



**PI 2014**



**COMUNE DI VILLORBA**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1  
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

"Adeguamento alla LR 50/2012"

**Relazione illustrativa**

Elaborato P

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

# Comune di Villorba



ADOZIONE

Variante n. 1 al PI, adottata con D.C.C. n. 7 del 23/02/2015

APPROVAZIONE

Variante n. 1 al PI, approvata con D.C.C. n. 22 del 25/05/2015

**Il Sindaco**

Marco SERENA

**Il Vicesindaco**

Giacinto BONAN

**Il Resp. Ufficio Tecnico**

Arch. Stefano ANZANELLO

## GRUPPO DI LAVORO

### **Progettisti**

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Daniele RALLO

### **Gruppo di valutazione**

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Dott. amb. Lucia FOLTRAN

### **Contributi specialistici**

Ingegnere Giuliano CAVARZAN

Ingegnere Lino POLLASTRI

Urbanista Fabio VANIN

VenetoProgetti SC

Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 - Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: [venetoprogetti@venetoprogetti.com](mailto:venetoprogetti@venetoprogetti.com)

# Indice

Pag. 4	<b>1 SVILUPPO COMMERCIALE SOSTENIBILE</b> 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. 5	<b>2 RIPARTIRE DAL TERRITORIO</b> 2.1 La qualificazione del commercio, un'occasione per Villorba 2.2 Rigenerare i centri urbani 2.3 Rinnovare il tessuto socio economico
Pag. 6	<b>3 DAL PAT ALLA VARIANTE AL PI "COMMERCIO"</b> 3.1 La pianificazione urbanistica comunale 3.2 Il Documento del Sindaco
Pag. 7	<b>4 I TEMI DELLA VARIANTE COMMERCIO</b> 4.1 L'adeguamento del PI alla legge regionale sul commercio 4.2 Il percorso amministrativo
Pag. 9	<b>5 UN'OCCASIONE PER GLI OPERATORI</b> 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
Pag. 12	<b>6 II CENTRO URBANO</b> 6.1 Definizione 6.2 Criteri
Pag. 14	<b>7 I CENTRI STORICI</b> 7.1 Definizione 7.2 Criteri
Pag. 16	<b>8 LE AREE DEGRADATE</b> 8.1 Definizione 8.2 Criteri
Pag. 18	<b>9 SCHEDATURA DELLE AREE DEGRADATE</b> 9.1 Ex Filatura San Lorenzo 9.2 Bar Bianco Soligo 9.3 Ex Cantina di Castrette 9.4 Ex Mondial 9.5 CMR 9.6 Centro Fontane 9.7 Marchiol 9.8 LMC 4 9.9 Fiorotto e Povegliano 9.10 Ex Filanda di San Sisto 9.11 Risp e Alvagel 9.12 Inchital 9.13 GLS 9.14 Dalla Torre
Pag. 29	<b>10 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b> 10.1 I risultati della VAS nel PAT 10.1.1 I contenuti del parere della Commissione regionale VAS sul PAT 10.2 Considerazioni sull'applicazione della VAS alla Variante n. 1 al PI "Adeguamento alla LR 50/2012"

La presente Variante n. 1 al Piano degli Interventi di adeguamento alla nuova legge regionale sul commercio persegue 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

La variante urbanistica in oggetto, denominata Variante n. 1 al Piano degli Interventi (PI) "Adeguamento alla LR 50/2012" riguarda il tema della **pianificazione delle attività commerciali** nel territorio comunale di Villorba.

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

### 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.*

dibili 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, illustrato in data 18/06/2014 al Consiglio Comunale, rappresenta gli indirizzi dell'amministrazione comunale per il sistema commerciale.



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** 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 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 ha predisposto il Documento del Sindaco e lo ha illustrato al Consiglio Comunale il 18/06/2014;
2. dopo la presentazione del Documento del Sindaco è stata effettuata un'assemblea pubblica con i cittadini e i portatori di interesse per illustrare gli obiettivi della Variante al PI;
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 8 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 30 giorni;
6. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per le osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
7. il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio comunale.





“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.

In questo contesto l’Amministrazione Comunale, con la presentazione del Documento del Sindaco (30/06/2014) al Consiglio Comunale, ha illustrato gli obiettivi per le attività commerciali, invitando gli operatori economici e sociali portatori di interesse sul territorio a presentare proposte finalizzate al miglioramento e alla qualificazione delle aree.

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 è concretizzato in un incontro pubblico con gli operatori economici e le associazioni di categoria finalizzato a illustrare i contenuti del Documento del Sindaco e soprattutto a 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.

Tra gli obiettivi principali si richiamano:

- rigenerazione delle aree degradate;
- mantenimento dell’occupazione nelle aziende;
- qualificazione delle aree e dei servizi;
- miglioramento della viabilità e separazione dei flussi di traffico.

Oltre all’incontro pubblico, è stato anche pubblicato un avviso per gli addetti ai lavori e, per dare una maggiore trasparenza al processo, è stato pubblicato sul sito web del Comune il Documento del Sindaco. Tutto al fine di consentire il più **ampio accesso alle informazioni** e la possibilità di espressione del proprio parere.

(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 5.1 e 5.2 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".

