



# Città di Villorba

Provincia di TREVISO

Deliberazione numero: 7

In data: 23/02/2015

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta pubblica Straordinaria di prima convocazione

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - ADEGUAMENTO ALLA L.R. 50/2012

L'anno duemilaquindici in questo giorno ventitre del mese di Febbraio, alle ore 19.05, presso la sala consiliare, per disposizione del Presidente del Consiglio, GAGNO RICCARDO, diramata con avvisi scritti in data 18/02/2015 prot. n. 5270, inviata in tempo utile al domicilio dei sigg. Consiglieri Comunali, si è riunito il Consiglio Comunale.

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio, GAGNO RICCARDO. Partecipa alla seduta il Segretario Generale, SESSA CARLO, che procede all'appello nominale.

Risultano:

	Presente
SERENA MARCO	SI
BREDA IVANO	SI
MOTTOLA LUCIO	SI
BERALDO ANTONIO	SI
BORGHETTO LUCINA	SI
CORAZZIN LUCIANO	SI
PIZZOLON FLAVIO	AG
GAGNO RICCARDO	SI
MODELO ANGELO	NO
ERMANO ANGELO	SI
GALIAZZO DARIO	SI
FROSI DARIO	SI
FAVARO PAOLO	SI
CARRARO MARIO	SI
GIANNETTI RITA	SI
CALLEGARI ALESSANDRA	SI
PANTO GIANLUCA	NO

Totale Presenti: 14

Totale assenti: 3

Constatata la legalità dell'adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta e chiama all'Ufficio di Scrutatori i Sigg. BORGHETTO LUCINA, FAVARO PAOLO, MOTTOLA LUCIO.

Si dà atto che durante la trattazione dei precedenti punti all'ordine del giorno è entrato il Consigliere Modolo, per cui i presenti sono in numero di quindici.

Il Presidente pone in trattazione l'argomento in oggetto indicato e cede la parola al Sindaco per la relativa illustrazione.

Sindaco: «Brevissimamente, questa è la prima variante al Piano degli Interventi, recentemente adottato dal Consiglio Comunale, e ha ad oggetto esclusivamente attività produttive. Voi ricorderete che nel P.A.T. prima e poi nel Piano degli Interventi ci siamo occupati solo degli edifici destinati ad abitazioni civili, con questa delibera si va a riordinare quel settore che riguarda le attività commerciali e produttive.

Per tutte le questioni tecniche e anche per l'illustrazione io passerei la parola direttamente a Veneto Progetti che ci ha aiutato nella redazione dei documenti che adesso andiamo ad esporvi.»

Dott. Urbanista Fabio Vanin: «Buonasera, intanto. Come anticipava il Sindaco l'argomento posto all'ordine del giorno è l'adozione della prima variante urbanistica al Piano degli Interventi che riguarda l'adeguamento di una recente legge regionale sul commercio che ha rivisto tutto il tema del sistema commerciale nel Veneto, recependo una direttiva comunitaria che è la *direttiva bolkestein*, sulla quale ha legiferato con la legge 50 del 2012 rivedendo la vecchia legge regionale che aveva ormai dieci anni, la 15 del 2004, e rivedendo anche gli obiettivi di questa normativa regionale.

Quali sono gli elementi principali di innovazione? Innanzitutto il primo è che viene scardinato il modello gerarchico che vigeva prima, con la legge 15/2004, per cui tutto il tema delle medie e grandi strutture di vendita era un tema in capo alla Regione che pianificava, in funzione della consistenza e della localizzazione, le strutture commerciali. Oggi la logica della Regione viene rivista ed è orientata al tema della rigenerazione dei centri urbani e al recupero e riqualificazione delle aree degradate.

Quindi, si passa da un modello in capo alla Regione a un modello più spostato sulla pianificazione urbanistica dei Comuni, sul rispetto dei principi della rigenerazione dei centri e del recupero e della riqualificazione delle aree.

Uno degli obiettivi della legge è quello di risparmiare suolo agricolo e di lavorare all'interno dei centri urbani, sull'esistente, e questo cercando di rigenerare, mantenere o dare un po' di sviluppo anche al tessuto socio-economico che in alcuni contesti pare essere degradato e fa fatica anche a svilupparsi.

Questi elementi trovano riscontro poi in azioni specifiche e puntuali che vengono recepite in questa variante sul commercio, la quale distingue le tipologie di strutture di vendita, analogamente alla vecchia legge regionale del 2004, in funzione della grandezza.

Abbiamo gli esercizi di vicinato con una superficie di vendita inferiore ai 250 mq, le medie strutture sopra i 250 mq e sotto i 2.500, e le grandi strutture di vendita sopra i 2500 mq di superficie di vendita.

Ricordo che nelle more di adeguamento della variante urbanistica, la legge sul commercio, non sono consentite varianti per l'insediamento di nuove attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 1.500.

Quindi, questa variante è anche funzionale a sbloccare questo vincolo e a definire i criteri per l'insediamento di queste strutture di vendita.

Un'altra novità importante, ma è una novità più che altro procedurale, è lo snellimento delle procedure per le strutture medio piccole. Con la vecchia legge regionale c'era un meccanismo di autorizzazione che in qualche modo appesantiva anche, in taluni casi, le procedure di autorizzazione commerciale che oggi vengono in parte superate con delle autocertificazioni, se così possiamo chiamarle, da parte delle ditte per l'insediamento di strutture appunto sotto i

1.500 mq.

Quali sono i principali argomenti che tratta la variante? I principali argomenti sono quattro: l'individuazione del perimetro del centro urbano, che è uno degli elementi sui quali la legge punta per l'insediamento delle strutture commerciali; l'individuazione e la schedatura di tredici aree degradate - poi le vedremo in dettaglio - sulle quali finalizza il recupero e l'insediamento delle medie o delle grandi strutture di vendita; l'incentivo, la promozione all'interno dei centri urbani per l'insediamento delle strutture medie e piccole, quindi per mantenere una certa vitalità dei centri, e la valorizzazione di tutti i fronti che stanno sulla Pontebbana, per in qualche modo promuovere anche le strutture medie o grandi.

Questa normativa, questi aspetti sono già in qualche modo stati avviati, perché lungo la Pontebbana negli ultimi 10-15-20 anni c'è stato un lungo processo di sostituzione edilizia, di avvicinamento ad una strada chiamata *del commercio*, dove ci sono sempre più funzioni commerciali che vanno qualificate, valorizzate ed eventualmente implementate.

In questa tavola, che è anche depositata agli atti, vengono rappresentati: con colorazioni diverse i perimetri dei centri storici, sui quali ci sono anche dei meccanismi per l'insediamento dei piccoli negozi, dei meccanismi di semplificazione procedurale, come dicevo prima; il tema dei centri urbani, che sono quelli individuati con questo colore rosa chiaro e le aree degradate.

Le aree degradate sono frutto sia delle richieste che gli operatori hanno presentato a seguito di un avviso pubblico, sia di una verifica da parte degli uffici e dei tecnici per individuare quali erano le aree più vocate dal punto di vista urbanistico ed edilizio per l'insediamento di attività commerciali.

Questa è la diapositiva che rappresenta la parte centrale del Comune e questa la parte meridionale. C'è anche il tema della valorizzazione appunto dei fronti commerciali. Qui abbiamo una serie di fronti che già ospitano, come dicevo prima, parte delle attività commerciali di medie strutture di vendita sulle quali l'obiettivo della variante è quello di consolidare queste strutture e accompagnare questo processo. Comunque tutte queste situazioni devono essere governate attraverso dei meccanismi di accordo pubblico privato sui quali capitalizzare un po' anche il beneficio privato della ditta per realizzare le opere pubbliche. Rispetto alle aree degradate, le aree degradate sono censite, individuate e schedate sulla base di una serie di criteri che sono criteri, chiamiamoli *oggettivi*, dati dalla Regione per il censimento di queste strutture. Strutture che già in parte sono degradate perché riconosciute dal P.A.T. in alcuni casi o da strumenti, i PIRUEA, i piani integrati di riqualificazione ambientale, che hanno già in qualche modo sancito il tema della riconversione e del recupero di queste situazioni.

Come vedete nella diapositiva possiamo distinguere due tipologie di aree degradate: le aree degradate idonee e le aree degradate idonee a condizione. Qual è l'elemento che le distingue?

Innanzitutto il tema degli accessi rispetto alla grande viabilità di scorrimento. Come si può vedere la dislocazione di queste aree è ubicata soprattutto lungo la Pontebbana piuttosto che in prossimità del casello dell'autostrada.

Brevemente le elenchiamo e le vediamo:

L'area n. 1, aree idonee all'insediamento delle medie o delle grandi strutture. Questa è la ex filatura di San Lorenzo a Venturali.

