



PI 2014



COMUNE DI VILLORBA

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1 "Adeguamento alla LR 50/2012"
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Documento del sindaco

Indice

Pag. 3	1 SVILUPPO COMMERCIALE SOSTENIBILE 1.1 Obiettivi della variante al PI 1.2 Le norme statali e comunitarie 1.3 Lo sviluppo del commercio per qualificare l'ambiente urbano
Pag. 4	2 RIPARTIRE DAL TERRITORIO 2.1 La qualificazione del commercio, un'occasione per Villorba 2.2 Rigenerare i centri urbani 2.3 Rinnovare il tessuto socio economico
Pag. 5	3 DAL PAT ALLA VARIANTE AL PI "COMMERCIO" 3.1 La pianificazione urbanistica comunale 3.2 Il Documento del Sindaco
Pag. 6	4 I TEMI DELLA VARIANTE COMMERCIO 4.1 L'adeguamento del PI alla legge regionale sul commercio 4.2 Il percorso amministrativo
Pag. 8	5 UN'OCCASIONE PER GLI OPERATORI 5.1 Il ruolo degli operatori economici: un impegno per il territorio 5.2 Le attività di partecipazione 5.3 Un piano che risponde alle imprese



Il Documento del Sindaco è un atto programmatico che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita alla Variante n. 1 al Piano degli Interventi di adeguamento alla nuova legge regionale sul commercio. Il nuovo Piano perseguirà uno sviluppo del sistema commerciale che risponda alle esigenze degli operatori economici, mirando al risparmio di suolo agricolo e alla riqualificazione di aree o strutture dismesse e degradate.

1 Sviluppo commerciale sostenibile

1.1 Obiettivi della variante al PI

Il presente Documento del Sindaco è lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione della **Variante n. 1 al Piano degli Interventi** riguardante la **pianificazione urbanistica delle attività commerciali** nel territorio comunale.

La variante urbanistica nasce a seguito di un percorso di rivisitazione della normativa regionale in materia di commercio, che con la nuova legge regionale n. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" **ha riordinato e ridefinito la disciplina del commercio.**

1.2 Le norme statali e comunitarie

La nuova legge regionale nasce all'interno di un nuovo quadro normativo, sia di livello comunitario (direttiva Bolkestein) che di livello statale (decreto legislativo n. 59/2010 "legge quadro" di attuazione della direttiva Bolkestein), fortemente indirizzati verso la **liberalizzazione delle attività commerciali**, nel rispetto dei vincoli stabiliti dalle stesse normative **a tutela di determinati interessi pubblici di natura generale.**

1.3 Lo sviluppo del commercio per qualificare l'ambiente urbano

Tra i "motivi imperativi di interesse generale", come definiti e declinati dal decreto legislativo attuativo della direttiva Bolkestein, si richiamano quelli riguardanti la **tutela dell'ambiente** e la tu-

Direttiva Bolkestein

Articolo 1 (oggetto)

1. La presente direttiva stabilisce le disposizioni generali che permettono di agevolare l'esercizio della libertà di stabilimento dei prestatori nonché la libera circolazione dei servizi, assicurando nel contempo un elevato livello di qualità dei servizi stessi.

Articolo 5 (semplificazione delle procedure)

1. Gli Stati membri esaminano le procedure e le formalità relative all'accesso ad un'attività di servizi ed al suo esercizio. Laddove le procedure non sono sufficientemente semplici, gli Stati membri le semplificano.

tela dell'ambiente urbano, elementi imprescindibili per garantire uno sviluppo sostenibile del sistema commerciale.

A partire da questi principi nasce la nuova legge regionale sul commercio, che promuove un approccio metodologico più moderno e innovativo, fondato sullo sviluppo del sistema commerciale **sotto il profilo qualitativo**, mirando nel contempo a garantire la **salvaguardia del territorio** (e il risparmio di suolo agricolo), attribuendo un ruolo prioritario del commercio, espresso in tutte le sue forme, all'interno della città. A partire da questi principi la Variante al Piano degli Interventi dovrà ripensare alla qualificazione sostenibile del sistema commerciale di Villorba.

La nuova legge regionale sul commercio n. 50/2012, promuovendo lo sviluppo del sistema commerciale nelle aree urbane, supera i limiti della precedente legge regionale n. 15/2004, calibrata su una programmazione della rete distributiva fortemente indirizzata a non scardinare gli equilibri fra i differenti ambiti.

2 Ripartire dal territorio

2.1 La qualificazione del commercio, un'occasione per Villorba

In un contesto normativo fortemente mutato nelle forme e nei contenuti, la presente Variante n. 1 al Piano degli Interventi promuove una **nuova idea di sviluppo sostenibile del sistema commerciale** del Comune di Villorba.