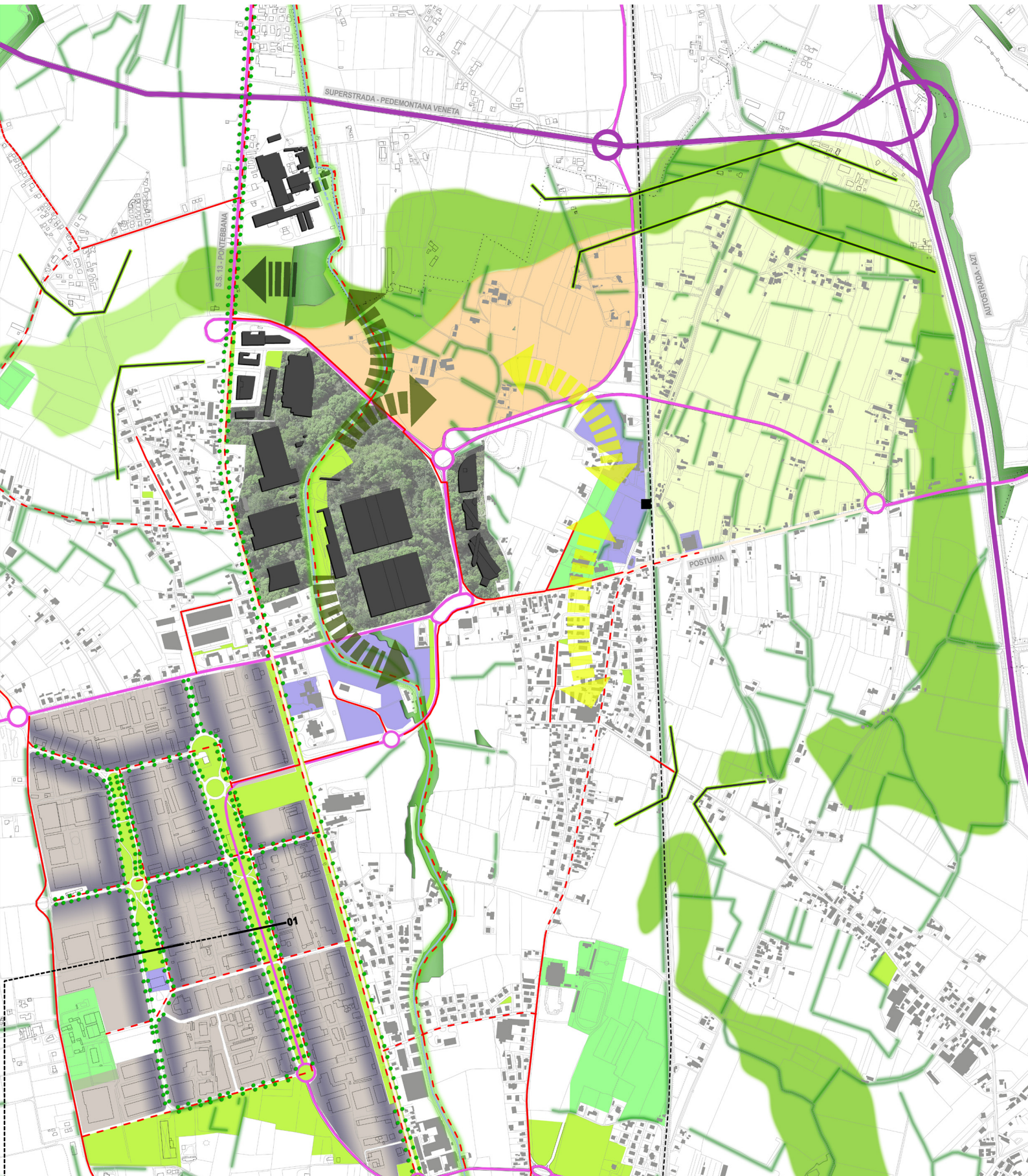
Le aree o strutture dismesse e degradate dovranno rispondere ad uno o più dei seguenti requisiti:

- **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.



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Variante al Piano degli Interventi (PI) n. 1 "Commercio"  
Approvazione con D.C.C. n. 22 del 25/5/2015



Il centro urbano è una porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'Art. 3, c. 1, punto 8), lett. m del D.Lgs 285/1992 "Nuovo codice della strada", caratterizzata da:

- a) tessuto urbano consolidato
- b) con esclusione delle zone produttive periferiche
- c) con esclusione delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione

## 6 Il centro urbano

### 6.1 Definizione

L'art. 3 della legge regionale n. 50/2012 (Definizioni) disciplina il centro urbano come [...] 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 dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione [...].

### 6.2 Criteri

I centri urbani individuati nella presente variante comprendono una **porzione del centro abitato**, perimetrato ai sensi dell'Art. 4 del D.Lgs 285/1992 e smi.

Si tratta delle aree caratterizzate da:

a) **urbanizzazione consolidata**, comprendente gli ambiti territoriali destinati dal PI Vigente a Z.T.O. di tipo A, B, C, D ed F, caratterizzate dalla prevalenza di:

- insediamenti;
- aree di uso pubblico;
- dotazione di opere di urbanizzazione;

b) **con esclusione delle zone produttive periferiche**, tra cui a titolo esemplificativo:

- la "Zona Industriale Cartiera Marsoni", comprendente gli ambiti destinati ad attività produttive e riconosciuti dal P.T.C.P. quali potenzialmente ampliabili;

#### Centro abitato

#### Articolo 3, comma 1, punto 8, D.Lgs 285/1992

*Il Centro Abitato è un insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada. <sup>(2)</sup>*

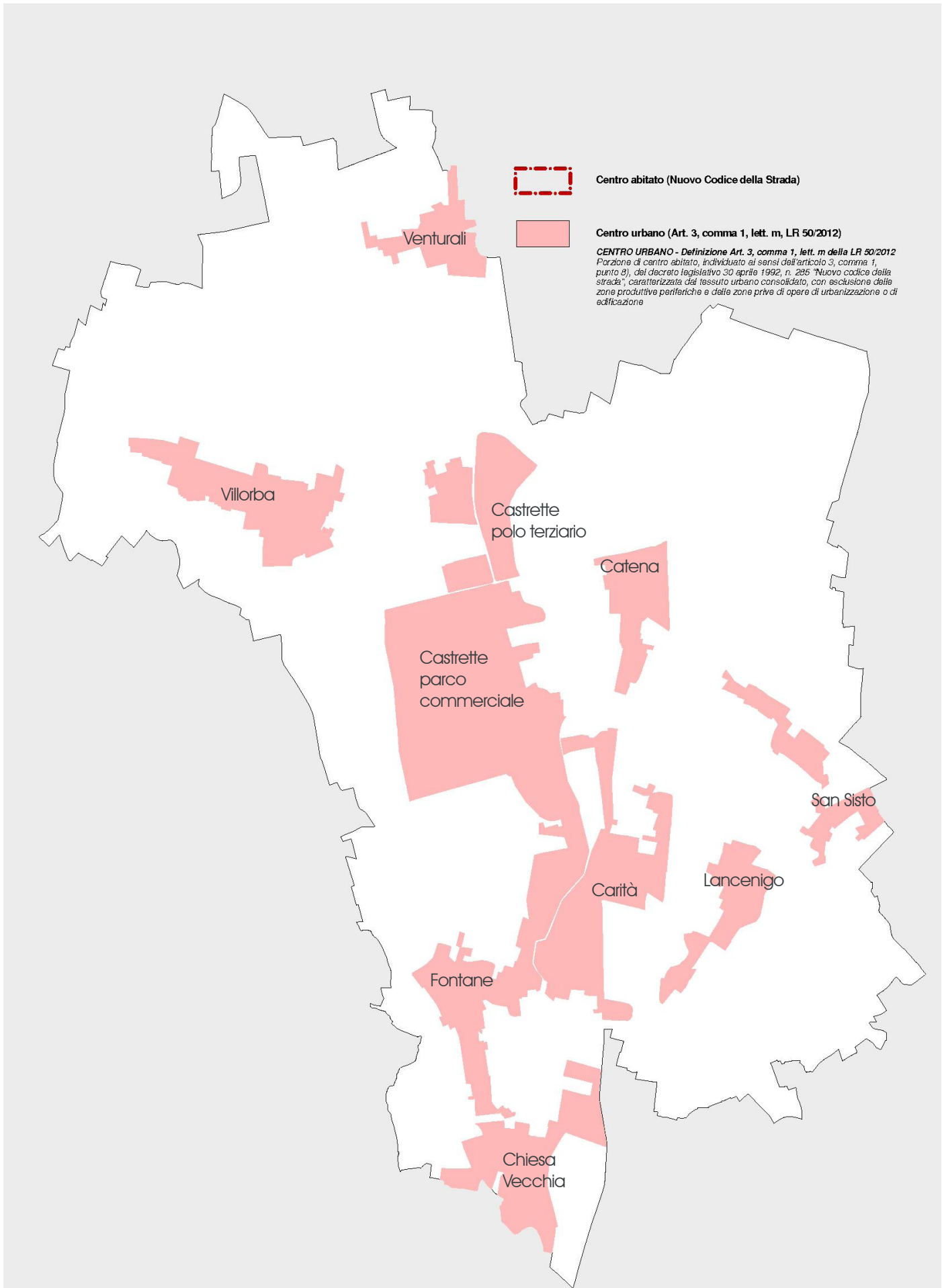
(2) Si veda la circolare 29 dicembre 1997, n. 6709, recante direttive in ordine all'individuazione dei tratti di strade statali, regionali e provinciali all'interno dei centri abitati.

