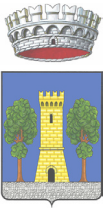


# PI 2025 **COMUNE DI GAIARINE**

Piano degli Interventi (PI) - VARIANTE 5  
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

## **Documento del sindaco**

giugno 2026



**Il Sindaco**

Diego ZANCHETTA

**L'Assessore Urbanistica**

Serena FANTUZ

**Ufficio Urbanistica**

ing. Rosa GENTILE

Geom. Floriano TOMASI

---

# Indice

Pag. 4	<b>1. IL PIANO VIGENTE: PATI, PAT E PI</b> <ul style="list-style-type: none"><li>1.1 Documento del Sindaco e Piano Regolatore Comunale</li><li>1.2 Cronologia della strumentazione urbanistica comunale</li></ul>
Pag. 6	<b>2. IL PI, UNO STRUMENTO SNELLO</b>
Pag. 8	<b>3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 5 AL PI</b> <ul style="list-style-type: none"><li>3.1 Verifica, coerenza e integrazione con il PAT e con i Piani di Settore</li><li>3.2 Revisione della normativa</li><li>3.3 Verifica della decadenza delle aree soggette a PUA e a servizi</li><li>3.4 Manufatti incongrui</li><li>3.5 Interventi puntuali su singoli edifici</li><li>3.6 Adeguamento alla LR 50/2012 sul commercio</li><li>3.7 Aggiornamento delle cartografie del PI</li><li>3.8 Aggiornamento del Regolamento Edilizio</li></ul>
Pag. 15	<b>4. LA PROCEDURA AMMINISTRATIVA</b>



# 1. Il Piano vigente: PATI, PAT e PI

## 1.1 Documento del Sindaco e Piano Regolatore Comunale

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2014 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interenti (PI). L'articolo 18 della stessa Legge introduce l'obbligo da parte del Comune, nel momento in cui intraprende la redazione del Piano degli Interventi (e delle sue Varianti) di produrre un Documento in cui sono evidenziate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con la predisposizione del Piano degli Interventi. Nel Documento del Sindaco vengono fissati **gli obiettivi dell'azione dell'Amministrazione Comunale**, che saranno resi operativi attraverso la redazione del Piano degli Interventi, noto anche come "Piano del Sindaco", dato che le previsioni di trasformazione ed espansione riguardanti sia le iniziative private che gli interventi pubblici hanno una durata di 5 anni stabilita dalla Legge.

## 1.2 Cronologia della strumentazione urbanistica comunale

Il Comune di Gaiarine è dotato di un **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)**. Con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 2234 del 21 luglio 2009, pubblicata sul BUR n. 65 dell'11 agosto 2009, è stato approvato il PATI tematico relativo agli aspetti ambientali e alla viabilità, redatto congiuntamente ai Comuni di Codognè, Cordignano, Orsago e San Fior, comprensivo delle relative norme tecniche.

Successivamente, il Comune di Gaiarine ha predisposto il proprio **Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, approvato in sede di Conferenza di Servizi il 13 dicembre 2013 e ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 556 del 23 dicembre 2013, pubblicata sul BUR n. 10 del 24 gennaio 2014. Tale PAT tematico ha riguardato il sistema insediativo, produttivo e dei servizi, con le relative norme tecniche.

Nel tempo, il Comune ha apportato modifiche al PAT per adeguarlo all'evoluzione normativa e alle esigenze del territorio. La Variante n. 1, redatta ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 9 aprile 2019.

Ai sensi del comma 5-bis dell'art. 48 della Legge Regionale 11/2004, a seguito dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT stesso, è divenuto Piano degli Interventi (PI).



Successivamente, sono state approvate le seguenti varianti urbanistiche puntuali/generali al PI:

- con deliberazione consiliare n. 29 del 30 ottobre 2015 è stata approvata, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della Legge Regionale n. 11/2004, la **Variante n. 1 al PI**, relativa agli "Ambiti agricoli da sottoporre a riordino e disciplina dell'edificazione in fasce di rispetto";
- con deliberazione consiliare n. 16 del 29 giugno 2018 è stata approvata la **Variante n. 2 al PI**, finalizzata all'adeguamento alle previsioni del PAT;
- con deliberazione consiliare n. 17 del 29 aprile 2021 è stata approvata la **Variante n. 3 al PI**, riguardante l'adeguamento alle disposizioni della Legge Regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, nonché aggiornamenti cartografici e normativi e l'allineamento al R.E.T.;
- con deliberazione consiliare n. 4 del 6 marzo 2023 è stata approvata la **Variante n. 4 al PI**, volta all'adeguamento alle discipline sovraordinate e alla valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute durante la finestra temporale resa disponibile dall'Amministrazione Comunale.