La nuova filosofia del piano, in coerenza con la legge regionale sul commercio, pone in primo piano la qualificazione del sistema commerciale come **strumento per ripensare al centro urbano**, in termini di ruoli e funzioni, e al contempo favorire un uso più efficiente di beni e risorse, con il minor spreco possibile di suolo.

2.2 Rigenerare i centri urbani

Ciò significa costruire un modello di sviluppo sostenibile che, pur perseguendo l'innovazione e lo sviluppo del settore del commercio, sia virtuoso e non perda di vista la salvaguardia del territorio e dell'ambiente, e quindi un minor consumo di suolo, attraverso **il recupero e la riqualificazione delle aree degradate e delle strutture dismesse** nel territorio comunale.

2.3 Rinnovare il tessuto socio economico

Lo sviluppo delle attività commerciali è anche un'occasione per rigenerare l'economia e promuovere un **rinnovamento del tessuto sociale e culturale** in ambito urbano, attribuendo nuovi ruoli e funzioni ai centri urbani.

Legge regionale n. 50/2012

Articolo 2, comma 1 (finalità e principi)

- a) *salvaguardare la libertà d'impresa e di stabilimento e la libera circolazione delle merci*
- b) *garantire la concorrenza, sia nell'accesso al mercato che nel suo funzionamento corretto e trasparente in condizioni di pari opportunità, salvaguardando il pluralismo delle forme distributive*
- c) *promuovere la crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva del sistema commerciale*
- d) *salvaguardare la sostenibilità territoriale ed ambientale ed il risparmio di suolo, incentivando il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate*
- e) *assicurare la coerenza e l'integrazione tra la pianificazione urbanistica e territoriale e gli indirizzi in materia di insediamenti commerciali*
- f) *rigenerare l'economia ed il tessuto sociale e culturale urbano, favorendo la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali*
- g) *tutelare il consumatore attraverso l'adozione di misure volte a favorire la creazione di una rete distributiva efficiente*
- h) *tutelare i lavoratori del settore*

3 Dal PAT alla Variante al PI “commercio”

3.1 La pianificazione urbanistica comunale

Il Comune di Villorba, in copianificazione con la Provincia di Treviso e la Regione Veneto, ha elaborato il Piano di Assetto del Territorio, successivamente adottato dal Consiglio Comunale di Villorba con deliberazione n. 8 del 24/03/2011. Il PAT è stato quindi approvato in sede di Conferenza di Servizi del 05/12/2012. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale (n. 524 del 17/12/2012) è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R. n. 3 del 11/01/2013), e conseguente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace.

Rispetto al commercio il PAT presuppone che la **localizzazione delle strutture di vendita** sia valutata sulla base di una serie di **criteri di compatibilità** ambientale, di compatibilità insediativa, di compatibilità relazionale e di qualità progettuale ed architettonica dell'insediamento.

Inoltre sviluppa uno specifico progetto strategico (denominato il parco commerciale, la fabbrica parco e la viabilità), al fine di promuovere una serie di obiettivi per la riqualificazione del sistema commerciale a Villorba.

3.2 Il Documento del Sindaco

A partire dagli obiettivi del Piano di Assetto del Territorio e della nuova legge regionale sul commercio il Documento del Sindaco diventa il punto di partenza per aprire il dialogo con le categorie economiche.



Regolamento regionale n. 1/2013

Art. 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento [...] stabilisce gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale
2. Il presente regolamento definisce altresì [...] criteri e modalità per la determinazione e la corresponsione dell'onere di sostenibilità territoriale e sociale

4 I temi della variante "commercio"

4.1 L'adeguamento del PI alla legge regionale sul commercio

La nuova legge regionale sul commercio e il relativo regolamento di attuazione presuppongono che le amministrazioni comunali provvedano all'adeguamento degli strumenti urbanistici e di governo del territorio in relazione:

- all'individuazione del perimetro del **centro urbano**;
- all'individuazione delle **aree degradate** o delle strutture dismesse da riqualificare, sulla base di criteri di degrado edilizio, urbanistico e socio economico;
- alla localizzazione delle strutture commerciali con **superficie di vendita superiore a 1.500 mq** prioritariamente nel centro urbano e nelle aree degradate o strutture dismesse.

Senza adeguamento del PI, non sono consentite varianti per la localizzazione di nuove aree commerciali o per l'ampliamento delle aree esistenti con per grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita superiori ai 1.500 mq.