Ognuna di queste aree è stata schedata. Su ogni scheda sono stati individuati i principali fattori di criticità, il tema degli accessi piuttosto che la descrizione del degrado. Ad ognuna di queste si rimanda una specifica normativa per l'insediamento appunto di queste medie o grandi strutture di vendita.

L'area n. 2 è il Bar Bianco a Castrette, in prossimità dell'area di Benetton e sotto Sorelle Ramonda.

L'area n. 3 è l'ex Cantina di Castrette, che è già stata oggetto di un PIRUEA recentemente.

L'area n. 4, ex Mondial e CMR. Anche queste sono state oggetto di recenti PIRUEA e sono peraltro state inserite nel PAT come aree di riconversione.

L'area n. 5. Qui stiamo parlando del PIRUEA centro Fontane. Anche questo è un PIRUEA

che è già partito, sul quale si sono già insediate delle attività commerciali, quindi si tratta del riconoscimento anche di situazioni di fatto che già sono partite. Qui siamo appunto a Chiesa Vecchia.

L'area n. 6 sta lungo la Strada Ovest, alle porte di Treviso, è l'area di Marchiol.

Qui passiamo dalle strutture idonee a quelle idonee a condizione.

L'area n. 7, qui siamo a San Sisto, vicino al casello, queste sono tutte attività artigianali, questa attività è la L M C 4 che si trova lungo Via Monte Grappa. È un'officina meccanica e come questa vi sono le attività di Fiorotto e Povegliano, anche queste lungo Via Monte Grappa e l'ex filanda di San Sisto.

Ancora, qui siamo tra Fontane e Castrette, abbiamo due attività artigianali lungo Via Piavesella, anche queste riconosciute come aree idonee a condizione.

L'undicesima è la galvanica Inchtal, anche questa alle porte di Treviso, a Chiesa Vecchia. Tutte queste situazioni appunto sono state valutate e schedate sulla base sia di una serie di criteri dati dalla Regione, sia in funzione dell'accessibilità e della visibilità di ognuna di queste aree rispetto alle direttrici di traffico.

La dodicesima, anche questa è un'attività di logistica, la GLS, anche questa a Chiesa Vecchia.

Queste ultime sei aree hanno una posizione diversa e un'accessibilità diversa rispetto alle precedenti, quindi il distinguo che fa la variante urbanistica è quello che per queste aree prevede l'insediamento solamente delle medie strutture di vendita.

La tredicesima è la galvanica Dalla Torre, anche questa alle porte di Treviso. È accessibile da una laterale della Strada Ovest.

Questo è il panorama generale che sinteticamente viene rivisto rispetto al tema del commercio. Quindi, riassumendo, abbiamo le aree in centro urbano dove il Piano incentiva e promuove l'insediamento delle strutture medio piccole, per rivitalizzare i centri che in alcuni casi sono in qualche modo parzialmente spenti, e il tema delle medie o grandi strutture che vanno insediate nelle aree dove ci sono delle situazioni di degrado riconosciuto o riconoscibile piuttosto che sulle direttrici più importanti, vedi ad esempio prima il caso della Pontebbana dove queste situazioni vengono codificate e riconosciute.

Rispetto al tema del beneficio, tutte queste situazioni - sulle quali c'è anche una valorizzazione fondiaria, se così possiamo chiamarla - si portano dietro dei ragionamenti perequativi, per cui l'insediamento di una media o di una grande struttura di vendita dovrà restituire alla comunità, al Comune dei benefici pubblici in termini di opere che poi verranno quantificate in sede di predisposizione della seconda fase, se così possiamo chiamarla, quando verrà fatto il Piano attuativo, il Piano di recupero.

Mi fermo qui e lascio la parola, se c'è qualche richiesta di chiarimento o quant'altro, grazie.»

Esce il Consigliere Frosi. (Presenti n . 14)

Aperta la discussione, prendono la parola:

Consigliere Breda: «Abbiamo visionato negli ultimi due giorni il Piano degli Interventi riguardo le aree commerciali. Io credo che all'inizio di ogni Piano, lo ribadisco per l'ennesima volta, vada fatta una mappatura complessiva del settore su cui si vuole intervenire, soprattutto per quanto riguarda i capannoni vuoti, dismessi, abbandonati.

Sicuramente questa mappatura fatta, alcuni li prende in considerazione, altre sono strutture ancora funzionanti, non prende in considerazione tutta una serie di altri volumi che ad oggi sono abbandonati da più o meno tempo.

Nel Consiglio Comunale del 23 dicembre noi, come Consiglieri di opposizione, avevamo fatto un'interpellanza chiedendo all'Amministrazione se era in possesso dei dati che riguardavano i volumi non utilizzati, sia dal punto di vista commerciale, produttivo, direzionale e quant'altro. Quindi, sembra che non sia possibile fare questo tipo di studio, che io credo sia alla base di

qualsiasi sviluppo successivo.

Seconda cosa che, secondo me, è deficitaria in questa proposta è la viabilità. Se noi prendiamo le prime sei, che sono aree idonee, si dice alla voce viabilità: *ottima*. Allora, sono tutte aree che si affacciano lungo la Pontebbana e lungo la Strada Ovest.

Prendiamo la prima, l'ex Filatura San Lorenzo. Io credo che se si passa il giovedì, giorno di mercato, quella strada sia talmente intasata e ci siano dei tempi di attesa per passare su quel tratto che dire che la viabilità è ottima mi sembra un eufemismo, per dire una cosa che si può dire.

Stesso discorso vale per il Bar Bianco, perché basta che un pedone preme il pulsante di attraversamento e si blocca la Pontebbana, magari il pedone vede che poi non c'è nessuno, passa. Quando scatta il rosso sulla Pontebbana nessuno attraversa, perché il pedone ha già attraversato, e comunque le macchine si bloccano.

Per non parlare del Mondial e del CMR che sono qua a distanza di 100 metri, forse anche meno, in linea d'aria dal Comune e Marchiol. Marchiol, si legge nei giornali, può darsi che non sia neanche vero, che uno dei problemi per cui si sposta è che in quel posto dove è situato ha grossi problemi di viabilità.

Allora non prendere in considerazione questo problema e dire che l'accesso a queste aree è ottimo, mi sembra poco corretto.

Da tener presente che non si cita mai in questo Piano il nostro Piano Urbano del Traffico, che credo sia datato primi anni 2000, 2003-2004, non lo so, che prevede alcuni interventi che non sono mai stati realizzati e che in qualche caso potrebbero anche risolvere il problema. Faccio un esempio per tutti, l'incrocio di Chiesa Vecchia, dove il Piano Urbano del Traffico invece di installare il *photored* prevede una rotatoria. Ne facciamo tante, in Via delle Grave ne abbiamo fatte tre in 200 metri.

Credo che dove il Piano del Traffico, che è stato commissionato e pagato dall'Amministrazione comunale di Villorba, dice alcune cose, o si dice che non sono corrette, oppure gli interventi dovrebbero andare in applicazione a questo Piano del Traffico.

L'altro esempio che potrei fare è la strada che l'ex Mondial, oggetto di PIRUEA, dovrebbe fare entro l'anno prossimo, 2016, cosa che non sarà fatta, anche Consiglio di Stato permettendo, perché sappiamo la situazione dell'ex Mondial che in questo momento è stata dichiarata fallita.

Per quanto riguarda la CMR, che non è un comparto unico ma sono due comparti, anche se inseriti in una stessa area. Depositato agli atti c'è un accordo di programma che non è mai stato realizzato, neanche credo sottoscritto perché erano tutte quante buone intenzioni.

Per passare alle aree idonee a condizione, allora si dice che il Centro Fontane ha una viabilità ottima. Dall'altra parte della strada c'è il punto 13, Dalla Torre, che è esattamente di fronte al Centro Fontane, e la viabilità in questo caso si dice che è buona. Tutte e due insistono su una strada, che è la stessa, per non parlare della Inchital che lei erroneamente ha citato come due volte Dalla Torre, la numero 11, sempre su Via Fontane, qualche centinaio di metri più a nord rispetto delle altre due; per non parlare della GLS, beh, insomma, là siamo in una situazione veramente disastrosa, come si fa a dire che quella viabilità è buona?

È inadeguata adesso, figuriamoci se mettiamo un'attività commerciale da 1.500 metri, però se la rendiamo idonea magari ci possiamo installare anche un'attività superiore ai 1.500 metri.

Allora siccome le varianti urbanistiche non dovrebbero avere nomi e cognomi, io credo che questa sia stata fatta su alcuni casi. Tanti altri forse ci potevano essere, parliamo per esempio dell'ex Parco Commerciale, parliamo per esempio della proposta che ha fatto questa Amministrazione nel dare un contributo a chi in una certa area della zona commerciale volesse abbattere i capannoni e di questa cosa però in questo Piano non se ne dà atto. Credo cioè che sarebbe stata la buona occasione per riconsiderare la questione nella sua totalità.