## 2. Il PI, uno strumento snello

Nelle intenzioni del legislatore regionale, il Piano degli Interventi è concepito come uno strumento programmatico attraverso il quale le amministrazioni comunali possono definire le proprie strategie di assetto e uso del territorio, nel rispetto degli indirizzi fissati dal Piano di Assetto del Territorio. Esso consente di declinare in modo operativo gli obiettivi di mandato nel medio e breve periodo. Il Piano degli Interventi si configura come uno **strumento snello**, sia per struttura che per iter procedurale, e permette all'Amministrazione Comunale di rispondere con tempestività alle esigenze provenienti da cittadini e imprese. Questa funzione risulta innovativa rispetto al modello del "vecchio" PRG, richiedendo un più elevato **livello di coordinamento** con gli strumenti di settore (ad esempio opere pubbliche e piani tematici), una programmazione temporale più strutturata (come il Programma Pluriennale di Attuazione) e una più intensa concertazione con i soggetti privati, secondo quanto previsto dall'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004. Tali aspetti erano solo marginalmente presenti nella precedente strumentazione urbanistica generale. La maggiore flessibilità del Piano degli Interventi, in contrapposizione alla rigidità del tradizionale PRG, consente al Comune di aggiornare e adeguare il proprio strumento urbanistico con continuità, adattandolo alle esigenze emergenti degli attori territoriali e alle dinamiche socio-economiche in evoluzione.

Articolo 18 della legge regionale n. 11/2004

1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]
4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
5. [...]
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]
- 8 e 9. [...]





### 3. I contenuti della Variante 5 al PI

L'Amministrazione Comunale di Gaiarine intende avviare una revisione della propria strumentazione urbanistica ponendo in primo piano alcuni obiettivi comuni riconosciuti anche su scala europea, come il contenimento del consumo del suolo, la salvaguardia del territorio ineditato, la valorizzazione del patrimonio storico-testimoniale e la riqualificazione delle aree degradate e abbandonate.

Il traguardo dettato da un recente studio della Commissione europea prevede che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere ad arrivare a zero entro il 2050. L'aumento delle infrastrutture, lo sviluppo delle industrie, l'urbanizzazione diffusa e i fenomeni di speculazione edilizia hanno infatti progressivamente messo in crisi il sistema ambientale, rompendo gli equilibri ecologici e creando delle fratture nelle città, contendendo spazio all'agricoltura e occupando terreni non adatti all'insediamento, come gli ambiti a sofferenza idraulica. Il principio del risparmio di suolo agricolo cerca di invertire questa tendenza introducendo concetti nuovi come "rigenerazione urbana", "costruire sul costruito" e "impronta ecologica".

Con riferimento al tema del suolo, il Comune di Gaiarine ha redatto una specifica **variante al PAT** di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo. La Variante 1 al PAT ha fissato in **11,4 ettari** la quantità massima di suolo consumabile fino al 2050. Compito del PI è quello di monitorare il consumo di suolo programmato/trasformato.

Ad oggi (variante 4 al PI), il consumo di suolo resi-

duo a disposizione del Comune di Gaiarine è pari a **10,53 ettari**.

Con la redazione della Variante n.5 al PI l'Amministrazione Comunale intende sollecitare i portatori di interessi diffusi e le aziende insediate sul territorio comunale al fine di proporre interventi in sintonia con l'obiettivo di rigenerare l'esistente, privilegiando operazioni di recupero, riqualificazione e riordino.

Le manifestazioni di interesse derivanti da una procedura di evidenza pubblica saranno valutate dai progettisti incaricati al fine di un loro eventuale inserimento nel Piano degli Interventi. I richiedenti potranno proporre la definizione di interventi puntuali nei rispetto dei principi del contenimento del consumo di suolo e di recupero e riordino del patrimonio edilizio esistente. I criteri qualitativi e quantitativi che l'Amministrazione Comunale adotterà nella valutazione delle proposte presentate dai privati saranno seguiti da un'istruttoria volta a verificare la conformità delle proposte stesse con il contesto urbanistico e territoriale.