In questo contesto, l'individuazione del perimetro del centro urbano e delle aree degradate è *condicio sine qua* non per l'insediamento di superfici di vendita superiori a 1.500 mq.

Tale disposizione non si applica all'interno dei centri storici e nelle aree con destinazione urbanistica per grandi strutture di vendita o parchi commerciali secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della legge regionale.

Definizioni Legge regionale n. 50/2012

SUPERFICIE DI VENDITA

l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi

CENTRO URBANO

porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata
(segue a lato)

4.2 Il percorso amministrativo

Gli aspetti procedurali della variante n. 1 al Piano degli Interventi (PI) sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predispose il Documento del Sindaco e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
2. dopo la presentazione del Documento del Sindaco e prima dell'adozione vengono attivate forme di partecipazione con i cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali;
3. il PI è adottato dal Consiglio Comunale;

dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione

CENTRI STORICI (Art. 40, LR 11/2004) costituiscono parte integrante dei centri storici le aree in essi ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al comma 1 del medesimo articolo, sono funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso



4. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
5. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
6. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
7. il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.



“L’amministrazione precedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.”

Legge Regionale n. 11/2004, articolo 5, comma 2

5 Un’occasione per gli operatori

5.1 Il ruolo degli operatori economici: un impegno per il territorio

I metodi dell’ascolto della società locale e dell’urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l’efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare anche per l’elaborazione della variante al PI tali metodiche, oltre a recepire un diktat della Legge Regionale⁽¹⁾, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una **visione condivisa dello sviluppo commerciale del Comune** e il consolidamento di modalità innovative nel **rapporto fra Amministrazione e Cittadini**.

Un processo partecipativo finalizzato alla costruzione delle politiche di sviluppo commerciale deve porsi alcuni principali obiettivi tra i quali:

- **coinvolgere gli operatori economici** nella costruzione di una visione comune dello sviluppo del territorio, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- utilizzare la **conoscenza specifica del territorio**, che costituisce una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse dimensioni della situazione locale;
- contribuire a fare della costruzione del piano un evento nel quale **la società locale sia mobilitata con continuità**.

5.2 Le attività di partecipazione

Il PI costituisce il momento nel quale si sostanzia il riconoscimento in capo al Comune della responsabilità diretta nella gestione del territorio previsto dall’Art. 2 della L.R. 11/2004.

Ciò si sostanzia in uno o più incontri di partecipazione nei quali si ascoltano **la comunità locale, le associazioni economiche e sociali** portatrici di interessi sul territorio e interessi diffusi, cercando di raccogliere i desiderata e le esigenze per il miglioramento della qualità della vita. L’obiettivo principale è il coinvolgimento attivo e la partecipazione dei portatori di interesse all’adeguamento del sistema commerciale.

Tale fase può avere intensità, durata e modalità diverse secondo esigenze degli interlocutori e dell’Amministrazione, non essendoci prescrizione di legge in tal senso. La ratio della norma che deve essere rispettata è quella di consentire il più **ampio accesso alle informazioni** e la possibilità di espressione del proprio parere.

A tale scopo si propone di **pubblicare on-line i materiali del PI** per consentire un efficace ed efficiente scambio ed integrazione di dati ed informazioni con tutti i soggetti interessati, rendendole accessibili tramite il portale web del comune.

Il Documento del Sindaco sarà quindi sottoposto alla fase di discussione pubblica, dove saranno eventualmente raccolti i contributi e le istanze dei cittadini e dei portatori di interessi.

(1) Vedi L.R. 11/2004, Art. 5 “Concertazione e partecipazione”. [...] L’amministrazione precedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio [...].

5.3 Un piano che risponde alle imprese

I paragrafi 3.1 e 3.2 della presente relazione descrivono obiettivi e contenuti delle attività di partecipazione sottese alla costruzione del PI.

Una parte di tali attività riguarda si riconduce alla **presentazione di richieste da parte delle categorie economiche** a seguito di un avviso pubblicato il 19 novembre 2013 al fine di accertare la disponibilità di proprietari e operatori interessati a promuovere proposte di individuazione di aree o strutture degradate da riqualificare aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 3 del Regolamento n. 1 del 21/06/2013, "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale".

Le aree o strutture dismesse e degradate dovranno rispondere ad uno o più dei seguenti requisiti:

- **degrado edilizio**, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- **degrado urbanistico**, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;

- **degrado socio-economico**, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.

Le azioni per la riqualificazione urbanistica delle aree o strutture dismesse e degradate, come precedentemente richiamate, sono funzionali al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;
- l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
- la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;
- la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;
- la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.