Per quanto riguarda la partecipazione, beh, insomma, la partecipazione io credo sia stata a dir poco scadente. Non so se lei abbia mai partecipato a un incontro con i cittadini di Villorba, ma

da quello che risulta dal verbale sembra che la Veneto Progetti non ci fosse.

Allora, per quanto riguarda il coinvolgimento dei cittadini, la legge dice che bisogna fare una serie di assemblee con la popolazione, con le associazioni, con le imprese, con i sindacati, tutta una serie di passaggi, cosa che, tutto sommato, quella volta del P.A.T. era stata anche fatta.

Per questo intervento, che dovrebbe rilanciare il commercio nel nostro Comune, c'è stato un incontro che era stato pubblicizzato alla fine dell'anno scorso, il 16 dicembre, poi reiterato l'avviso il 21 di febbraio. L'incontro è stato fatto il 16 di luglio. Beh, sa quante persone erano presenti a questo incontro dal quale si dovevano trovare spunti per portare avanti questa variante? C'erano quattro persone, credo un cittadino, un architetto e due geometri, un cittadino normale e un architetto e contributi, ho chiesto che mi fosse dato un minimo di verbalino, e insomma si legge: "Troppa frammentazione delle aree destinate al commercio di grandi strutture con difficoltà di raggiungerle. Attraversamenti pedonali Pontebbana in corrispondenza della struttura ricettiva Holiday La Marca."

Questo sarebbe stato il contributo, in un unico incontro fatto da tutti quelli che erano stati invitati. Quindi qua le cose sono due: o non interessa a nessuno questo Piano degli Interventi e quindi uno viene a proporre il suo problema, non il problema in generale, oppure evidentemente, come dice il Sindaco, Villorba da certi punti di vista, almeno nelle zone che una volta si ritenevano la zona commerciale di Villorba, ormai è morta e bisogna pensare a qualcos'altro.

Poi, una cosa che mi fa sempre paura, perché sono cose che passo, perché le cartografie bene o male, le carte le vediamo, sono colorate, se magari il tecnico ce le illustra cerchiamo anche di capire qualcosa, quello che mi spaventa di più sono le norme tecniche, che nessuno legge, che però sono quelle che poi ti danno la possibilità di fare quello che è scritto qua dentro e non mi sembra che su questo punto lei si sia soffermato. Sarebbe interessante, e quindi magari mi riservo in un secondo intervento, che lei le illustrasse perché secondo me sono più importanti le norme rispetto alla cartografia.

Chiedo solo una cosa sulle aree. L'articolo, credo che sia il 32, che dice quello che diceva lei, mi sostenga sul numero dell'articolo, che le aree prospicienti... innanzitutto ho visto che lei parlava di centri urbani fuori e dentro, mi pare che tutte siano dentro ai centri urbani, e quindi non parliamo di fuori dei centri urbani perché tutte quante sono inserite all'interno e quindi la prima domanda è: i centri urbani sono cambiati rispetto alla vecchia...»

Sindaco: «Sono due classificazioni diverse.»

Consigliere Breda: «Va bene, dopo mi spiegherà qualcuno.»

Presidente: «Consigliere Breda, le ricordo che i dieci minuti sono passati e la invito a concludere.»

Consigliere Breda: «Allora, l'articolo 32 al comma 10 dice: "per gli ambiti prospicienti la strada statale Pontebbana e la strada provinciale 102 compresi e situati tra Castrette e Carità e ricompresi all'interno del perimetro del centro urbano". Quel perimetro che lei ha fatto vedere prima riguarda quelle zone là ed esclusivamente quelle là? Quindi un pezzo di Postumia Romana e la parte ovest della Pontebbana?»

Sindaco: «A est anche.»

Consigliere Breda: «A est, sì. Diciamo che là c'è l'Autosile e poi a venire giù ci sarà la Mondial probabilmente, forse no, o sì, penso di sì.»

Sindaco: «No, è sotto. È area degradata la Mondial.»

Consigliere Breda: «Allora è la zona che riguarda a nord subito della Mondial, poi un po' più avanti, a cavallo di Via XXV Aprile, e poi c'è la Cantina Sociale.

Lei ricordava prima, e poi concludo, che alcune di queste sono oggetto di PIRUEA: Cantina, Mondial, Centro Fontane. Con questo Piano degli Interventi cambia la sostanza del PIRUEA, che la legge prevedeva che non poteva cambiare, oppure si cancella tutto e si riparte da zero? Per il momento mi fermo qua e poi se mi spiega le modifiche alle norme, sarei soddisfatto.»

Consigliere Carraro: «Posto che in due giorni, in una giornata, si fa effettivamente fatica a leggere tutta questa produzione, e posto che nel dischetto che siamo riusciti ad avere c'era la data del 12 dicembre, va beh, qualche giornata in più si poteva avere.

Allora, le domande sono queste: perché il Parco commerciale di Castrette è ritenuto un centro urbano? Evidentemente sarebbe stato un centro commerciale più che un centro urbano, perché leggendo la definizione, sempre sugli incartamenti, di centro urbano, a pagina 12, si legge che questa è una porzione di centro abitato e questo deve avere un raggruppamento di non meno di 25 fabbricati. Dov'è che abita la gente in quella zona?

Paradossalmente si potrebbe inserire anche lo stabilimento di Benetton, perché lo stabilimento di Benetton, lavorando 24 ore, c'è più gente lì che non nel Parco Commerciale, perché nel Parco Commerciale alle 7 di sera vanno via tutti, poi non c'è più nessuno perché non c'è un bar, non c'è niente, però è messo dentro come centro urbano.

Poi volevo capire i criteri con i quali sono state definite le zone degradate.

Allora, se io guardo il Piano e vedo la Filatura San Lorenzo capisco che è degradata. È una situazione di crollo, eccetera, che è diversa dalla Mondial che è in costruzione, che è totalmente diversa dal Bar Bianco Soligo, che sta funzionando benone, o Marchiol, che sta funzionando benone. Non c'è nessun problema in quel senso.

L'area degradata o a rischio di degrado la vedrei, che è totalmente diversa, invece in Dalla Torre, perché quella è un'industria chimica ad altissima pericolosità, o ad alta pericolosità, non so come sono le definizioni tecniche, per cui vorrei capire prima i criteri.

Un'altra domanda è: perché il Parco Commerciale di Villorba, che è degradato perché ormai c'è l'erba alta, a parte i due-tre negozi che ancora funzionano, non è stato inserito come area degradata? Anche perché in quella zona, in tutta la zona industriale che è mezza commerciale e mezza produttiva, ci sono diversi capannoni che sono dismessi, per cui anche lì è una zona degradata. Se uno la vuole promuovere la promuove.

Sappiamo che in quell'ambito la visione nostra, del PD, rispetto a quella dell'Amministrazione è esattamente contraria. L'Amministrazione sostiene che bisogna abbandonare quella zona perché ormai non frutta più, mentre io dico che era un'occasione per riprendere in mano tutto l'impianto, che è di 140 ettari, e valorizzarlo, o quanto meno prevedere dei progetti futuri qualora si fossero poste delle condizioni, anche perché diciamo che in quella zona chi paga l'I.Mu. e chi opera avrà ben qualche diritto ad avere una zona servita.

Prima abbiamo parlato con la Rizzotto, Presidente dell'Asco Holding, che dice che quelle zone vanno servite con la fibra ottica, perché questo è uno dei servizi, ma un altro dei servizi sono le strade accessibili, senza buche, senza tante cose, soprattutto una viabilità più onesta.

Volevo capire perché non sono state inserite diverse situazioni di capannoni che lì sono effettivamente in degrado, perché abbandonati non da qualche mese ma magari da qualche anno. Il principio non è che, siccome sono abbandonati questi capannoni purtroppo la situazione è grave, perché l'80% che invece non sono abbandonati probabilmente hanno bisogno di essere serviti.

Un'altra domanda riguarda le aree che sono in Via Monte Grappa, dove ci sono le aziende L M C, Fiorotto, l'ex filanda San Sisto. Allora, lì è vicino un centro storico, lì vi si potrebbe inserire un comparto di vendita - mi pare che noi possiamo decidere - cioè la legge permette fino ai 2.500 mq o anche oltre? Fino ai 2.500, ecco.

La situazione anche lì della strada, come diceva il Consigliere Breda per quanto riguarda Fontane, quando si inserisce un'attività così commerciale non c'è la strada dotata per assorbire un traffico di quei livelli, per cui in quella zona che all'80% è residenziale credo che un'Amministrazione dica: *in quella zona lì facciamo delle piccole strutture di vendita di vicinato*, ma certamente non di più, perché è tutta una zona residenziale con tanto di rallentatori, con tutta una serie di cose ma soprattutto ... È abbastanza ben servita da un punto di vista residenziale, ma certamente non può accogliere altre cose.

