2 L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE. MODALITÀ E FINALITÀ</i> .....	9
<i>2.3 LA FASE DI ASCOLTO - Suggestimenti e linee guida per lo sviluppo del PAT</i> .....	9

### **CAPITOLO 3 - AZIONI ED INTERVENTI DEL PIANO**

<i>3.1 DIMENSIONAMENTO</i> .....	13
<i>3.2 SAU</i> .....	14
<i>3.3 ELABORATI CARTOGRAFICI</i> .....	15

### **CAPITOLO 4 - CONTENUTI DEL PIANO**

<i>4.1 IL SISTEMA INSEDIATIVO</i> .....	19
<i>4.2 IL SISTEMA PRODUTTIVO</i> .....	21
<i>4.3 IL SISTEMA DEI SERVIZI</i> .....	22



RELAZIONE SINTETICA



## **CAPITOLO 1 – PIANIFICAZIONE VIGENTE**

### *1.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO*

La Regione Veneto ha avviato il processo di aggiornamento del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C. adottato con DGR n. 372 del 17/02/09 pubblicato sul BUR n. 22 del 13/03/09), come riformulazione dello strumento generale relativo all'assetto del territorio veneto, in linea con il nuovo quadro programmatico previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS) e in conformità con le nuove disposizioni introdotte con il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/04).

Il PTRC detta degli indirizzi strategici riassumibili in:

- Uso del suolo: Tutelare e valorizzare la risorsa suolo;
- Biodiversità: Tutelare e accrescere la biodiversità;
- Energia, risorse e ambiente: Ridurre le pressioni antropiche e accrescere la qualità ambientale;
- Mobilità: Garantire la mobilità preservando le risorse ambientali;
- Sviluppo economico: Delineare modelli di sviluppo economico sostenibile;
- Crescita sociale e culturale: Sostenere la coesione sociale e le identità culturali.

### *1.2 PIANO PROVINCIALE DI COORDINAMENTO TERRITORIALE*

In data 23.03.2010 ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 11/2004, con Delibera della Giunta Regionale n. 1137 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

La promulgazione della nuova legge urbanistica veneta ha riacceso l'interesse e le attese dell'opinione pubblica negli scenari e nelle politiche di riassetto e sviluppo del territorio per il superamento delle attuali criticità anche di tipo economico e sociale.



Il Piano Territoriale della Provincia di Treviso ha programmato molti incontri e presentazioni per facilitare la partecipazione di tutte le categorie sociali, richiamando l'attenzione sulla qualità dei servizi, sulla forma urbana, sulla tutela dell'ambiente e sull'efficienza delle infrastrutture, con la consapevolezza che solo attraverso la visione complessiva dei fattori di valorizzazione, sviluppo e sostenibilità, la pianificazione urbanistica può creare le condizioni per il benessere futuro.

Nel Piano sono stati trattati molti argomenti, tra i quali:

- la riorganizzazione delle aree industriali;
- la riorganizzazione della mobilità: adeguamento della viabilità stradale e integrazione con la S.F.M.R. (Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale) e interventi di miglioramento/integrazione di quest'ultima;
- gli indirizzi per la tutela e valorizzazione del patrimonio agroforestale, in particolare per quanto riguarda l'edificato presente in questa parte di territorio;
- la classificazione dei Centri Storici e l'individuazione di quelli di interesse provinciali;
- indicazioni per la rivitalizzazione dei Centri Storici principali;
- le indicazioni per il riassetto idraulico del territorio;
- gli interventi a sostegno della naturalità, per la salvaguardia della flora e fauna,;
- le indicazioni per il recupero delle cave a fini idraulici, di riserva acque e per scopi naturalistici;
- le indicazioni per i futuri sviluppi residenziali;
- l'individuazione delle unità di paesaggio all'interno del territorio provinciale;
- indicazioni sulla prevenzione e difesa dall'inquinamento;



- indicazioni per il risparmio energetico e la promozione delle fonti rinnovabili;
- indicazioni relative al turismo;
- indicazioni sul ruolo metropolitano di Treviso ed in particolare per il progetto della Grande Treviso
- ecc...”