La valutazione di tali proposte dovrà tener conto dei limiti stabiliti dalla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo, nonché delle condizioni di sostenibilità fissate dal PAT e dei vincoli inerenti alle condizioni di fragilità del territorio, al fine di evitare pregiudizi alla sicurezza di cose e persone oppure incompatibilità con le caratteristiche storiche e ambientali o con i livelli di infrastrutturazione presenti e previsti nel territorio.



### **3.1 Verifica, coerenza e integrazione con il PAT e con i Piani di Settore**

Nell'ambito della presente variante al Piano degli Interventi, si procederà alla verifica della coerenza con il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e con la Variante n. 1 al PAT del 9 aprile 2019, al fine di individuare eventuali misure correttive o aggiornamenti normativi e cartografici. Sarà, inoltre, valutata l'integrazione e coerenza con i principali Piani di Settore comunali, quali PEBA, Piano Antenne, Piano Acque, Piano Cimiteri, Piano Acustico e Piano Insegne, prevedendo eventuali modifiche agli elaborati normativi e cartografici.

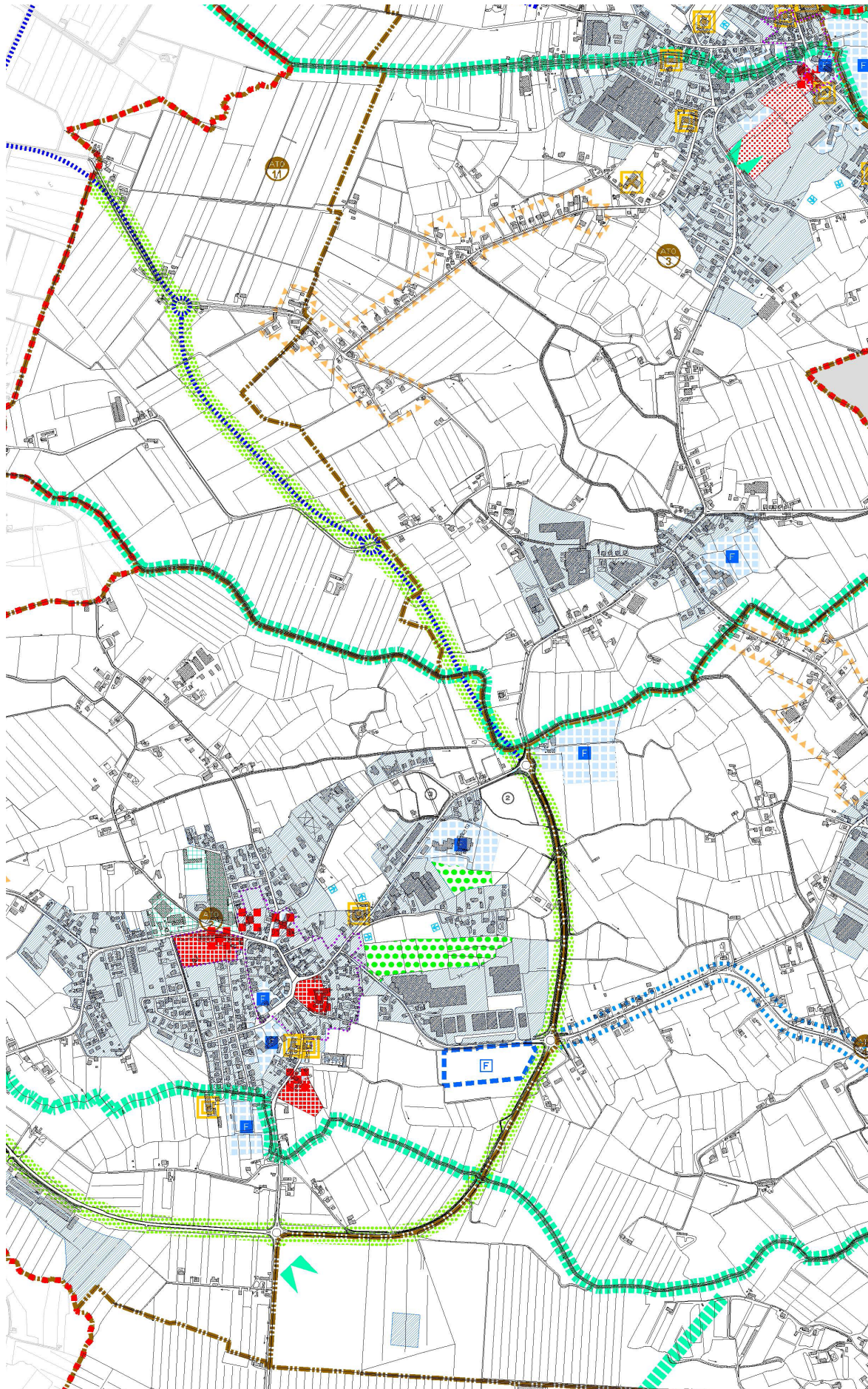
### **3.2 Revisione della normativa**

Il disegno del Piano (attraverso l'articolazione in zone territoriali omogenee) è accompagnato da un quadro di regole urbanistiche ed edilizie che necessitano di alcuni aggiustamenti e/o adeguamenti, anche al fine di rendere più efficace la sua attuazione/gestione. Tale aggiornamento è riconducibile ai seguenti temi/argomenti:

- a) adeguamenti normativi del Piano a sopravvenute norme di valenza superiore, provincia, regione, stato;
- b) modifica delle norme tecniche operative anche ad integrazione di normative sopravvenute;