- l'attività agro-industriale ubicata lungo Via Capitello, a sud del territorio comunale;
- l'area del quadrante nord-es

c) **con esclusione delle zone prive di urbanizzazione o di edificazione**, come le aree di espansione e a servizi non attuate.

Per aree di urbanizzazione consolidata si intendono:

- gli ambiti territoriali in cui l'esistenza e dotazione delle opere di urbanizzazione primaria consentono l'intervento diretto senza ulteriori prescrizioni;
- gli ambiti territoriali destinati dal P.I. Vigente a Z.T.O. di tipo A, B, C, D ed F.



Il centro storico è costituito dagli agglomerati insediativi urbani aventi le caratteristiche definite dall'Art. 40 della LR 11/2004 (Art. 3, comma 1, lett. I, LR 50/2012)

## 7 I centri storici

### 7.1 Definizione

La legge regionale n. 50/2012 valorizza l'insediamento delle attività commerciali in centro storico, anche mediante l'introduzione di meccanismi di premialità o di semplificazione delle procedure.

La definizione di centro storico di cui alla legge regionale sul commercio richiama la legge urbanistica regionale n. 11/2004.

### 7.2 Criteri

La variante in oggetto recepisce il perimetro dei centri storici come individuati nel primo Piano degli Interventi.

I centri storici comprendono gli insediamenti, che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

I centri storici individuati comprendono:

- Borgo di Fontane (n. 1 nucleo);
- Borgo di Lancenigo (n. 3 nuclei);
- Carità (n. 1 nucleo);
- San Sisto (n. 1 nucleo);
- Villorba (n. 4 nuclei).

Si precisa che il perimetro dei predetti centri storici è stato rivisitato e modificato rispetto alla perimetrazione indicata nel PAT, in particolare:

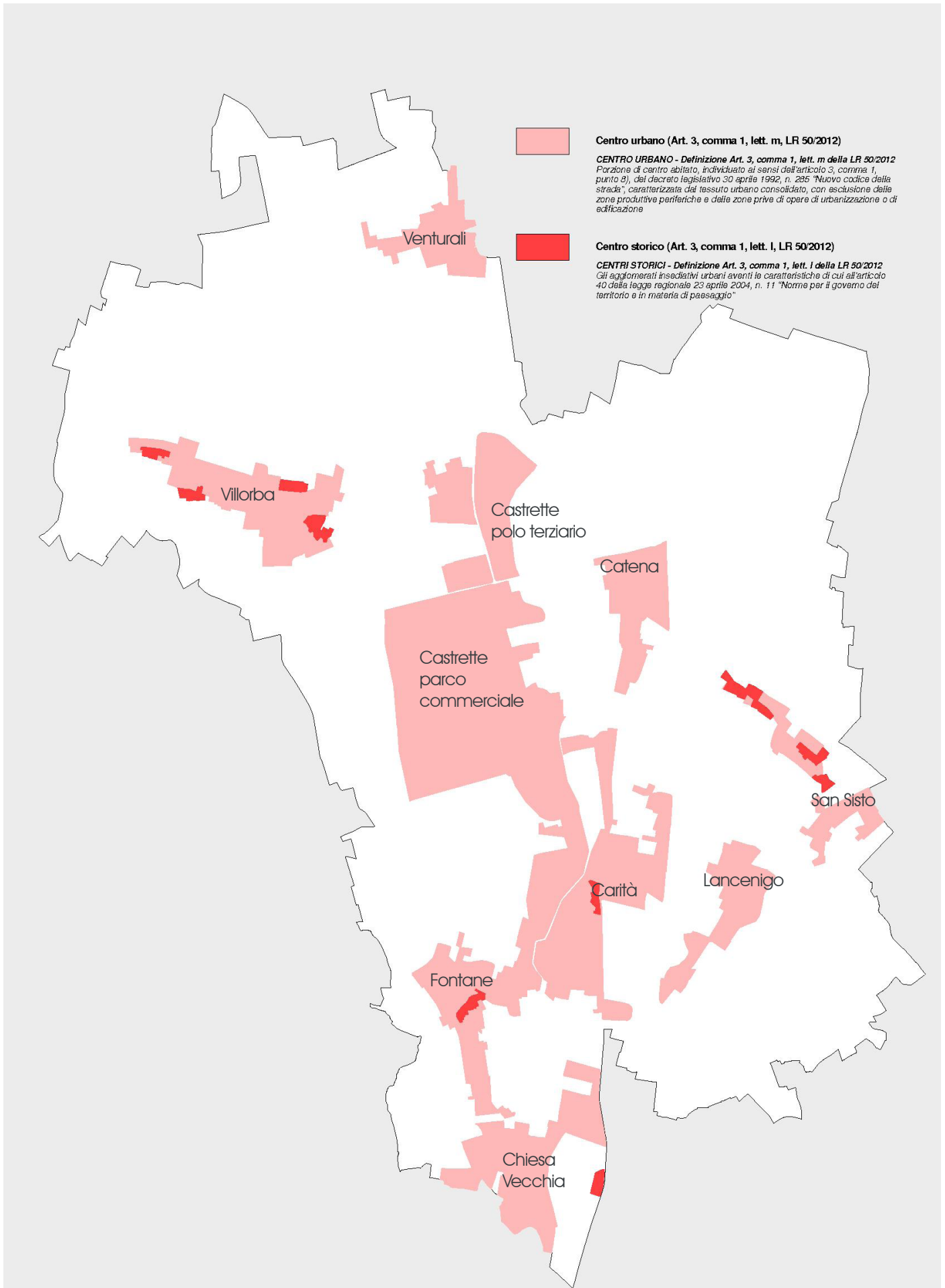
#### Centri storici e beni culturali

##### Articolo 40, commi 1 e 2, LR 11/2004

*1. Si considerano centri storici gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.*

*2. Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al comma 1, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.*

- Tav. 1 Vincoli: sono recepiti i perimetri del previgente PRG, come individuati ai sensi della LR 80/1980;
- Tav. 4 Trasformabilità: sono individuati gli "ambiti territoriali cui attribuire valori di tutela, riqualificazione e valorizzazione", individuati ricomprendendo nel perimetro di cui al precedente punto le principali aree destinate ai servizi.