### 1.3 PIANO REGOLATORE COMUNALE

Il comune di Gaiarine è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n° 5265 del 05/08/1988. Dopo l'entrata in vigore del P.R.G. sono state apportate 32 varianti parziali.

COMUNE	P.R.G. VIGENTE	PRINCIPALI VARIANTI
Gaiarine	Adozione con delibera C.C. n° 50 del 22.05.1986  Approvazione con delibera G.R.V. n° 5265 del 05.08.1988	<b>Variante alle zone residenziali e zone F</b>  Adottata con delibera C.C. n° 23 del 25.03.1998  Approvata con delibera G.R.V. n° 698 del 10.03.2000  <b>Variante "Zone Produttive"</b>  Adottata con delibera C.C. n° 51 del 13.11.2003  Approvata con modifiche d'ufficio con delibera G.R.V. n° 3676 del 29.11.2005



#### 1.4 PATI - PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE

In data 21 luglio 2009 ai sensi della L.R. n. 11/2004, con Delibera della Giunta Regionale n° 2234 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (Pubblicazione sul BUR del 11.8.2009, n 65).

Riportiamo di seguito un estratto della relazione di progetto del P.A.T.I., che riassume le scelte strategiche di assetto del territorio che lo strumento intercomunale ha definito:

##### *Sistema Ambiente*

Il piano relativamente al sistema ambientale provvede alla tutela delle Risorse Naturalistiche e Ambientali e all'integrità del Paesaggio Naturale, quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'art.4 della LR 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica.

Le aree di valore naturale ed ambientale sono individuate e disciplinate dal presente piano, che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

Il P.A.T.I. provvede alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.

##### *Sistema Viabilità*

Il P.A.T.I., relativamente al sistema viabilistico, dovrà:

- definire il sistema delle infrastrutture per la mobilità, raccordandosi con la pianificazione del redigendo P.T.C.P.;



- definire il sistema di mobilità ciclabile e pedonale intercomunale.

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale il piano suddivide il sistema in due sottosistemi:

- infrastrutturale sovracomunale;
- infrastrutturale locale.

Questi si raccorderanno con la pianificazione di settore di scala sovracomunale provvedendo all'individuazione di:

- una rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggior rilevanza, avendo riguardo anche ai servizi di trasporto in sede propria;
- opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo e al sistema produttivo individuando ove necessario fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
- standard e servizi alla viabilità sovracomunale.”





## CAPITOLO 2 - LA COSTRUZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO

### 2.1 IL DOCUMENTO PRELIMINARE

Il P.A.T. ha come scopo la formazione di una “cornice” entro la quale definire le condizioni più favorevoli affinché tutto ciò possa manifestarsi nel tempo.

In questo quadro, gli obiettivi che le Amministrazioni si sono prefissate, sono molteplici.

**Elaborare** un Piano nella forma delineata dalla L.R. 11/04 che prevede il P.R.G., articolato in due momenti: il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T. o P.A.T.I. se intercomunale) e il Piano degli Interventi (P.I.).

**Fondare** il Piano su una conoscenza approfondita della realtà del territorio.

**Realizzare** un Piano condiviso, facendo partecipare la cittadinanza, le forze sociali e le rappresentanze del mondo del lavoro alla individuazione e alla discussione degli obiettivi generali e specifici.

**Implementare** il Piano urbanistico attraverso gli aspetti qualitativi del paesaggio in un dialogo continuo tra le scelte funzionali e la tutela del territorio.

**Implementare** il Piano con gli aspetti ambientali, correlando e verificando le scelte infrastrutturali.

**Rispondere** alla domanda di qualità della vita, verificando e ottimizzando la quantità e la distribuzione delle aree verdi, tutelando il territorio agricolo, riqualificando le infrastrutture esistenti e realizzando soluzioni alternative

**Ricerca** soluzioni condivise, con i comuni contermini, in merito alla viabilità di attraversamento del flusso viario e rispetto a percorsi protetti per la mobilità debole.