- c) aggiornamento regole edilizie relative alle zone agricole;
- d) verifica/monitoraggio consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017.



# Carta della Trasformabilità (PAT)



### 3.3 Verifica della decadenza delle aree soggette a PUA e a servizi

La trasformazione del territorio avviene attraverso interventi sul patrimonio esistente, la riqualificazione e/o riconversione di aree urbanizzate o la trasformazione di nuove aree. In quest'ultimo caso gli interventi possono avere portata limitata e puntuale, attuabili in via diretta, o presupporre nelle situazioni più rilevanti interventi preventivi attraverso la redazione di Piani Urbanistici Attuativi che definiscano l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento. Si tratta in particolare delle cosiddette zone C2 "residenziali di nuova formazione" e zone Dm "produttive multifunzionali (di cui agli articoli 17 e 19 delle norme tecniche operative del PI), ossia le parti del territorio per le quali si prevede la nuova edificazione oppure il riuso e recupero degli insediamenti esistenti. La verifica circa la decadenza delle aree sarà effettuata anche per quelle soggette a servizi pubblici assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio.

Per tali ambiti va verificato il disposto dell'articolo 18, comma 7 della Legge Regionale n. 11/2004, il quale stabilisce che *"decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 [...]"*.

Ciò significa che tali previsioni urbanistiche sono

soggette a decadenza in assenza di una nuova disciplina urbanistica che ne preveda l'eventuale riconferma. In mancanza di tale atto le aree per le quali intervenga la decadenza ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004, assumono la valenza di "aree non pianificate".