Le aree dismesse o degradate si intendono gli ambiti che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:

- a) degrado edilizio
- b) degrado urbanistico
- c) degrado socio-economico

## 8 Le aree degradate

### 8.1 Definizione

L'individuazione delle Aree degradate è avvenuta da un lato attraverso una valutazione d'ufficio, dall'altro attraverso la pubblicazione di un pubblico avviso. Il processo di individuazione si è concluso con il riconoscimento di n. 14 Aree degradate: n. 2 frutto di risposta al bando da parte dei Privati, n. 12 inserite d'ufficio. Si tratta quasi esclusivamente di ambiti già valutati in sede di PAT (aree di riqualificazione o riconversione, ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi) o precedenti Varianti al PRG, come i Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale (PIRUEA), che hanno già sancito le peculiari condizioni di degrado edilizio ed urbanistico delle aree.

### 8.2 Criteri

Ogni area degradata è stata trattata all'interno di una specifica Scheda di "Area degradata ai fini commerciali", all'interno della quale, valutata la coerenza in termini di localizzazione territoriale, accessibilità, condizioni ambientali e presenza di criticità, la Variante ha espresso un giudizio in merito all'idoneità o meno ad accogliere strutture commerciali. Per queste aree è stata introdotta anche nelle tavole dei centri urbani e delle aree degradate (Tavv. 5) una specifica grafia.

È bene precisare che dal punto di vista urbanistico:

- la Variante, in recepimento della nuova disciplina regionale, non introduce una nuo-

#### **Aree degradate: caratteristiche**

##### **Articolo 2, comma 3, regolamento 1/2013**

*a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, [...];*

*b) 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, [...];*

*c) degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, [...].*

va destinazione urbanistica, ma amplia le possibilità di trasformazione, favorendo questi ambiti per la localizzazione delle medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq 1.500 (per le aree idonee a condizione) e delle grandi strutture di vendita (per le aree idonee);

- come previsto dall'Art 41bis delle Norme Tecniche Operative del PI, l'attuazione delle aree degradate ai fini commerciali dovrà avvenire attraverso la redazione di un PUA (Piano Urbanistico Attuativo), nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi della ZTO di appartenenza e mediante l'applicazione della perequazione urbanistica.



 Centro urbano (Art. 3, comma 1, lett. m, LR 50/2012)

 Area degradata (Art. 3, comma 3, DGRV 1047/2013)

**AREE DEGRADATE - Definizione Art. 3, comma 3 della DGRV 1047/2013**  
Ai fini del presente regolamento per aree o strutture dismesse e degradate si intendono gli ambiti che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:

a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarse qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;

b) 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;

c) 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

- 1 - Ex Filatura San Lorenzo
- 2 - Bar Bianco Soligo
- 3 - Ex Cantina di Castrette
- 4a - Ex Mondial
- 4b - CMR
- 5 - Centro Fontane
- 6 - Marchiol
- 7 - LMC 4
- 8 - Fiorotto e Povegliano
- 9 - Ex filanda di San Sisto
- 10 - Risp e Alvalgel
- 11 - Inchital
- 12 - GLS
- 13 - Dalla Torre

# 9 Le schedature delle aree degradate

Le schedature delle aree degradate elaborate dalla presente Variante al PI sono:

- 1 - Ex Filatura San Lorenzo
- 2 - Bar Bianco Soligo
- 3 - Ex Cantina di Castrette
- 4a - Ex Mondial
- 4b - CMR
- 5 - Centro Fontane
- 6 - Marchiol
- 7 - LMC 4
- 8 - Fiorotto e Povegliano
- 9 - Ex filanda di San Sisto
- 10 - Risp e Alvagel
- 11 - Inchital
- 12 - GLS
- 13 - Dalla Torre

Di seguito si richiamano i criteri di valutazione del degrado edilizio, urbanistico e/o socio economico di cui al regolamento regionale n.1/2013.

## 9.1 Ex filatura San Lorenzo

### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'ambito, situato nella porzione settentrionale del territorio comunale, al confine con il Comune di Spresiano, è compreso tra Via Campagnola a Nord, la strada statale n. 13 "Pontebbana" a Est, il tessuto edilizio residenziale di Vicolo Tofane a Ovest e il territorio agricolo a Sud. È riconosciuto dal Piano di Assetto del Territorio come "area di riqualificazione e riconversione" e "contesto destinato alla realizzazione di programma complesso". La porzione nord-orientale dell'area è lambita dal Canale Piavesella, con la relativa

fascia di servitù idraulica.

### *Accessibilità*

OTTIMA. L'ambito è servito dalla strada statale n. 13 "Pontebbana" ed è localizzato in posizione baricentrica tra i centri di Spresiano e Villorba. La porzione settentrionale dell'area è accessibile da una strada interquartierale (Via Campagnola) di collegamento tra Ventuali e Povegliano.

### *Criticità*

- Presenza di contenitori edilizi abbandonati, privi di qualità architettonica e fortemente degradati, caratterizzati da attività produttive dismesse
- Elevato degrado paesaggistico e ambientale, in particolare nelle aree prospicienti il canale Piavesella
- Scarsa dotazione di strutture e infrastrutture di collegamento con le aree contermini

### *Descrizione del degrado*

L'area comprende l'ex Filatura San Lorenzo ed altri volumi artigianali, dismessi da anni ed in stato di abbandono. Caratterizzati da un patrimonio edilizio di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo statico-strutturale e ambientale. Dal punto di vista urbanistico l'ambito di riconversione presenta un impianto eterogeneo per dotazione di spazi e funzioni, scarsamente connesso con il tessuto circostante in termini di accessibilità ciclabile e pedonale. Presenta talune criticità ambientali legate alla presenza di volumi incongrui e alla prossimità con il canale Piavesella, corso d'acqua di importanza idraulica e naturalistica.