**Mantenere** in ogni caso un'ottica sovracomunale.

## 2.2 L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE. MODALITÀ E FINALITÀ

L'accordo, nel quale si è stabilito la redazione in forma concertata del Piano di Assetto del Territorio, è stato sottoscritto tra la Regione Veneto, quale ente attualmente competente all'approvazione del Piano, la Provincia quale ente competente per la verifica di congruità delle scelte pianificatorie rispetto alla programmazione prevista nel P.T.C.P, ed il comune di Gaiarine, quali ente competente alla gestione della pianificazione comunale.

L'Accordo, oltre alle definizioni di carattere generale, i richiami normativi e lo specifico riferimento al Documento Preliminare, precisa le finalità specifiche che il P.A.T. dovrà perseguire.

Lo strumento di pianificazione si propone di soddisfare le esigenze delle comunità perseguendo:

- la salvaguardia delle qualità ambientali, culturali ed insediative del territorio al fine della conservazione, tutela e valorizzazione dei beni naturali, culturali, architettonici ed archeologici;
- la tutela delle identità storico-culturali, la qualità e differenziazione dei paesaggi urbani ed extraurbani;
- la prevenzione e la riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e delle sue risorse, al fine di garantire la sicurezza degli abitati e la difesa idrogeologica dei suoli.

## 2.3 LA FASE DI ASCOLTO - Suggestimenti e linee guida per lo sviluppo del P.A.T.

L'Amministrazione comunale, dopo le opportune indagini intraprese anche a livello sovracomunale per delineare le linee di intervento per tale prima fase essenziale e propedeutica, ha



concretamente svolto, contestualmente con il processo di elaborazione del P.A.T.I., una serie di incontri. Tramite queste riunioni è avvenuto il confronto e la concertazione con le Istituzioni, le Associazioni economiche e sociali e portatrici di interessi diffusi, i Gestori di servizi pubblici e i cittadini. Si è quindi promosso il coinvolgimento fattivo di tutta la popolazione al fine di ottenere il massimo grado di partecipazione diffusa per la discussione circa gli obiettivi generali e le scelte strategiche delineate nel documento programmatico, nel principio del rispetto delle esigenze della Comunità locale.

Per una proficua partecipazione è stato predisposto un apposito questionario ("partecipazione ed ascolto") opportunamente elaborato per trovare risposte e osservazioni utili da parte delle associazioni, di enti e della cittadinanza, indirizzando i quesiti verso i problemi connessi alla mobilità e alla tutela dell'ambiente, relativamente al P.A.T.I., integrati con le questioni riferite al sistema insediativo, produttivo e dei servizi, per completezza con le tematiche del P.A.T.

#### *Questioni inerenti il sistema insediativo*

- Il 71% di tutti gli interessati considera che nel proprio comune si sia costruito troppo.
- Il costo delle abitazioni viene considerato basso per il 19%, medio per il 47%, alto per il 24% e insostenibile per il 10%
- La netta maggioranza della popolazione è favorevole ad una edificazione ecocompatibile e all'utilizzo delle energie alternative.

#### *Il tema riguardante gli insediamenti produttivi*

- Il sistema produttivo viene considerato di per sé sufficiente sotto il profilo quantitativo (per il 95%).



- La qualità delle aree produttive viene considerata per il 10% buona, 40% sufficiente, 25% insufficiente e 25% pessima.
- L'inserimento di una mensa, la maggior disponibilità di spazi verdi e un miglioramento del trasporto pubblico sono i principali servizi alle persone richiesti nelle aree produttive.