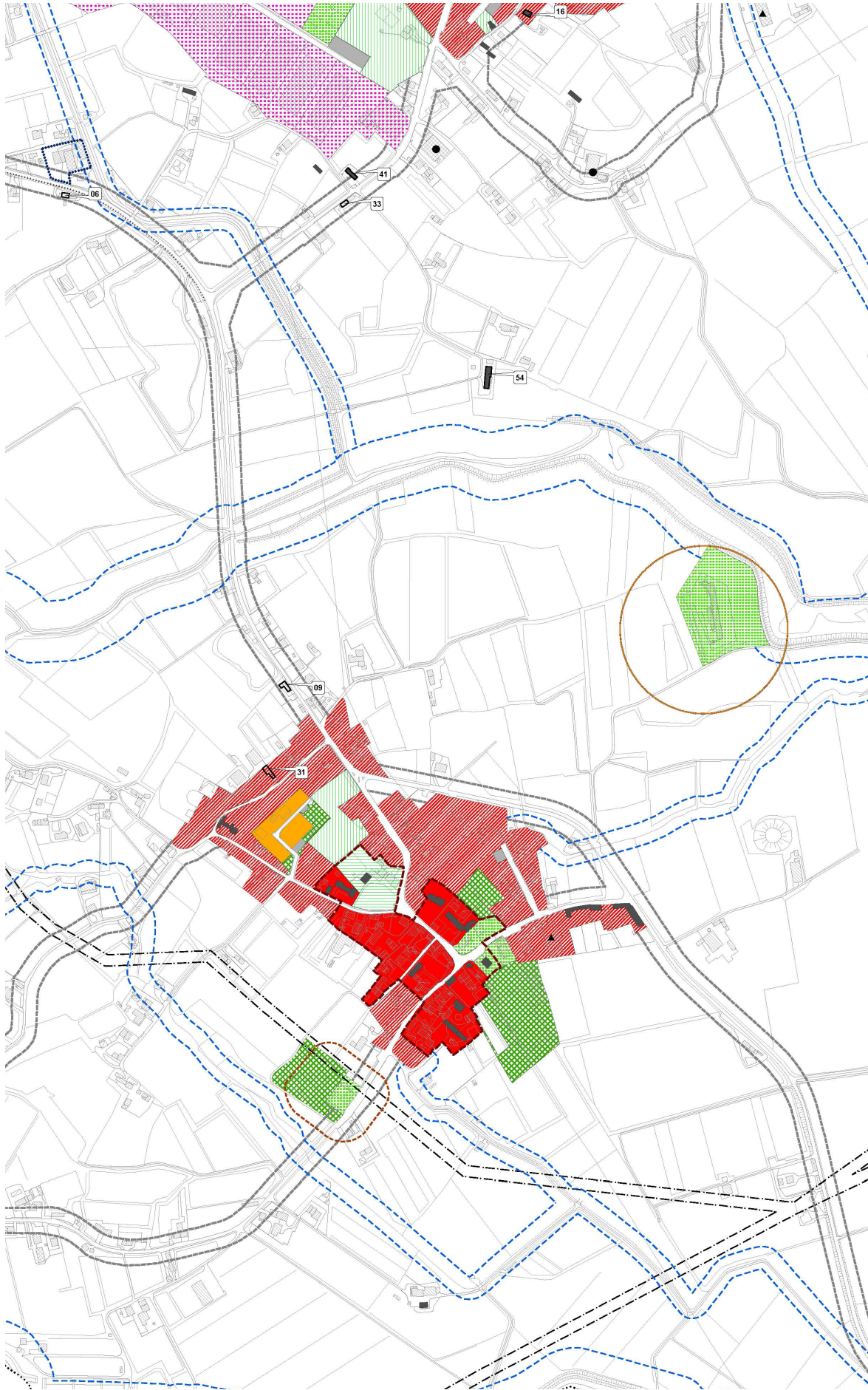
### 3.4 Manufatti incongrui

La legge regionale "Veneto 2050" (Legge regionale n. 14 del 2019) e successiva circolare applicativa (DGR n. 263 del 2 marzo 2020), ha introdotto misure/criteri e strumenti volti al ripristino del valore ecologico e della permeabilità dei suoli compromessi, nonché al recupero del patrimonio edilizio esistente. La tutela dell'ambiente e la valorizzazione del paesaggio rappresentano tra gli obiettivi principali che l'amministrazione comunale intende perseguire con il PI, garantendo il rispetto della volontà pubblica di orientarsi verso uno sviluppo sostenibile del territorio.

Con la redazione della presente Variante 5 al PI, è prevista:

- la possibilità di individuare i manufatti incongrui al fine di recupero con destinazioni residenziali, demolizione degli stessi (anche in applicazione della norma 14/2019 con crediti di rinaturalizzazione) e atterraggio delle stesse su aree appositamente individuate;
- l'inserimento delle aree di atterraggio per crediti edilizi e crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- l'aggiornamento della disciplina inerente ai crediti edilizi da rinaturalizzazione.





### 3.5 Interventi puntuali su singoli edifici

La presente Variante al PI prevederà un aggiornamento delle schedature relative agli:

- edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo agricolo, per i quali si propone il recupero degli stessi ad usi abitativi (articolo 28 delle NTO);
- edifici storici con grado di tutela, per i quali si prevede la revisione dei gradi di protezione e la modifica delle modalità di intervento (articolo 37 delle NTO);
- edifici utilizzati da attività produttive "fuori zona", situati in territorio agricolo per i quali sono previsti interventi di riordino e riorganizzazione di tali attività collocate in "zona impropria" (articolo 21 delle NTO).

#### Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo

Comprendono i fabbricati ubicati in territorio classificato dal Piano quale agricolo ed originariamente destinati ad annessi rurali, che oggi hanno perso la funzione originaria. I proprietari potranno richiedere la possibilità di trasformare i fabbricati per utilizzi diversi (ad es. residenziale) da quello originario (agricolo).