Invece un altro punto è la Inchital. Allora la Inchital è un'area degradata. Siccome l'Amministrazione ha pensato di dare 100.000,00 euro per l'abbattimento di capannoni, quella struttura lì è proprio in testa a una campagna abbastanza ampia. Lì potrebbe calare questa iniziativa. Certamente non sulla zona industriale come invece aveva proposto il Sindaco l'altra volta.

Ecco quest'area, si vede se si guardano le cartografie, ha una campagna abbastanza sviluppata, non ancora compromessa, anche se dall'altra parte è piena di abitazioni, però è un polmone coltivabile, si può fare.

Credo che quella zona lì può anche accettare strutture di vendita, ma si potrebbe anche proprio eliminare.

Sulle norme tecniche operative, noi approviamo tutto quello che c'è scritto lì o solo le variazioni quando andiamo in approvazione? Perché volevo capire, anche se questo disegno me lo dice, qua è scritto "gli ambiti prospicienti alla statale 13 Pontebbana, strada statale Postumia Romana" eccetera, eccetera, poi prosegue che "per un accordo pubblico privato per fare degli interventi, nel rispetto dei parametri urbanistici... nonché attraverso il consolidamento di polarità commerciali esistenti." Cosa vuol dire *tecnicamente*? e soprattutto cosa vuol dire *prospiciente*? Vuol dire che a 30 metri hanno la strada? Vuol dire che possono... perché lì vedo che sono arretrati anche di 200 metri, cioè la *prospicienza* non è: qui ho la casa, qui ho l'edificio e lì ho la strada.

Qual è la fascia che si può prendere? Perché mentre da una parte abbiamo una fascia molto stretta, dall'altra parte abbiamo una fascia più ampia.

Allora, a pagina 53 troviamo l'articolo 34 dove si dà di fatto il via libero alla struttura commerciale Sorelle Ramonda come grande struttura di vendita sub specie grande centro commerciale.

Fino ad ora queste opposizioni, anche nell'altra Amministrazione, hanno detto che questa attività ha sconfinato e praticamente non ottemperato a tutti i parametri che c'erano, a meno che uno non chiudesse gli occhi, va dentro e dice: *per me può andare anche bene*. In realtà non era così, non lo è mai stato. Allora, noi andiamo a sancire che questi qua hanno fatto sostanzialmente quello che hanno voluto e va bene così. Allora devono farlo anche gli altri. O lo fanno tutti, sennò...

Non so se questo c'entri, perché adesso c'è un'altra cosa, ma era una cosa che mi interessava, a pagina 59 troviamo l'articolo 40 dove vengono classificate le attività produttive di zona impropria.

Tra tutte queste attività produttive in zona impropria ci sono tre falegnamerie, due depositi carburanti, due attività edilizie, eccetera, eccetera. I depositi carburanti sarebbero delle rivendite commerciali o come sono destinati, produttivi? Perché il carburante non è che si produce, si fa come un negozio, si deposita e poi si rivende, perché se è così abbiamo bisogno di individuare un'area da trasferire alle attività improprie, e volevo capire se quest'area è stata individuata.

Poi, a pagina 60, all'articolo 41 "Sportello Unico per le Attività Produttive", troviamo il famoso SUAP che permette di aggirare ostacoli normativi facendo in pratica sostanzialmente quello che si vuole. Il comma 2 recita: "Non è in ogni caso possibile ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parti compendi di ville venete, crinali, visuali panoramiche, aree agricole a valenza ambientale, naturalistica e a valenza agricolo produttiva."

Il comma 3 dice che “prima della presentazione del progetto è necessario verificare la compatibilità con le zone di tutela e con le zone di vincolo”.

Forse non interessa questo studio, ma qualche mese fa è stata presentata una variante, chiamata variante Ortica, dove si andavano a fare queste cose tranquillamente.»

Sindaco: «No.»

Consigliere Carraro: «Sì, ci sono delle zone di pregio dove vanno a fare gli insediamenti.»

Sindaco: «Dipende da che parte la guardi, dai Mario.»

Consigliere Carraro: «Come dipende da che parte la guardi? Ci avete messo voi i capannoni sopra, è dietro la zona di Grespan.»

Sindaco: «Appunto, se la guardi da qua ... va beh, non importa.»

Consigliere Carraro: «Come non importa, Sindaco? Stiamo ragionando seriamente tra due persone che stanno capendo. Io ho guardato le carte che ha dato l'Amministrazione e c'era il terreno con valenza ambientale integro, non è che me lo sia inventato, insomma, ecco, tutto là. La domanda che volevo invece fare dopo era se si possono inserire attività superiori ai 1.500 mq, qual è il limite superiore, ma mi aveva già risposto che era i 1.500 e i 2.500 mq.

Ecco qua l'ultimo, a pagina 121 in tema di parcheggi e comma 14. Vediamo che all'interno dei centri storici dei centri urbani nel caso di insediamenti di pubblici esercizi in locali commerciali esistenti è consentito il reperimento dei parcheggi pertinenziali, anche all'esterno della superficie fondiaria, fino a una distanza di 100 metri dall'esercizio, purché tali aree non facciano già parte della dotazione pertinenziale di altri fabbricati.

La domanda mia è questa: in Via del Dominicale, dove c'è un grosso insediamento residenziale eccetera, con dei negozi, in un Consiglio precedente il Comune ha dovuto fare il passaggio dei parcheggi perché sennò uno non apriva il negozio. Allora sono lì i 100 metri. Come si fa a reperire fuori dei 100 metri? Perché uno fuori dei 100 metri non va da nessuna parte, non si aprono i negozi. Così pure, in centro a Fontane, abbiamo lo stesso problema. In centri a Fontane 100 metri dove andiamo a reperirli? O si costruiscono di nuovi, o...»

Sindaco: «Se mi fai l'emendamento a 200 io sono favorevole ad accoglierlo.»

Consigliere Carraro: «Cosa vuol dire l'emendamento a 200?»

Sindaco: «Se il 100 lo portiamo a 200 come per le civili abitazioni, che l'abbiamo fatto nel Piano degli Interventi, sono d'accordo.»

Consigliere Carraro: «Sì, Sindaco, io posso fare gli emendamenti, se questi incartamenti li ho un paio di settimane prima. Mi confronto con i tecnici e dico: se io approvo questo cosa succede in questo posto? Ma abbiamo due giorni, sostanzialmente.

L'ultima domanda è questa: nel conteggiare i parcheggi sono conteggiate anche le aree di manovra, per cui - parlo da inesperto perché mi è venuto così - non è che diminuiscono gli standard di parcheggio con questa normativa?»

Dott. Vanin: «Mi pare che abbiate toccato tutti temi pertinenti e le valutazioni che avete fatto siano tutte opportune. Riassumo cercando di fare sintesi di tutte le questioni che avete sollevato. Mi pare che i temi sui quali ragionare siano: il recupero dei volumi abbandonati; il tema del raccordo delle trasformazioni rispetto agli strumenti di settore, in questo caso si

parlava del PUT; il ragionamento sull'accessibilità delle aree degradate rispetto alla viabilità; il tema della partecipazione piuttosto che delle norme tecniche; il ragionamento sui centri urbani e sulle modalità con cui questi sono stati perimetrati, e ancora alcune questioni puntuali che poi vedremo singolarmente.

Cerco di fare una premessa, forse prima mi sono spiegato male.

La legge sul commercio orienta e promuove il recupero delle aree degradate e l'insediamento delle attività non in mezzo alla campagna, ma nei centri urbani. Come lo fa? Dice che le strutture di vendita sopra i 1.500 mq sono insediabili solamente all'interno del perimetro del centro urbano e nelle aree degradate. Faccio questa premessa per dire cosa? Per dire che in questa variante urbanistica non è stato inserito nemmeno un metro quadro di nuove aree commerciali, ma l'obiettivo è quello di lavorare sull'esistente, cercando di recuperare quelle situazioni, vedi l'ex filatura piuttosto che anche PIRUEA in essere, che per vari motivi non sono partiti, al fine di recuperare, incentivare, sviluppare delle situazioni che oggi appaiono un po' ingessate.

I criteri con i quali sono riconosciute queste aree guardano sia il tema urbanistico ma anche il tema edilizio, piuttosto che quello socio-economico. Ci sono delle strutture che pur essendo già partite, vedi PIRUEA Mondial, oggi hanno un meccanismo socio-economico che li blocca, per cui uno degli obiettivi è anche quello di cercare di sbloccare alcune situazioni onde evitare che queste permangano, così come oggi noi le vediamo, e non riescano a decollare.