L'ambito è già stato oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 25/07/2007.

#### *Disciplina normativa*

Articoli 32, 33 e 41bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA

L'attuazione è subordinata a PUA esteso all'intero ambito, attuabile per stralci funzionali. I parametri urbanistici ed edilizi si applicano all'intera superficie territoriale oggetto di PUA e corrispondono ai parametri urbanistici ed edilizi delle ZTO D2.

## **9.2 Bar Bianco Soligo**

#### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'area del Bar Bianco Soligo si colloca nel quadrante nord est di Castrette, in prossimità del polo produttivo "Benetton", in posizione baricentrica rispetto ai grandi assi infrastrutturali definiti dalla strada statale n. 13 "Pontebbana" e dalla strada provinciale n. 102 "Postumia". Il PAT classifica l'ambito come area di urbanizzazione consolidata produttiva non ampliabile, con destinazione terziaria prevalente. Non sussistono vincoli su beni storici, paesaggistici e culturali, o di altro tipo segnalati dal PI vigente. La porzione orientale ricade parzialmente in fascia di servitù idraulica del canale Piavesella.

#### *Accessibilità*

OTTIMA. L'area è direttamente accessibile dalla strada statale n. 13 "Pontebbana" e dalla strada provinciale n. 102 "Postumia", assi principali di collegamento con il casello di Treviso Nord e

con il futuro casello dell'autostrada Pedemontana Veneta, entrambi raggiungibili dalla tangenziale nord di Villorba.

#### *Criticità*

- Sottoutilizzo delle aree e degli edifici
- Impatto paesaggistico sul contesto fluviale del Piavesella
- Scarsa valorizzazione delle potenzialità commerciali e terziarie

#### *Descrizione del degrado*

L'ambito ospita un'attività agro industriale legata alla produzione di latticini (Bar Bianco Soligo), che allo stato attuale presenta un degrado urbanistico e socio-economico legato alla presenza di impianti, strutture ed attrezzature disorganici e parzialmente eterogenei ed estranei rispetto al polo terziario "Benetton".

#### *Disciplina normativa*

Articoli 37 e 41bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA

## **9.3 Ex Cantina di Castrette**

#### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'area dell'ex Cantina sociale si colloca nella porzione sud orientale di Castrette, in posizione baricentrica rispetto al quadrante definito dalla strada statale n. 13 "Pontebbana" e dalla strada provinciale n. 102 "Postumia". Il PAT approva attribuisce all'area in oggetto la qualifica di "contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi", che includono ambiti

caratterizzati prevalentemente da insediamenti produttivi, industriali e/o commerciali, per i quali si renda necessario il riordino degli insediamenti esistenti, il cambio delle destinazioni d'uso e il ripristino della qualità ambientale. Non sussistono vincoli su beni ambientali e culturali, o di altro tipo segnalati dal PI vigente.

#### *Accessibilità*

OTTIMA. L'area è direttamente accessibile dalla strada statale n. 13 "Pontebbana" e dalla bretella "Zago", che la collega alla strada provinciale n. 102 "Postumia" e alla tangenziale Nord di Villorba. È situata a circa 5 minuti dal casello autostradale. L'inserimento territoriale in un contesto significativamente infrastrutturato e dotato delle principali opere di urbanizzazione valorizza pertanto la sua posizione strategica rispetto alla viabilità di grande scorrimento e al contesto socio-economico nel quale gravita l'ambito stesso.

#### *Criticità*

- Sottoutilizzo e abbandono delle aree
- Scarsa valorizzazione delle potenzialità commerciali e terziarie
- Contesto urbanistico e prossimità a servizi socio-sanitari

#### *Descrizione del degrado*

L'ambito (porzione centro occidentale) è stato interessato dall'approvazione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale (PIRUEA) che ha sancito le peculiari condizioni di degrado edilizio ed urbanistico dell'ex Cantina di Castrette, oggi codificate dalla legge

regionale n. 50/2012 e regolamento regionale n. 1/2013. La porzione orientale è funzionale alla riqualificazione complessiva del sito.

#### *Disciplina normativa*

Articolo 31, comma 4, Articoli 33 e 41bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA

L'attuazione è subordinata a PUA esteso all'intero ambito, attuabile per stralci funzionali. I parametri urbanistici si applicano all'intera superficie territoriale oggetto di PUA e corrispondono alla somma dei parametri urbanistici (Sc e Su) previsti dal PIRUEA approvato e dalla ZTO D2. Per gli altri parametri edilizi (H, Ds, Dc) si applicano quelli del PIRUEA approvato.

## **9.4 Ex Mondial**

#### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'area ex Mondial è situata nel cuore del centro di Carità, in un contesto urbanistico caratterizzato dalla presenza del canale Piavesella a Est, della strada statale n. 13 "Pontebbana" a Ovest e della sede municipale a Sud. La porzione orientale è interessata dalla fascia di servitù idraulica del Piavesella. Il PAT identifica l'ambito come "contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi" e come "area di riqualificazione e riconversione".

#### *Accessibilità*

OTTIMA. L'area è accessibile dalla strada statale n. 13 "Pontebbana", nel cuore del centro di Carità. È ben collegata al casello di Treviso Nord tramite la bretella di Lancenigo, in prossimità del

polo scolastico. La realizzazione a Nord di un'infrastruttura viaria si configura come un'opera di interesse strategico per migliorare l'accessibilità al casello autostradale.

#### *Criticità*

- Degrado ambientale e paesaggistico del contesto fluviale del Piavesella
- Degrado economico dell'area ex Mondial
- Presenza di volumi dismessi incompatibili prossimi al centro di Carità

#### *Descrizione del degrado*

L'area comprende l'ex stabilimento industriale Mondial. È stata oggetto di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale (PIRUEA) che ha sancito le peculiari condizioni di degrado edilizio ed urbanistico come definite dalla legge regionale sul commercio e relativo regolamento attuativo.

#### *Disciplina normativa*

Articolo 31, comma 4, Articoli 36 e 41bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA

## **9.5 CMR**

### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'area ex CMR è situata nel cuore del centro di Carità, in un contesto urbanistico caratterizzato dalla presenza del canale Piavesella a Est, della strada statale n. 13 "Pontebbana" a Ovest e della sede municipale a Sud. La porzione orientale è interessata dalla fascia di servitù idraulica del Piavesella. Il PAT identifica l'ambito come "conte-

sto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi" e come "area di riqualificazione e riconversione".

#### *Accessibilità*

OTTIMA. L'area è accessibile dalla strada statale n. 13 "Pontebbana", nel cuore del centro di Carità. È ben collegata al casello di Treviso Nord tramite la bretella di Lancenigo, in prossimità del polo scolastico.