#### *I servizi*

- Gli spazi per il verde sono considerati chiaramente insufficienti (86%).
- La maggior parte dei compilatori dei questionari (62%) considera insufficiente la disponibilità di percorsi ciclabili.
- Il 76% considera sufficiente la disponibilità di parcheggi all'interno del territorio comunale.
- Vengono considerate insufficienti la fognatura (81%), la rete stradale di raccolta di acque piovane (52%) e la linea ADSL e posta elettronica (62%); sufficienti la pubblica illuminazione (85%) e le linee per i telefoni fissi (90%).

#### *Tematiche emerse con i vari Enti ed Associazioni*

Le caratterizzazioni fin qui descritte sono state oggetto di osservazione anche da tutti i vari Enti Istituzionali ed Associazioni economiche e sociali intervenute ai pubblici dibattiti e si può affermare che sono state dalle stesse considerate quali indicatori significativi in relazione al programma che si è dato la Giunta Comunale.

In particolare, risulta essere stato posto in rilievo quanto segue:

- attenzione su eventuali ipotesi di espansione insediativa in ambito agricolo;



## RELAZIONE SINTETICA

- perseguire obiettivi indirizzati alla valorizzazione e alla protezione dell'esistente e delle risorse naturali (nel pieno rispetto ed in attuazione dello sviluppo sostenibile, quest'ultimo anche in recepimento degli indirizzi comunitari), e il recupero degli edifici e aree degradate o dimesse, con il risanamento e la riqualificazione dell'esistente e dei centri urbani;
- attenzione sulle possibilità di sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica (ERP).



## **CAPITOLO 3 - AZIONI ED INTERVENTI DEL PIANO**

La L.R.11/04 introduce il concetto, innovativo, del sostegno delle comunità alle trasformazioni territoriali fisiche e funzionali di rango locale, che può evidenziarsi nella pianificazione di nuovi sistemi di livello prevalentemente inter-sovra-comunale, superando la specificità degli interessi locali.

Il riconoscimento di questo più ampio ruolo, affidato ad uno strumento come il P.A.T.I., non deve essere inteso come contenimento della autonomia di decisione e governo dei singoli Comuni, ma al contrario li rende autori delle scelte sostenibili d'interesse generale per la propria comunità, del proprio territorio, della propria economia, sulla base di una disciplina d'interesse generale legata ad una dimensione territoriale più consona alle realtà ambientali e socioeconomiche del nostro tempo.

Pensare, ragionare e lavorare a scala intercomunale significa riflettere senza limitati confini fisici dati dalle classiche impostazioni di scala comunale, e ragionare su di un territorio con limiti molto più vasti. All'interno di questi è possibile intervenire attraverso ampie riflessioni che diversamente risulterebbero troppo riduttive e forse addirittura inefficaci, soprattutto per le tematiche d'area vasta su aspetti ambientali e viabilistici.

### **3.1 DIMENSIONAMENTO**

Le analisi demografiche condotte negli ultimi anni sulla popolazione del comune di Gaiarine, non fa registrare un' incremento degli abitanti.



Si riportano di seguito i dati dagli anni 2005-2009.

- Anno 2005                    6242 abitanti
- Anno 2006                    6227 abitanti
- Anno 2007                    6219 abitanti
- Anno 2008                    6185 abitanti
- Anno 2009                    6227 abitanti

La previsione della popolazione riferita al Comune di Gaiarine per il decennio 2010 – 2020 (durata del P.A.T.), fa riferimento ai dati ISTAT riguardanti il movimento demografico della popolazione negli anni 2005 e 2009.

Per tale previsione sono stati considerati i seguenti parametri fondamentali: popolazione residente; nati; morti; immigrati; emigrati.

Con queste considerazioni, le previsioni per i prossimi 10 anni saranno di 527 nuovi abitanti; il relativo dimensionamento per il comparto abitativo risulterà di circa **105.400 metri cubi**.

### 3.2 SAU

Una prima verifica di sostenibilità a scala ampia è data dall'incidenza degli spazi aperti sulla superficie territoriale. Tale indicatore è dato dal rapporto SAU/superficie territoriale comunale.