#### Edifici tutelati

Nel territorio comunale sono presenti numerosi fabbricati che per datazione e/o specificità architettonica sono stati riconosciuti dal Piano quali meritevoli di tutela mediante l'attribuzione di

uno specifico "grado di protezione". I richiedenti potranno evidenziare la non corrispondenza tra il grado di protezione e le condizioni attuali del fabbricato e quindi la possibilità di effettuare interventi edilizi diversi da quelli dettati dalla norma di Piano.

#### Edifici utilizzati da attività produttive in zona agricola

Le attività produttive presenti nel territorio comunale sono ubicate sia nelle specifiche zone di Piano di tipo "D" dedicate alle attività artigianali e industriali che in territorio agricolo. In questo secondo caso l'ubicazione "fuori zona" (sottointesa propria) dell'attività viene riconosciuta e mappata dal Piano individuando tre livelli di regolamentazione: le attività confermate, le attività bloccate e le attività da trasferire. Al riconoscimento del "livello" (confermate/bloccate/da trasferire) sono collegate le tipologie di intervento urbanistico (possibilità o meno di ampliarsi) ed edilizio (manutenzioni, ristrutturazioni, etc.). I richiedenti potranno proporre la rivisitazione di quanto sopra richiamato suggerendo alcuni interventi di riordino e riorganizzazione di tali attività collocate in "zona impropria".

### 3.6 Adeguamento alla LR 50/2012 sul commercio

Con la presente variante al PI sarà avviato l'adeguamento del sistema commerciale comunale alle disposizioni della Legge Regionale n. 50/2012 e del relativo regolamento attuativo. L'intervento prevede la definizione



e perimetrazione del Centro urbano e dei Centri storici, secondo i criteri regionali in materia di programmazione del commercio. Saranno inoltre individuate e schedate le aree degradate ai fini commerciali, al fine di orientare future azioni di riqualificazione e rilancio delle attività economiche locali. Contestualmente verrà effettuata la verifica e definizione delle aree idonee per nuovi insediamenti commerciali, garantendo coerenza con la pianificazione territoriale e gli obiettivi di sostenibilità. Infine, sarà predisposta una normativa comunale specifica per il sistema commerciale, volta a regolamentare in modo organico gli interventi nel settore e a favorire un equilibrio tra tutela del contesto urbano e sviluppo economico locale.

### **3.7 Aggiornamento delle cartografie del PI**

La Variante prevede un aggiornamento delle cartografie del PI con l'obiettivo di correggere alcune incongruenze e refusi grafici individuati dall'ufficio urbanistica del Comune di Gaiarine. Tali errori sono emersi sia durante l'esame di specifiche pratiche edilizie sia nel corso delle attività di gestione e monitoraggio dello strumento urbanistico comunale, al fine di garantire una rappresentazione cartografica più precisa e coerente con le previsioni normative e pianificatorie vigenti. La presente variante allo strumento urbanistico comunale prevede inoltre l'aggiornamento cartografico della Carta Tecnica Regionale di base.

### **3.8 Aggiornamento del Regolamento Edilizio**

La variante prevede anche la verifica e, se necessario, l'adeguamento del Regolamento Edilizio alle normative sovraordinate sopravvenute. Potranno inoltre essere apportate ulteriori modifiche o integrazioni derivanti dall'esigenza di aggiornare e mantenere la normativa, emersa durante l'istruttoria di specifiche pratiche edilizie.



## 4. La procedura amministrativa

Un progetto urbanistico è sempre accompagnato da un processo amministrativo. Per questo secondo aspetto procedimentale del Piano i riferimenti sono dettati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati come segue:

- il Sindaco deve illustrare il presente Documento nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- l'Amministrazione Comunale attiva, in relazione ai contenuti della Variante, adeguate forme di partecipazione con i cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e, più in generale, con i portatori di interessi diffusi sul territorio, anche mediante la predisposizione di un avviso pubblico volto a raccogliere richieste, istanze e segnalazioni per la formazione della Variante n. 5 al PI;
- la Variante viene adottata dal Consiglio Comunale;
- la Variante, entro otto giorni dall'adozione, è depositata a disposizione del pubblico;
- la Variante al PI rimane a disposizione per la sua consultazione per trenta giorni consecutivi;
- decorsi i termini del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante al PI;
- la Variante PI diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Giova infine ricordare che le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio decadono decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi (o della Variante).

Giugno 2026

**Il Sindaco**

Diego Zanchetta