#### *Criticità*

- Degrado ambientale e paesaggistico del contesto fluviale del Piavesella
- Presenza di volumi dismessi incompatibili prossimi al centro di Carità

#### *Descrizione del degrado*

L'area comprende l'ex stabilimento industriale CMR, finalizzato alla lavorazione dell'acciaio, oggi caratterizzato da un degrado edilizio (strutture obsolete, sottoutilizzate e in parte abbandonate) e urbanistico (degrado degli spazi scoperti, impatto paesaggistico sul Piavesella) notevoli.

#### *Disciplina normativa*

Articolo 31, comma 4, Articoli 36 e 41bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA

## **9.6 Centro Fontane**

### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'area del Centro Fontane è ricompresa nella porzione meridionale del territorio comunale, nel Borgo di Chiesa Vecchia. La parte settentrionale

dell'ambito è attraversata dal Canale Piavesella, che separa il parcheggio a servizio del PIRUEA, posto immediatamente a Nord del canale, e la rimanente porzione edificata posta a sud. È situata a circa un minuto dalla strada "ovest", alle porte di Treviso. Confina a Nord con un ambito agricolo di pregio paesaggistico, A Ovest e a Sud con un tessuto residenziale e a Est con un'area pregiata prossima al canale Piavesella.

#### *Accessibilità*

OTTIMA. L'area è accessibile dalla cosiddetta strada "Ovest" attraverso la strada comunale di Via Fontane. L'ambito è pertanto adiacente alla strada commerciale di Treviso.

#### *Criticità*

- Corridoio ecologico del canale Piavesella
- Degrado urbanistico ed edilizio di alcune attività insediate
- Prossimità ad ambiti di valenza ambientale e paesaggistica (a Nord e a Est)
- Viabilità di accesso/recesso e mobilità interna all'area

#### *Descrizione del degrado*

L'ambito ospita una serie di attività artigianali, in parte già trasformate a destinazioni commerciali e terziarie a seguito dell'approvazione del PIRUEA denominato "Centro Fontane". Il sito è riconosciuto dal PAT, dotato di un impianto urbanistico degradato sotto il profilo ambientale e paesaggistico, è riconosciuto nel PAT come ambito territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi.

Particolarmente sensibile appare la porzione settentrionale e orientale dell'area, caratterizzata dal contesto fluviale del Canale Piavesella e di ambiti agricoli pregiati sotto il profilo naturalistico.

#### *Disciplina normativa*

Articoli 31, comma 4, Articolo 41 bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA

## **9.7 Marchiol**

#### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'area comprende l'ingrosso di materiale elettrico Marchiol, ubicato nella porzione meridionale del territorio comunale e immediatamente accessibile dalla viabilità di collegamento con il Comune di Treviso. La porzione orientale è gravata da servitù idraulica del Canale Piavesella.

#### *Accessibilità*

OTTIMA. L'area è accessibile direttamente da Viale della Repubblica, in strada "ovest", che collega il Comune di Villorba con il centro storico di Treviso.

#### *Criticità*

- Degrado edilizio della struttura e degli impianti
- Impatto paesaggistico dei fabbricati sul contesto fluviale del Piavesella
- Scarsa dotazione di verde e di spazi pubblici funzionali alla strada "ovest"

#### *Descrizione del degrado*

L'attuale destinazione dell'area era funzionale all'attività di commercio all'ingrosso di materiale elettrico. All'interno degli edifici trovano collocazione uno spazio destinato alla vendita, uno destinato ad uffici e uno spazio destinato a magazzino all'ingrosso. Il patrimonio edilizio esistente presenta un degrado urbanistico legato alla disorganicità dei fabbricati, delle strutture e degli spazi. L'edificazione è stata realizzata per stratificazioni successive, determinando un disegno disaggregato e "per parti", in cui gli spazi aperti e scoperti sono stati di volta in volta adeguati all'utilizzo cui sono destinati e, allo stato attuale, necessitano di radicali operazioni di riqualificazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, impiantistica e tipologica.

L'area è degradata anche sotto il profilo ambientale e paesaggistico, insistendo con i propri fabbricati in prossimità del Canale Piavesella. Ciò è ulteriormente avvalorato dalla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto e inadeguato sotto il profilo energetico.

#### *Disciplina normativa*

Articoli 32 e 41bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA

## **9.8 LMC 4**

### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'area denominata LMC 4 ospita un'attività artigianale ubicata nel centro urbano di San Sisto, all'interno di un tessuto urbanistico residenziale con prevalenza di tipologie edilizie uni bifamiliari

a bassa densità edilizia. La porzione sud orientale è interessata dall'elettrodotto ad alta tensione da 132 Kv "Lancenigo – Sacile", di proprietà Ferrovie Spa (singola terna). Il fronte strada è stato recentemente interessato da alcuni allagamenti legati principalmente alla difficoltà di deflusso delle acque meteoriche. Il PAT approvato qualifica il sito come "ambito destinato alla realizzazione di programmi complessi" e "area di riqualificazione e riconversione".

### *Accessibilità*

BUONA. L'area è accessibile dalla strada comunale (Via Montegrappa), che immettendosi su Via Piave, permette l'accesso diretto al casello autostradale di Treviso Nord.

### *Criticità*

- Promiscuità di funzioni residenziali e attività artigianali
- Adiacenza ad elettrodotto ad alta tensione
- Pericolosità idraulica e difficoltà di smaltimento delle acque
- Viabilità di accesso/recesso

### *Descrizione del degrado*

L'area comprende un'officina meccanica denominata "LMC 4", ubicata nel cuore della frazione di San Sisto, interclusa all'interno del piccolo borgo residenziale. Si tratta di ambito degradato dal punto di vista urbanistico poiché caratterizzato da un impianto insediativo eterogeneo, caratterizzato dalla promiscuità di attività artigianali inserite in un tessuto prevalentemente residenziale. Il sito gode di una buona accessibilità

poichè prossimo al casello autostradale. La porzione occidentale confina con l'ambito agricolo di San Sisto, caratterizzato dalla compresenza di elementi lineari (siepi e filari alberati) che qualificano il contesto paesaggistico.

#### *Disciplina normativa*

Articoli 36 e 41 bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA A CONDIZIONE

## **9.9 Fiorotto e Povegliano**

### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'area comprende due attività artigianali denominate Fiorotto e Povegliano ed è localizzata nel centro urbano di San Sisto, immediatamente a nord del centro storico. È inserita in un contesto residenziale con prevalenza di edifici singoli unifamiliari a 1 o 2 piani fuori terra. Il PAT approvato attribuisce all'area in oggetto la qualifica di "contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi" e di "area di riqualificazione e riconversione", che includono ambiti caratterizzati prevalentemente da insediamenti produttivi, industriali e/o commerciali, per i quali si renda necessario il riordino degli insediamenti esistenti, il cambio delle destinazioni d'uso e il ripristino della qualità ambientale. Non si rilevano particolari vincoli ambientali, paesaggistici o storici. Da verificare eventuali difficoltà di smaltimento delle acque meteoriche.