Il comune di Gaiarine, con un rapporto SAU/STC del 73 % si colloca nella fascia dei comuni a maggior integrità territoriale, anche al di sopra del dato medio di incidenza della SAU che a livello regionale per l'area di pianura è pari al 61,3%.



Il sistema di mitigazioni e compensazioni ambientali attivato con il P.A.T. muta radicalmente le modalità di trasformazione urbanistica delle aree, in quanto una parte significativa della superficie sottratta all'uso agricolo sarà destinata a spazi verdi pubblici e privati, in connessione con le aree agricole.

Tale indirizzo riguarda in particolare le zone di ammortizzazione indicate nella TAV 4. Trasformabilità del P.A.T.

In definitiva il consumo di SAU previsto dal Piano, pari all'1,3% della SAU totale, è di mq 274.476.

Quanto appena indicato evidenzia come le trasformazioni urbanistiche a medio-lungo termine previste dal Piano siano sostenibili in termini quantitativi.

### 3.3 ELABORATI CARTOGRAFICI

#### *I vincoli della pianificazione territoriale (TAV. 1)*

La Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale riporta quelle parti di territorio che sono sottoposte a vincoli di diversa natura e che rappresentano quindi un limite anche normativo all'utilizzo del territorio.

#### *I Valori (TAV. 2)*

La sintesi svolta dal P.A.T. sulla base di analisi specialistiche è riassunta nella Tav. 2 – Carta delle Invarianti. Essa fa riferimento alle seguenti analisi:

- “Aspetti naturalistici e paesistici”;
- “Analisi geologica geomorfologica e idrogeologica”;
- “Analisi storico paesaggistica”;





- “Analisi agronomica”, quest’ultima in particolare per gli aspetti della lettura del paesaggio agrario e dell’uso del suolo.

*I condizionamenti all’uso del territorio – fragilità (TAV. 3)*

Sono stati utilizzati, modificati ed integrati secondo opportune indagini sul posto, i temi dell’esistente Carte della Penalità ai fini edificatori, con il seguente criterio:

terreno ottimo	aree idonee
terreno buono	aree idonee a condizione
terreno mediocre	
terreno scadente	
terreno pessimo	aree non idonee

È stata inoltre elaborata un’apposita relazione descrittiva relativa allo stato dei luoghi.

*Le azioni di piano (TAV. 4.2)*

Le strategie e le azioni di Piano sono indicate nella Tavola 4.2 – “Carta delle Trasformabilità”: esse stabiliscono livelli di tutela, le modalità di valorizzazione, le indicazioni con le quali il P.A.T. vuole orientare le principali trasformazioni e le tutele rivolte alla sostenibilità.



### *Ambiti Territoriali Omogenei (TAV. 4.1)*

Vengono individuati dal P.A.T.I. gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), ovvero zone del territorio identificate secondo valutazioni di carattere geografico, storico e paesaggistico.

Riportiamo di seguito gli ambiti individuati:

#### *ATO 1 - Tutela Ambientale*

Gli ambiti a carattere ambientale raggruppano le tre ATO individuate nel P.A.T.I. come:

- aree di valenza paesaggistica;
- aree di integrità fondiaria;
- aree di tutela fluviale;

#### *ATO 2 – Gaiarine*

L'ambito comprende il territorio di Gaiarine posto a nord-ovest della futura tangenziale dove ricade il centro urbano del capoluogo, addensato lungo la strada provinciale n° 44.

#### *ATO 3 – Francenigo*

L'ambito coincide a grandi linee con la frazione di Francenigo. La frazione possiede un centro storico di buona qualità con episodi architettonici di notevole interesse.



*ATO 4 – Albina e Campomolino*

Questo ambito comprendente la frazioni di Albina e di Campomolino e risulta prevalentemente agricolo, formato da un sistema insediativo dove l'addensamento urbano si trova a ridosso delle vie di comunicazione che si innestano nel centro della frazione.