Sul tema della viabilità è corretta l'osservazione del Consigliere, il ragionamento sulla viabilità è fatto più che altro sull'accessibilità, riconoscendo la localizzazione delle strutture in funzione delle grandi direttrici di traffico, vedi Pontebbana o vedi il casello, piuttosto che alla viabilità comunale. È chiaro, è tacito che poi la trasformazione di queste aree, quindi l'attuazione di queste aree, si porterà dietro dei ragionamenti perequativi che guardano anche al tema della sistemazione viaria di queste strade.

Il tema del PUT è un tema con il quale gli strumenti attuativi si confrontano, si devono confrontare perché ci sono degli interventi, come quello del PIRUEA Mondial, che prevedono delle viabilità di sfogo dal centro di Carità al casello e ribaltano l'intervento a carico del privato che fa l'intervento.

Rispetto alla questione normativa, nelle norme, perché siano più chiare, sono evidenziate in grassetto piuttosto che in barrato le modifiche rispetto al Piano degli Interventi recentemente adottato.

Sul contenuto, il ragionamento che viene fatto è un ragionamento di attuazione di alcune definizioni e parametri che sono propri della legge, quindi le definizioni delle grandi o delle medie strutture di vendita, piuttosto che i ragionamenti sul Parco commerciale o l'*outlet*, piuttosto che altre forme commerciali che vengono recepite dalla legge regionale, quindi è un recepimento.

Sui contenuti e sugli argomenti, come dicevo prima all'interno dei centri urbani, che sono i centri rosa, la variante ammette l'insediamento di strutture medio-piccole, quindi fino a 1.500 mq di superficie di vendita.

Nelle aree degradate idonee prevede l'insediamento di strutture fino alla grande struttura di vendita, quindi sopra i 2.500 mq; nelle strutture idonee a condizione prevede l'insediamento di strutture fino ai 2.500, quindi medie fino ai 2.500 mq, e ancora nella parte sulla Pontebbana, tutte le aree che stanno sulla Pontebbana, anche qui le situazioni sono diverse, però l'obiettivo è quello di consolidare le attività commerciali, anche prevedendo l'insediamento di strutture di grandi dimensioni; questo per rivitalizzare l'area del Parco commerciale, per rivitalizzare tutti i fronti che stanno sulla Pontebbana.

Dal punto di vista delle quantità, parlando di PIRUEA ma anche di altre situazioni, le quantità non cambiano rispetto al Piano recentemente adottato. Quello che cambia sono le destinazioni d'uso. Mi spiego meglio: ci sono delle aree che non prevedevano l'insediamento di strutture di grandi o di medie dimensioni. Con questa variante si dà la possibilità di insediare anche queste

fattispecie, fermo restando che ci devono essere dei parametri da rispettare, quali il rapporto di copertura, cioè quanto capannone posso costruire, che rimane, come posso dire, *invariato* rispetto a quanto già deliberato con il Piano degli Interventi recentemente approvato.

Oltre alle destinazioni d'uso nei centri urbani piuttosto che nelle aree degradate, in qualche modo si regola anche il tema dei parcheggi. Il tema dei parcheggi viene disciplinato in un articolo apposito e, in funzione del tipo di destinazione d'uso, si hanno dei parcheggi privati di uso pubblico che vengono asserviti a quel tipo di attività.

Ancora, rispetto al tema delle attività in zona impropria, il tema del deposito carburanti piuttosto che lo Sportello Unico Attività Produttive, non sono temi propriamente afferenti a questa variante. Il tema dello Sportello Unico è uno strumento che ha in mano l'impresa per poter ampliare la propria attività, mentre il tema del deposito carburanti è regolamentato da una legge di settore, regionale, che disciplina proprio queste attività specifiche.

In sostanza la variante quindi cerca di lavorare sui centri urbani, quindi regolamentando le destinazioni d'uso, focalizzando l'attenzione su alcuni ambiti ritenuti importanti e strategici per il territorio, che sono le aree degradate piuttosto che l'asse sulla Pontebbana. Questi sono i ragionamenti generali che ha il Piano.

Non so se ho chiarito tutte le domande o se c'è qualche altra questione da vedere.»

Consigliere Carraro: «Punto per punto: come mai il Parco commerciale Castrette è ritenuto un centro urbano? Quali sono i criteri per le zone degradate? Questo avevo chiesto prima, cioè perché Marchiol è area degradata mentre ci sono dei capannoni in zona industriale, commerciale, che non sono stati messi dentro a questo sviluppo? Nella zona di Via Monte Grappa dove c'è Fiorotto, vicino al casello, lì c'è una viabilità, come si diceva prima, che non riesci a recepire, perché Fiorotto, L M C, la filanda hanno cubature non di poche dimensioni. Se uno deve mettere strutture di media vendita lì, ci staranno due tre volte, per cui basta metterne due-tre attaccate e abbiamo fatto un piccolo parco commerciale però, voglio dire, non so se bisogna prevedere un'altra viabilità, perché dopo quando è previsto è previsto. Io credo che qui si possano fare 2-3 corpi da 1.500 mq, non è che uno debba pensare di farne 4.500, ne faccio 3 da 1.500 e sono a posto.

Ecco questo era quello che volevo sapere.

Poi avevo chiesto cos'era *il consolidamento delle polarità commerciali esistenti*, perché sono sempre parole simpatiche, però messe insieme dopo magari formano un concetto che non si riesce bene a dare spiegazioni, oppure magari c'è un'interpretazione che mi apre altre strade. Ecco queste qua. Sui carburanti mi ha risposto. Il discorso dei parcheggi, se diminuiscono i 100 metri di reperibilità.»

Presidente: «Volete raggruppare anche le domande del Consigliere Breda?»

Responsabile del Settore V "Assetto e utilizzo del territorio" Arch. Stefano Anzanello: «Rispondo io. Volevo dare un chiarimento su quello che sta alla base della legge 50.

La Regione con questa legge ha praticamente deciso che le medie e grandi strutture di vendita si possono installare sostanzialmente in tre casi: o nel centro storico; o nelle aree dismesse e degradate; o per consolidare polarità commerciali esistenti.

L'insediamento della grande struttura nel centro storico deriva da un'idea che hanno in Regione, esemplificata con le grandi città europee, o anche italiane, che nei centri storici vanno bene i grandi magazzini, i grandi negozi, perché c'è più bacino d'utenza, perché la gente ci va in autobus, perché la gente ci va in metropolitana. A esempio di questo citano la filiale della Decathlon di Milano, che è in una zona pedonale, che è il secondo negozio Decathlon per fatturato d'Italia. Allora è evidente che un ragionamento del genere si potrà magari applicare ai capoluoghi di provincia, forse, anche bene se si può applicare a 30 città del Veneto, ma ci sono le altre 550 dove se questa cosa la dico a 550 Sindaci mi prendono per pazzo.

Allora, siccome nessuno probabilmente aprirà nei centri storici di Villorba una grande struttura di vendita, perché non ha ovviamente bacino d'utenza, non ha i mezzi pubblici per arrivarci, le altre possibilità sono nelle aree smesse, degradate, o in altre aree sempre del centro urbano per consolidare quelle attività commerciali esistenti.

Perché le aree smesse degradate? Uno, per incentivare il recupero di queste aree in cui - mi sembra, nell'intenzione della Regione, dovrebbe essere per incentivarle - si consente l'insediamento di una grande struttura di vendita.

Come ultima *ratio* ci sono le polarità commerciali esistenti, cioè le zone dove esistono già grandi strutture di vendita. Allora il Parco commerciale di Villorba è già una grande struttura di vendita, non ha nessun bisogno di essere classificata, perché lo è già da molti anni e si possono già fare grandi centri commerciali. Sono le aree attorno che danno la possibilità di insediare grandi strutture di vendita, diciamo che potrebbe richiamare pubblico e rivitalizzare quelle aree esistenti.

Anche perché diciamolo, gli unici posti dove un esercizio commerciale funziona sono lungo la Pontebbana e forse lungo la Postioma, inutile che ci giriamo attorno per cui dove presumibilmente andiamo a insediare grandi strutture di vendita è lì. Quindi le nostre possibilità sono quelle nella sostanza, non è che ci dobbiamo inventare altri posti dove nessuno mai andrà a insediare grandi strutture.