### *Accessibilità*

BUONA. L'area è accessibile dalla strada comunale (Via Montegrappa), che immettendosi su

Via Piave, permette l'accesso diretto all'autostrada mediante il casello di Treviso Nord.

### *Criticità*

- Prossimità al centro storico di San Sisto
- Compresenza di funzioni residenziali e attività artigianali
- Contesto urbanistico a bassa densità edilizia
- Viabilità di accesso/recesso

### *Descrizione del degrado*

L'ambito degradato è interessato dalla compresenza di due attività artigianali (Fiorotto seramenti e Povegliano segnaletica stradale), che si sono sviluppate all'interno di un tessuto edilizio residenziale a bassa densità. Si tratta di un'area sensibile poichè adiacente al centro storico di San Sisto, che per alcune parti ha perso la perso il profilo morfologico e architettonico originario. L'accesso diretto sulla strada comunale (Via Monte Grappa) determina alcune criticità legate alla promiscuità dei traffici interni alla frazione.

### *Disciplina normativa*

Articoli 36 e 41 bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA A CONDIZIONE

## **9.10 Ex Filanda di San Sisto**

### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'area comprende un'attività artigianale localizzata nel centro urbano di San Sisto, immediatamente a sud del centro storico, individuata dal



PAT come "contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi" e "area di riqualificazione e riconversione". È inserita in un contesto residenziale con prevalenza di edifici singoli uni bifamiliari a 1 o 2 piani fuori terra. Non si rilevano particolari vincoli paesaggistici o storici. L'area è parzialmente interessata da pericolo di allagamento.

#### *Accessibilità*

BUONA. L'area è accessibile dalla strada comunale (Via Montegrappa), che immettendosi su Via Piave, permette l'accesso diretto all'autostrada mediante il casello di Treviso Nord.

#### *Criticità*

- Prossimità al centro storico di San Sisto
- Compresenza di funzioni residenziali e attività artigianali
- Contesto urbanistico a bassa densità edilizia
- Viabilità di accesso/recesso

#### *Descrizione del degrado*

L'ambito è interessato da un'ex filanda, individuata dal PAT come "area di riqualificazione e riconversione", parzialmente abbandonata e degradata, caratterizzata da un impianto eterogeneo per funzioni e caratteristiche, una disorganicità dell'impianto planimetrico e uno squilibrato rapporto tra spazi coperti e aree di pertinenza. Si tratta di un'area sensibile poichè adiacente al centro storico di San Sisto, che per alcune parti ha perso le morfologie e i valori storici originari.

Pur essendo facilmente raggiungibile dal casello autostradale, l'accesso diretto sulla strada comunale (Via Due Acque) di San Sisto determina alcune criticità legate alla promiscuità dei traffici interni alla frazione.

#### *Disciplina normativa*

Articoli 36 e 41 bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA A CONDIZIONE

## **9.11 Risp e Alvagel**

#### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'area comprende due attività artigianali, situate in posizione baricentrica rispetto ai centri di Fontane e Carità. Confina a nord con il tessuto residenziale di Carità, a sud, est e ovest con l'ambito agricolo di Fontane, caratterizzato da presenza di numerosi edifici isolati e manufatti incongrui. Si tratta di un contesto urbanistico parzialmente compromesso sotto il profilo ambientale e paesaggistico. La porzione occidentale e meridionale è caratterizzata dalla presenza di filari alberati di pregio paesaggistico. L'area confina a est con un edificio di interesse storico.

#### *Accessibilità*

BUONA. L'area è accessibile dalla strada statale n. 13 "Pontebbana" attraverso Via Piavesella. Il collegamento con la viabilità di grande scorrimento è garantito da un tratto di 200 metri di strada comunale. L'area è raggiungibile in cinque minuti dal casello autostradale, grazie alla bretella sud di Lancenigo. La porzione occidentale è lambita da un percorso ciclopedonale

interpodereale.

#### *Criticità*

- Ubicazione marginale rispetto ai centri di Carità e Fontane
- Impatto paesaggistico delle attività insediate in relazione al contesto agricolo adiacente
- Prossimità a edificio di interesse storico

#### *Descrizione del degrado*

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di due attività artigianali (Risp Srl, industria manifatturiera di prodotti metallici, e Alvagel, attività del settore alimentare) ubicate al margine del tessuto urbano. Il PAT le qualifica come "aree di riqualificazione e riconversione", ricomprese in un contesto urbanistico eterogeneo sotto il profilo delle funzioni e delle caratteristiche: a nord si sviluppa un tessuto edilizio compatto con prevalenza di tipologie uni bifamiliari, a sud si estende un ambito agricolo compromesso.

#### *Disciplina normativa*

Articoli 36 e 41 bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA A CONDIZIONE

## **9.12 Inchital**

#### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'area comprende l'industria galvanica Inchital, situata sulla direttrice Fontane - Chiesa Vecchia. È lambita Nord dal Rio Molinella, immissario del Canale Piavesella, che si sviluppa secondo un orientamento Nord-Sud nella porzione orientale dell'area. È situata a circa due minuti dalla

strada "ovest", alle porte di Treviso. La porzione settentrionale è interessata dal vincolo di metanodotto, mentre la porzione orientale è gravata da servitù idraulica del canale Piavesella.

#### *Accessibilità*

BUONA. L'area è accessibile dalla strada comunale Via delle Fontane, che si immette direttamente 500 metri più a Sud nella strada commerciale di Treviso.

#### *Criticità*

- Ubicazione marginale rispetto ai centri di Carità e Fontane
- Impatto paesaggistico delle attività insediate in relazione al contesto agricolo adiacente

#### *Descrizione del degrado*

L'ambito ospita l'industria galvanica Inchital, riconosciuta nel PAT come "area di riqualificazione e riconversione", dotata di un impianto urbanistico degradato sotto il profilo ambientale e paesaggistico, che include i volumi industriali, per i quali si renda necessario il riordino degli insediamenti esistenti, il cambio delle destinazioni d'uso e il ripristino della qualità ambientale.

Particolarmente sensibile appare la porzione nord orientale, caratterizzata dal contesto fluviale del Rio Molinella e del Canale Piavesella, reticoli di importanza idraulica e ambientale.