## CAPITOLO 4 - CONTENUTI DEL PIANO

### 4.1 IL SISTEMA INSEDIATIVO

A partire da una approfondita ricognizione ed analisi dell'attuale sistema insediativo e delle sue dinamiche di sviluppo, il P.A.T. procedere ad una complessiva rilettura del territorio urbanizzato e delle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale vigente riorganizzando le indicazioni e le strategie di intervento in relazione alle specificità dei diversi sottosistemi.

All'interno del Sistema Insediativo si analizzano i processi formativi e le caratteristiche, della struttura insediativa comunale, nel contesto della più vasta area della pianura veneta, nella quale è inserito il Comune.

Le problematiche delle periferie urbane, gli ambiti rurali (di fatto) urbanizzati, il patrimonio edilizio storico e le aree centrali, sono gli ambiti dove il P.A.T. è stato chiamato ad intervenire con maggiore forza. Le risposte alle suddette questioni non possono prescindere dalla comprensione storica delle trasformazioni territoriali e del risultato che le stesse hanno prodotto a livello di paesaggio urbano.

I centri storici, così come perimetrati nell'Atlante Regionale, rappresentano uno dei patrimoni più importanti e preziosi del territorio non solo a livello comunale, data la primaria importanza che storicamente hanno avuto quale luogo privilegiato dagli insediamenti umani fin dai tempi più remoti e quindi ambiti ricchi di testimonianze del passato.

Il P.A.T. provvede alla ricognizione conoscitiva del patrimonio di interesse storico, architettonico ed artistico, individuando le invarianti storico-monumentali ed architettoniche.

Il P.A.T. è stato quindi chiamato a definire e a predisporre le condizioni per i seguenti obiettivi strategici ed operativi:



<b>1. SISTEMA INSEDIATIVO</b>	
<b>OBIETTIVI STRATEGICI</b>	<b>OBIETTIVI OPERATIVI</b>
<b>1.1 Dimensionamento delle nuove necessità insediative, in relazione ai fabbisogni locali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.1.1 <i>attenta calibrazione dimensionale e localizzativa degli interventi di espansione edilizia;</i></li> <li>▪ 1.1.2 <i>limitazione dell'occupazione del territorio agricolo, in modo da favorire gli interventi di accorpamento dei centri urbani;</i></li> <li>▪ 1.1.3 <i>concessione, se necessaria, di un'espansione in verticale degli edifici, in modo da delimitare un chiaro limite fisico oltre il quale evitare l'edificazione.</i></li> </ul>
<b>1.2 Riqualificazione e recupero delle aree periurbane e/o marginali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.2.1 <i>potenziamento delle frange urbane perimetrali del centro e delle frazioni delimitando quelle già totalmente o parzialmente urbanizzate;</i></li> <li>▪ 1.2.2 <i>interventi in aderenza al tessuto esistente, coerenti con il contesto urbano e rurale.</i></li> </ul>
<b>1.3 Miglioramento dell'assetto funzionale degli insediamenti esistenti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.3.1 <i>recupero e riconversione del patrimonio edilizio esistente anche adottando parametri di efficienza energetica;</i></li> <li>▪ 1.3.2 <i>recupero dei nuclei storici non solo come luogo di abitazione ma anche favorendo le attività economiche che ben si possono inserire nei centri abitati, quali il commercio i servizi ed il terziario;</i></li> <li>▪ 1.3.3 <i>valorizzazione dei "luoghi centrali" del capoluogo e delle frazioni che mantengono una loro identità storico/culturale rappresentativa del Comune di Gaiarine, intesi come spazi di relazione e di incontro dove promuovere gli scambi culturali;</i></li> <li>▪ 1.3.4 <i>riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali alla attività agricola e di quelli abbandonati;</i></li> <li>▪ 1.3.5 <i>inserimento di destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione.</i></li> </ul>



#### 4.2 IL SISTEMA PRODUTTIVO

La pianificazione territoriale verifica quali siano i criteri oggettivi di scelta delle aree e successivamente individua, sul territorio, le opportunità di buona realizzazione. In termini sintetici, potremmo elaborare almeno due scenari.