Poi, un po' per rispettare quello che è il senso che la legge regionale, perché proprio prenderla in giro del tutto non si può, è il dire: *va beh, ci sono delle zone degradate in prossimità dei centri storici* - che sono appunto quella di San Sisto e quella di Fontane Chiesa Vecchia -, *ci sono delle aree che oggettivamente hanno un degrado non effettivo edilizio strutturale* - perché magari ci sono già delle aziende insediate - *ma socioeconomico, perché le aziende lì non stanno più bene, e va beh, se l'imprenditore decide di chiudere, di riconvertire, ha questa possibilità in più che è quella di mettere una grande struttura di vendita.*

Una risposta rispetto ai parcheggi. Sono state fatte delle modifiche agli *standard* a parcheggio differenziandoli tra centro storico e centro urbano, fuori centro urbano, perché la legge mi dice che devono essere opportunamente differenziati. Ragionevole è che fuori del centro urbano io posso chiedere più parcheggi che all'interno dove non li troverò mai.

Per essere precisi - forse il Consigliere mi aveva chiesto anche degli spazi di manovra - è stato fatto un chiarimento rispetto agli spazi di manovra, perché nella versione del Piano degli Interventi recentemente approvata era stato messo il limite del 40% della superficie destinata a stalli anche per le aree a *standard*. Sappiamo che i parcheggi sono quelli pertinentziali privati e quelli *standard* pubblici. Questa grande suddivisione. Per quelli pubblici nessuna norma mai si è preoccupata di dire come si calcola il parcheggio. La norma esiste dal '68, poi... mette solo un tot di metri quadri, ma non si preoccupano mai di chiarire come viene calcolato. Allora, qua è sempre stato calcolato omnicomprensivo, cioè di stallo, area di manovra, viabilità di arrivo, di partenza, di circolazione, aiuole e tutto. Nella versione approvata del Piano degli Interventi è stato ricondotto alla normativa dei parcheggi privati, però ci siamo accorti subito che è stato un salto enorme rispetto a prima, quindi avremmo dovuto richiedere il doppio dei parcheggi che vi chiedevamo, calcolandoli in un altro modo. Quindi è stata data una dimensione intermedia.

Quindi il 100% della superficie a stalli può anche essere spazio, manovra, viabilità, eccetera. Alla fine su 1000 mq di parcheggio pubblico, 500 sono a stalli e 500 sono a manovra, viabilità, eccetera, mentre per quelli privati la percentuale è diversa, perché per quelli privati sono molto di più i metri quadrati a stallo e molti meno quelli a spazio di manovra.

È stato anche chiarito che, siccome la legge regionale sul commercio lo prevede, nel caso di piani attuativi che prevedono interventi commerciali è piuttosto inutile prevedere una quantità ingente di parcheggi pubblici e un'altrettanta quantità ingente di parcheggi privati, perché evidentemente i parcheggi dei negozi sono tutti pubblici.

Quindi, quelli che prevede la legge regionale per i negozi sono da considerarsi se uno li vincola

ad uso pubblico. Soddisfano la quota di *standard*. Questa è la modifica importante. Posso solo aggiungere rispetto alla definizione di centro urbano, che è una definizione anche qui un po' strana, perché ovviamente chi scrive di commercio non sa tanto di urbanistica, per cui hanno inteso un centro urbano che è un misto tra quello che dice il Codice della Strada, cioè il centro abitato che ragiona per conto suo, detraendo delle zone che non si è capito come siano definite, cioè spazi non edificati, non urbanizzati e aree produttive periferiche, e nessuno sa cosa vuole dire e nessuno ha mai spiegato, per cui nella sostanza noi abbiamo recepito in quello che è il centro urbano sostanzialmente il centro abitato delimitato ai sensi del Codice della Strada, e le limitrofe aree edificate. Ci è sembrato un ragionamento di buon senso, esclusivamente... è fuori dal centro abitato del Codice della Strada, quindi è un po' più complicato farlo rientrare ed è quella un'area produttiva piuttosto periferica rispetto alle altre, non c'è soluzione di continuità tra la residenza, la produzione, eccetera.»

Consigliere Breda: «Ripercorro la mia impostazione rispetto all'intervento precedente. Vista la nulla partecipazione dei cittadini, imprese e quant'altri potevano intervenire nell'assemblea pubblica, questa variante viene fatta su specifiche richieste, allora, a questo punto, che io non ho trovato agli atti.

Quindi, vuol dire che i proprietari della Filatura San Lorenzo, piuttosto che da Inchital, o da Dalla Torre, quella di Marchiol lo sappiamo, hanno fatto specifiche richieste che il Piano degli Interventi prendesse in considerazione la proprietà.

Sarebbe stato interessante che questo fosse, come è stato citato e poi si è potuto recuperare l'avviso, il verbale di quell'incontro, avere anche tutto il resto della documentazione, per capire chi ha chiesto, cosa ha chiesto, chi invece non ha chiesto e il Comune, l'Amministrazione ha inteso comunque recepire nel Piano quelle aree che ritiene degradate. Allora, se non esiste per tutti una richiesta specifica ed è stata l'Amministrazione a scegliere, vuol dire che come ha scelto alcune aree poteva sceglierne delle altre, poteva sviluppare gli interventi in maniera diversa, comunque non questo ma un altro.

Ritorno sul discorso della viabilità, perché lei ha un bel dire che sarà chiesto ai privati di intervenire nella viabilità. Le faccio presente una cosa: il Parco commerciale. Per aprire il Parco commerciale sono state messe delle condizioni: rotatorie, strade nuove, sottopasso e quant'altro, quindi occupazione di suolo agricolo, ingenti investimenti. Se poi andiamo a vedere adesso, la rotatoria di Via Trieste credo che sia un ostacolo alla viabilità, il Parco commerciale è deserto, le rotatorie fatte non servono assolutamente a niente. Il sottopasso, una volta costruito quello a Castrette, non serve a nessuno, ci sono pochissime macchine che passano, basta frequentarlo durante la giornata, non è che abbia un traffico così impossibile.

Quindi, voglio dire che è vero che chiediamo al privato di inserirsi *a condizione che*, però poi magari, come in questo caso, vediamo che tutti i soldi spesi, il terreno occupato, non portano o non servono a quello che era nella testa, mentre il Piano Urbano del Traffico, secondo me, prendeva in considerazione da un punto di vista neutro il problema viario, proponeva alcune indicazioni che in questi anni non sono mai state richiamate. Neanche nel Piano degli Interventi, nelle zone residenziali, non si parla mai di Piano Urbano del Traffico, del famoso PUT, eppure l'abbiamo commissionato e approvato.

Perché le Sorelle Ramonda hanno bisogno di un articolo *ad hoc*, o di un comma *ad hoc*, dove si scrive che quella è già una grande distribuzione? Non capisco perché si debba dare atto in una norma, in un comma del... adesso non mi ricordo che articolo sia, ma lo trovo subito, è il 34, perché c'è bisogno di dire all'art. 34 che per quanto riguarda le Sorelle Ramonda è automaticamente qualificato in base alle tipologie eccetera, eccetera.

Sappiamo, come diceva il Consigliere Carraro che non tutto è andato perfettamente liscio quando sono stata fatte certe operazioni, quindi con questa dicitura mettiamo a posto cose passate?

Per quanto riguarda il discorso di Ortica, è stato approvato in questo Consiglio comunale un

atto di indirizzo dando la possibilità - se l'Amministrazione con la Provincia e con il privato si metteranno d'accordo, io spero mai - di occupare del verde integro, quindi non trasformabile e ponendo la condizione che l'attuale proprietà sita in Via Silvello sia abbattuta.

Addirittura in questa variante si destina quell'area come parzialmente idonea – voi la chiamate *idonea condizione* - dove trasformando quel volume si possono installare medie strutture di vendita, in una viabilità che è a dir poco... io non so come l'Amministrazione intenderà, nel caso in cui passasse questa proposta, andare a reperire le aree per migliorare la viabilità in quel contesto.

Per quanto riguarda i parcheggi, queste norme valgono per tutti, non per i nuovi insediamenti. Ci sono norme che valgono per tutti. Queste norme che valgono per tutti mettono a posto situazioni che oggi non sono a posto e che tutti noi sappiamo che nome e cognome hanno?

Allora io credo che dare risposte precise a queste domande sia far chiarezza. Se non è vero, mi dite: *non è vero, il Consigliere ha preso come al solito un abbaglio e quindi sta dicendo stupidaggini*. È come quel perimetro che lei ci sta mostrando adesso. Quando all'articolo 32 si parla di ambiti prospicienti, cosa vuol dire *prospiciente*? Perché io capisco quelli lungo la Pontebbana e quelli lungo la Postioma, ma là lambiamo il Parco commerciale e quindi in linea d'aria - io non so che scala abbia quel disegno - ma tra la Postumia e la parte più a sud di quel... la Postumia e la parte più interna al centro commerciale, beh io credo che con una strada in mezzo che ci passa, che è via Amendola, se non sbaglio, se quello è uno spazio prospiciente la Postioma, vivaddio, allora si poteva mettere dentro di tutto e di più, ma senza vergognarsi.

Questo Piano degli Interventi ha dei nomi e dei cognomi? Almeno se chi vuol votare a favore sa cosa vota, sa chi ha incentivato, per non dire favorito, in questa variante.

Ecco, queste sono le domande che, secondo me, avrebbero bisogno di risposta, perché per il resto, voglio dire, siamo tutti d'accordo che la Filatura San Lorenzo è degradata, ma diciamo che dieci anni fa la proprietà voleva recuperarla con un PIRUEA e questa Amministrazione gli ha detto di no, dicendo che i problemi erano viari, e quelli che avevano presentato il PIRUEA avevano proposto anche soluzioni viarie. Adesso diciamo che va bene il recupero da un punto di vista commerciale.»

Presidente: «Consigliere Breda, la invito a concludere.»

Consigliere Breda: «Sì, “*la invito a concludere*”, ma voglio dire che non voglio fare la storia dell'urbanistica in questi ultimi dodici-tredici anni, ma almeno i tecnici che siano corretti e che dicano cosa hanno inserito su ordine dell'Amministrazione in questa variante al Piano degli Interventi.

Voglio dire il discorso del commerciale. Nel centro a Fontane erano previsti due palazzi di sette piani nel PIRUEA, fortunatamente non fatti. Non so se il piano sia decaduto. La legge diceva che i PIRUEA non si potevano cambiare, adesso avete inserito una norma che si possono anche cambiare, ma è una norma delle nostre, è la legge regionale che l'ha previsto, ha abolito il PIRUEA e quindi si può fare di tutto e di più? Va beh, anche là la programmazione urbanistica ... evidentemente sono in laguna e quindi il moto ondoso fa i suoi effetti. Cioè voglio dire - e chiudo - mi piacerebbe che qualcuno mi spiegasse l'articolo 41bis. Il 41bis è una numerazione che richiama cose un po' particolari. Come ultima richiesta faccio questo.»

Arch. Stefano Anzanello: «Sono l'addetto alle risposte puntuali. Mentre il dottor Vanin è l'addetto alle risposte generali, io sono addetto a quelle puntuali.

Sulle aree prospicienti è solo stata individuata un'area più estesa rispetto al primo fronte strada.

Si possono insediare grandi strutture di vendita solo con accordo pubblico-privato e con un piano attuativo. Evidentemente nel caso di una grande struttura di vendita c'è bisogno di

grandi spazi e quindi anche di molti parcheggi.

Quindi, l'area che deve essere interessata dal Piano evidentemente è più grande del solo fronte strada, per cui l'abbiamo estesa anche al secondo edificio rispetto al fronte strada. Sono state indicate delle precise zone, numerate affinché non ci siano dubbi.»

Sindaco: «Posso fare un esempio così ci rendiamo conto? Punto in quest'area, dove volete. Se qui dovesse insediarsi una grande struttura di vendita il parcheggio dove lo mette? Lo metterà in un quadrante un po' più ampio per cui farà scivolare il capannone rispetto al fronte strada e consentirà così di dare parcheggio e sfogo. Se si mette direttamente confinante con la Pontebbana non è più realizzabile, se invece è prospiciente si affaccia.»

Consigliere Breda: «Posso chiosare? Variante urbanistica alle zone residenziali, richiesta delle lottizzazioni a nord della Postumia. Richiesta di poter avere zone edificabili dicendo che siccome c'era rumore, c'era traffico, c'era smog, erano disponibili ad abbattere le case per farsi le case più in profondità rispetto alla strada. È rimasta - adesso fortunatamente alcuni hanno chiesto che torni agricola - sia la nuova area di espansione, sia le case vecchie.

Questa è la realtà nostra, perché poi si trovano sempre gli *escamotage* per mantenere sempre l'esistente, perché per esempio possono affittare, e farebbero una buona cosa, i *garage* del parco commerciale e così hanno risolto il problema.»

Arch. Anzanello: «È stato scritto specificatamente perché Ramonda è stata soggetta a un SUAP e a un PIRUEA, c'era una situazione un po' complessa. Con la legge precedente non era classificabile come parco commerciale perché aveva solo due negozi. È stato solo chiarito che con la nuova legge, avere due negozi, bisogna fare la somma delle due superfici di vendita e quindi diventa una grande struttura. Quindi, è stata automaticamente classificata così. È stato meglio scriverlo per chiarire, che dopo non ci fossero dubbi rispetto a ciò che è stato fatto in precedenza.

Quelle che sono state messe come aree degradate su richiesta sono quelle ex Cantina di Castrette e Marchiol, come indicato nelle Schede. Nelle Schede c'è scritto dove sono frutto di una richiesta e dove sono frutto di inserimento d'ufficio che poi, nella maggior parte dei casi, sono già aree individuate come di recupero. Sono state praticamente rimesse tutte quelle che erano già state qualificate come di riqualificazione, insomma, ecco.

Ripeto che la grande struttura di vendita è solo una possibilità in più che hanno queste aree, non è che sia obbligatorio mettere strutture di vendita, è solo una possibilità in più, perché devono avere sfogo anche le grandi strutture di vendita, evidentemente.

Può darsi che la norma sui pubblici esercizi, i 100 metri, risolve dei problemi in essere, o ne risolva qualcuno che è in procinto di arrivare - siccome è un problema che si presenta spesso, quello dei pubblici esercizi che si vogliono insediare in locali commerciali, solo che i pubblici esercizi hanno bisogno di più parcheggi e generalmente non si trovano, lo sappiamo tutti, insomma - quindi questa è una possibilità in più per trovarli altrove, non proprio fuori dalla porta del pubblico esercizio. Se poi si vuole portarlo a 200, siamo qua.»

Dott. Vanin: «L'articolo 41bis recepisce e descrive i criteri per l'insediamento delle grandi o medie strutture di vendita, precisando, come si diceva prima, che l'insediamento delle strutture medio-piccole, sotto i 1.500 mq, è ammesso solamente nelle zone all'interno del centro urbano mentre, rispetto alle aree degradate, l'insediamento delle medie o grandi strutture di vendita è ammesso nelle aree a idonea condizione, piuttosto che idonee come sancite, disciplinate dalle Schede. Quindi si tratta solamente di definire i criteri che poi sono declinati nelle singole Schede piuttosto che nelle specifiche norme di zona.»

Presidente: «Grazie, Dottore. Prego, Consigliere Carraro. Terzo intervento, sarebbe per

dichiarazione di voto.»

Consigliere Carraro: «Per dichiarazione di voto. Allora, per quanto detto prima, noi ovviamente abbiamo idee diverse dall'Amministrazione. Sottolineo che in questo disegno non c'è un progetto da parte dell'Amministrazione, ci sono solo degli aggiustamenti. Aggiustamenti significa che ognuno può fare un po' di tutto sulle zone che l'Amministrazione ha individuato, però secondo noi l'Amministrazione deve avere un'idea di cosa vuole fare in alcune zone; cioè in alcune zone ci metto la residenza in altre zone non ci metto la residenza. Con quello che è stato progettato probabilmente si dà la possibilità un po' a tutti quanti di muoversi come si può, con la motivazione che visto che il settore è ingessato, cominciamo ad aprire le paratoie.

Noi non siamo d'accordo su questa cosa, per cui il nostro parere è contrario. Aggiungo un'altra cosa: noi usciremo dall'aula perché quando si affrontano queste tematiche io credo che un minimo di rispetto, un minimo di coinvolgimento anche dei Consiglieri di opposizione faccia sì che questi incartamenti che abbiamo di 200 pagine possano essere dati qualche giorno prima, perché due giorni prima, io credo che anche lei, ingegnere, abbia difficoltà di leggersi tutto quanto.

Capisco che poi il Sindaco ci rimbrotta: *ma basta far così, basta far colà*. Certo, lo capisco anch'io, basta che anch'io abbia la possibilità di coinvolgere persone. Significa persone competenti in materia che mi spiegano cosa succede se approvo qualche cosa, visto che il coinvolgimento in questa progettualità, come abbiamo visto dalle carte, non c'è stata, perché c'erano quattro persone, insomma, di cui due professionisti e due cittadini normali.»

Sindaco: «Prima che usciate, questa è l'adozione. Osservazioni. Approvazione.»

Escono i Consiglieri Breda, Carraro, Giannetti e Callegari. (Presenti n. 10)

Chiusa la discussione, il Presidente specifica: «Vorrei ricordare ai Consiglieri che ai sensi dell'articolo 78 del Testo Unico Enti Locali del 18.08.2000, gli amministratori “*devono astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini fino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado*”.»