1) nel primo si opera sull'esistente, senza sconvolgimenti, rispetto al singolo intervento:

- trasformando gli esuberanti realizzati, attraverso i meccanismi che la nuova Legge Regionale mette a disposizione (credito edilizio, concertazione...), o attraverso la trasformazione edilizia (cambio d'uso, ristrutturazione...);
- saturando, attraverso la densificazione (aumento degli indici di superficie coperta) delle zone produttive esistenti, ottimizzando gli spazi con conseguente riduzione del consumo di suolo;
- privilegiando la qualità architettonica, la flessibilità d'uso (mix di destinazioni) e l'impiego di materiali riciclabili per la progettazione ex-novo negli spazi ancora disponibili.

2) nel secondo si opera su scala più vasta e con tempi e metodi della pianificazione territoriale:

- migliorando l'accessibilità delle aree produttive;
- riqualificando le infrastrutture per puntare alla mobilità alternativa;
- potenziando i servizi alle imprese e alla persona.

In entrambi gli scenari è opportuno introdurre sistemi di mimetizzazione al fine di ridurre l'impatto visivo delle aree produttive, recuperando, ove possibile, gli elementi del paesaggio tradizionale.

Il P.A.T. è stato quindi chiamato a definire e a predisporre le condizioni per i seguenti obiettivi strategici ed operativi:



2. SISTEMA PRODUTTIVO	
OBIETTIVI STRATEGICI	OBIETTIVI OPERATIVI
2.1 Riqualificazione e riorganizzazione degli attuali insediamenti produttivi in un'ottica di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2.1.1 recupero delle aree sotto utilizzate o in via di dismissione, con l'ausilio degli strumenti previsti dalla nuova legge urbanistica (compensazione, credito edilizio, ecc...);</li> <li>▪ 2.1.2 trasformazione delle aree produttive poste all'interno degli abitati;</li> <li>▪ 2.1.3 previsione di elevati standard di qualità dei servizi.</li> </ul>
2.2 Riqualificazione delle attività dislocate in aree "improprie" e di difficile rilocalizzazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2.2.1 ricomposizione degli spazi aperti;</li> <li>▪ 2.2.2 mitigazione degli impatti negativi sul paesaggio derivanti dalla presenza di elementi edilizi di disturbo.</li> </ul>
2.3 Salvaguardia del territorio agricolo	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2.3.1 nuova localizzazione delle attività presenti in zona impropria utilizzando i nuovi strumenti quali la compensazione ed il ricorso ai crediti edilizi.</li> </ul>

#### 4.3 IL SISTEMA DEI SERVIZI

Per quanto riguarda il sistema dei servizi si ritiene opportuno procedere ad una attenta verifica dello stato di attuazione delle previsioni contenute nel P.R.G. vigente e delle necessità e/o opportunità di sviluppo (anche in considerazione dello stretto rapporto che intercorre tra la mobilità locale, intercomunale e viabilità di attraversamento) con l'obiettivo di pianificare un sistema dei servizi articolato in attrezzature a livello urbano e territoriale tra loro opportunamente integrate.

Il P.A.T. è quindi chiamato a definire ed a predisporre le condizioni per i seguenti obiettivi strategici ed operativi:



<b>3. SISTEMA DEI SERVIZI</b>	
<b>OBIETTIVI STRATEGICI</b>	<b>OBIETTIVI OPERATIVI</b>
<p><b>3.1 Adeguamento e potenziamento delle strutture esistenti, e previsione di nuove aree attrezzate</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3.1.1 <i>riqualificazione degli spazi pubblici esistenti;</i></li> <li>▪ 3.1.2 <i>creazione di ambiti per lo svolgimento di attività sportive all'aperto;</i></li> <li>▪ 3.1.3 <i>adeguamento e/o riorganizzazione del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali in funzione dei nuovi poli e degli obiettivi di qualità e delle condizioni di sostenibilità ambientale stabilite.</i></li> </ul>