Quindi,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO che:

- il Comune di Villorba è dotato del Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 05.12.2012, ratificato dalla Giunta Provinciale con provvedimento n. 524 del 17.12.2012 e pubblicato sul BUR della Regione Veneto n. 3 dell'11.01.2013;
- il Comune di Villorba è altresì dotato di Piano degli Interventi, approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 36 del 17.06.2014 e n. 37 del 18.06.2014, in vigore dal 19.07.2014;
- con Legge Regionale 28.12.2012 n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto” e successivo Regolamento n.1 del 21.06.2013 la Regione Veneto ha inteso riformare la disciplina del commercio in sede fissa nel territorio veneto esprimendo, tra gli altri, l'indirizzo di assicurare la coerenza e l'integrazione tra la pianificazione urbanistica e territoriale e gli indirizzi in materia di insediamenti commerciali;
- a tal fine, i Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici e territoriali ai criteri di

pianificazione di cui alle norme succitate ed in particolare sono chiamati a:

- o perimetrare “centro storico” e “centro urbano”
- o individuare le aree degradate da riqualificare
- o localizzare, nello strumento urbanistico, le nuove aree per l’insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq;

DATO ATTO che per la localizzazione delle nuove aree per l’insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq si rende necessario procedere ad apposita Variante al Piano degli Interventi;

RITENUTO, per economia procedimentale, di dar seguito agli adempimenti previsti dalla LR 50/2012 all’interno del medesimo iter approvativo della Variante al Piano degli Interventi;

VISTO che il Documento del Sindaco relativo alla Variante n. 1 al Piano degli Interventi (denominata “Adeguamento alla LR 50/2012”) è stato illustrato nella seduta del Consiglio Comunale del 30.06.2014;

DATO ATTO che sono attuate le seguenti procedure di concertazione e partecipazione:

- avviso pubblico – invito a segnalare aree dimesse o degradate da riqualificare – in data 19.11.2013 prot. 35194, riproposto in data 4.02.2014 prot. 3761
- incontro a invito con enti pubblici, associazioni economiche e sociali portatrici di interessi sul territorio e professionisti, in data 16.07.2014 presso la Sala Consiliare del Comune;

VISTI gli elaborati prodotti dallo studio tecnico incaricato Veneto Progetti S.C. di San Vendemiano (TV), via Treviso, 18 rappresentata dal dott. urb. Raffaele Gerometta e pervenuti in data 15 dicembre 2014, prot. n.39169, di seguito riportati:

#### ELABORATI GRAFICI

---

46 Tav. 5/A Perimetrazione Centri Urbani e Aree Degradate 1:5000	TERRITORIO NORD
46 Tav. 5/B Perimetrazione Centri Urbani e Aree Degradate 1:5000	TERRITORIO CENTRO
47 Tav. 5/C Perimetrazione Centri Urbani e Aree Degradate 1:5000	TERRITORIO SUD

#### ELABORATI DESCRITTIVI

---

Elab. B	NORME TECNICHE OPERATIVE
Elab. O	SCHEDE AREE DEGRADATE AI FINI COMMERCIALI
Elab. P	RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### ELABORATI DI VALUTAZIONE

---

Elab. Q	VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA All. A – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni commerciali. Nord All. B – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni commerciali. Centro All. C – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni commerciali. Sud
Elab. R	DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA’ DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA ai sensi della DGR 3173/2006

#### ELABORATI INFORMATICI

---

DVD	BANCA DATI ALFANUMERICA
-----	-------------------------

VISTO il parere favorevole di compatibilità idraulica espresso dalla Regione Veneto – Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione bacino idrografico Piave Livenza – Sezione di Treviso in data 15.01.2015 prot. 16764, pervenuto in data 15.01.2015 ns. prot. n. 1246;

VISTO il parere favorevole in merito alla valutazione di compatibilità idraulica espresso dal Consorzio di Bonifica Piave con nota prot. 816 del 19.01.2015, pervenuto in data 19.01.2015 ns. prot. n. 1553;

VISTA l’asseverazione sismica sottoscritta dal tecnico incaricato ai sensi della DGR 1572/2013;

VISTO il Piano di Assetto del Territorio vigente;

VISTO il Piano degli Interventi vigente;

VISTA la Legge Regionale 23.04.2004 n. 11 e s.m.i. nonché la Legge Regionale 27.06.1985 n. 61 e s.m.i.;

VISTA la Legge 17.08.1942 n. 1150, il DM 1 aprile 1968 n. 1404, il DM 2 aprile 1968 n. 1444, la Legge 28.01.1977 n. 10, la legge 5.08.1978, n. 457, il DPR 6.06.2001 n. 380, il DLgs 22.01.2004 n. 42 e loro modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 28.12.2012 n. 50 e il Regolamento regionale n. 1/2013 del 21.06.2013;

VISTE le altre norme statali e regionali in tema di urbanistica, edilizia e materie correlate;

RICORDATO che, ai sensi dell'art. 78 del TUEL (DLgs 18.08.2000 n. 267), "gli amministratori [...] devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado";

UDITA l'illustrazione della proposta e la discussione seguitane;

VISTO l'allegato parere favorevole espresso ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

Avendo la votazione in ordine alla proposta, eseguita in forma palese per alzata di mano, dato il seguente esito:

Presenti	n.	10	
Votanti	n.	9	
Astenuti	n.	1	Modolo
Maggioranza richiesta	n.	5	
Favorevoli	n.	8	
Contrari	n.	1	Mottola

### DELIBERA

1. di individuare negli elaborati di cui in premessa e per le finalità di cui alla L.R. 50/2012, i **centri urbani** e i **centri storici** come definiti dall'3, comma 1, della legge medesima;
2. di individuare negli elaborati di cui in premessa e per le finalità di cui alla L.R. 50/2012, le **aree degradate** da riqualificare aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, comma 3, del Regolamento regionale 1/2013;
3. di **localizzare**, negli elaborati di cui in premessa e per le finalità di cui alla L.R. 50/2012, le nuove aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq e delle grandi strutture di vendita;
4. di **adottare**, pertanto, ai sensi dell'art. 18 della LR 23.04.2004 n° 11, la Variante n. 1 al Piano degli Interventi denominata "Adeguamento alla L.R. 50/2012" e composta dai seguenti elaborati:

#### ELABORATI GRAFICI

46 Tav. 5/A Perimetrazione Centri Urbani e Aree Degradate 1:5000	TERRITORIO NORD
47 Tav. 5/B Perimetrazione Centri Urbani e Aree Degradate 1:5000	TERRITORIO CENTRO
48 Tav. 5/C Perimetrazione Centri Urbani e Aree Degradate 1:5000	TERRITORIO SUD

#### ELABORATI DESCRITTIVI

Elab. B     NORME TECNICHE OPERATIVE  
Elab. O     SCHEDE AREE DEGRADATE AI FINI COMMERCIALI  
Elab. P     RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### ELABORATI DI VALUTAZIONE

---

Elab. Q     VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA  
            All. A – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni commerciali. Nord  
            All. B – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni commerciali. Centro  
            All. C – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni commerciali. Sud  
Elab. R     DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI  
            INCIDENZA ai sensi della DGR 3173/2006

#### ELABORATI INFORMATICI

---

DVD        BANCA DATI ALFANUMERICA

5. di dare atto che la Variante al Piano degli Interventi, entro 8 giorni dalla presente deliberazione, verrà depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni, decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi 30 giorni;
6. di dare atto che dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio del Comune e sul sito Web comunale, ritenendo che la disposizione contenuta nell'art. 18, comma 3 della LR 23.04.2004 n. 11, ovvero l'obbligo di pubblicazione su due quotidiani a diffusione locale, sia di fatto superata dall'entrata in vigore delle disposizioni di cui all'art. 32 della Legge 18.06.2009 n. 69 e s.m.i.

\*\*\*

Il Presidente dichiara chiusa la seduta. (ore 23.12)



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2015 / 3**

Ufficio Proponente: **Servizio Urbanistica**

Oggetto: **ADOZIONE VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - ADEGUAMENTO ALLA L.R. 50/2012**

## Visto tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 17/02/2015

Il Responsabile di Settore  
Stefano Anzanello

## Visto contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: Parere Non Necessario

Data 18/02/2015

Responsabile del Servizio Finanziario  
Fabio Corbolante

Il presente verbale di deliberazione numero 7 in data 23/02/2015 viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

f. to GAGNO RICCARDO

IL SEGRETARIO GENERALE

f. to SESSA CARLO

---

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente delibera viene pubblicata all'albo on-line il 02/03/2015 ove rimarrà esposta per quindici giorni consecutivi.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PRIMO

f.to Dott. FABIO CORBOLANTE

---

ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data  
giorni dalla data di pubblicazione.

decorsi dieci

Lì,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PRIMO

f.to Dott. FABIO CORBOLANTE

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo

Villorba lì, \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO INCARICATO

\_\_\_\_\_