#### *Disciplina normativa*

Articoli 23 e 41 bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA A CONDIZIONE

## 9.13 GLS

### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'area comprende un'attività logistica ubicata in prossimità del centro urbano di Chiesa Vecchia, in un contesto prevalentemente residenziale, alle porte del centro di Treviso. È ricompresa in area di pericolosità idraulica moderata P1 (porzione Est) e media P2 (porzione ovest). Il PAT approvato la qualifica come "area di riqualificazione e riconversione", caratterizzata da un impianto planimetrico eterogeneo e dalla promiscuità di funzioni residenziali e attività industriali.

### *Accessibilità*

BUONA. L'area è accessibile dalla strada comunale Via Tagliamento, che si collega con la strada "ovest" attraverso Via Silvello e Via Fontane. Non gode di buona "visibilità" rispetto alle infrastrutture di grande scorrimento.

### *Criticità*

- Ubicazione all'interno del centro urbano di Chiesa Vecchia
- Pericolosità idraulica derivante dal Torrente Giavera
- Promiscuità tra funzioni produttive e logistiche e il tessuto residenziale
- Viabilità di accesso/recesso

### *Descrizione del degrado*

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di un'attività logistica interna al centro urbano di Chiesa Vecchia, ubicata in posizione marginale rispetto alle direttrici di mobilità, ma allo stesso

tempo facilmente accessibile dalla viabilità comunale. L'attività insediata è attiva ed è inserita in contesto urbanistico sofferente sotto il profilo della dotazione di infrastrutture per la mobilità, considerata la destinazione logistica prevalente dell'immobile. L'impianto eterogeneo, disorganico e privo di attrezzature e servizi lo configura come un ambito degradato sotto il profilo urbanistico e infrastrutturale.

### *Disciplina normativa*

Articoli 36 e 41 bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA A CONDIZIONE

## 9.14 Dalla Torre

### *Localizzazione, vincoli e tutele*

L'area comprende l'industria galvanica "Dalla Torre", classificata anche attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del Decreto Ministeriale 9 maggio 2001. L'attività è ricompresa in un ambito promiscuo per funzioni e caratteristiche: a nord e a ovest confina con il tessuto residenziale di Chiesa Vecchia, a est con il Canale Piavesella e a sud con la strada "ovest". L'area degradata è ricompresa in area di pericolosità idraulica moderata P1 (porzione Est) e media P2 (porzione ovest).

### *Accessibilità*

BUONA. L'area è accessibile direttamente da Viale della Repubblica, strada "commercio" che collega il Comune di Villorba con il centro storico di Treviso

### *Criticità*

- Presenza di industria a rischio di incidente rilevante
- Elevato impatto paesaggistico in relazione al contesto fluviale del Piavesella
- Localizzazione interna al centro urbano di Chiesa Vecchia
- Viabilità di accesso/recesso

*Descrizione del degrado*

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di un'industria galvanica di verniciatura industriale inserita in un contesto sensibile a prevalente destinazione residenziale. Si tratta di una struttura degradata dal punto di vista edilizio, per la sua incompatibilità sotto il profilo ambientale, e dal punto di vista urbanistico, per la scarsa compatibilità con il contesto urbanistico, legata alla carenza di aree libere, alla presenza di un impianto eterogeneo per funzioni e caratteristiche e per il degrado paesaggistico e ambientale.

*Disciplina normativa*

Articoli 36 e 41 bis delle Norme Tecniche Operative - AREA IDONEA A CONDIZIONE

# 10 La Valutazione Ambientale Strategica

La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale è stata introdotta nella Comunità europea dalla Direttiva 2001/42/CE, detta Direttiva VAS, entrata in vigore il 21 luglio 2001. Tale valutazione, che prende il nome di Valutazione Ambientale Strategica, rappresenta un importante contributo all'attuazione delle strategie comunitarie per lo sviluppo sostenibile rendendo operativa l'integrazione della dimensione ambientale nei processi decisionali strategici.

A livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita con la parte seconda del D.Lgs 152/2006 "Testo Unico Ambiente". La valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, secondo quanto stabilito nell'art. 4 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., "ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile".

Il "motore" della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è il Rapporto Ambientale, il documento che contiene la descrizione degli impatti significativi sull'ambiente che deriverebbero dall'attuazione del Piano, oltre che delle misure di tutela al fine di indirizzare la pianificazione urbanistica nella direzione della sostenibilità.

La Regione Veneto è intervenuta con le Deliberazioni n. 2988 del 1 ottobre 2004, n. 3262 del 24 ottobre 2006, n. 3752 del 5 dicembre 2006,

definendo criteri e modalità di applicazione delle procedure VAS, e con l'art. 14 della L.r. 4 del 26 giugno 2008 con cui si individua l'autorità competente in materia.

Successivamente, con Deliberazione n. 2649 del 7 agosto 2007, dopo l'entrata in vigore del D. Lgs. 152/2006, la Regione ha confermato gli indirizzi operativi di cui alle precedenti deliberazioni in quanto modulati sulla base della Direttiva 2001/42/CE e, alla luce della modifica normativa e in attesa dell'adozione di un'organica legge regionale in materia di VAS, sono state aggiornate con le DGR n. 791 del 31 marzo 2009, n. 1646 del 7 agosto 2012 e, recentemente, n. 1717 del 3 ottobre 2013 le procedure già stabilite con le citate deliberazioni di VAS al fine di renderle conformi alla normativa nazionale in materia (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., D. L. 13 maggio 2011 n. 70 convertito in legge con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 12 luglio 2011 n. 106).

## 10.1 I risultati della VAS nel PAT

Il procedimento di VAS ha accompagnato la redazione del Piano di Assetto del Territorio sin dalle sue fasi iniziali: in sede di definizione degli obiettivi e delle linee strategiche contenute all'interno del Documento Preliminare del PAT è stata infatti predisposta una Relazione Ambientale contenente una descrizione preliminare dello stato dell'ambiente in ambito comunale, utile per una prima valutazione della coerenza tra gli obiettivi del Piano e le problematiche ambientali individuate.

In fase di elaborazione dello strumento urbanistico si è proceduto ad un approfondimento dell'analisi delle componenti ambientali e socio-economiche di interesse e sono state individuate le criticità-vulnerabilità e le emergenze (intese come elementi di pregio meritevoli di particolare cura) che caratterizzano il territorio comunale. Lo studio del quadro di riferimento programmatico, unitamente alla valutazione delle tendenze in atto riconoscibili dall'analisi delle differenti componenti ambientali e la considerazione del residuo del vigente PRG hanno permesso di definire lo scenario "zero", ovvero lo sviluppo del territorio in assenza di progetto di Piano. La scelta dello scenario di Piano più sostenibile (che diventa quindi lo scenario di progetto sul quale sono state effettuate le successive valutazioni) è stata effettuata mediante la predisposizione di due indicatori sintetici che hanno consentito di mettere a confronto le diverse alternative in relazione al grado di risposta delle diverse azioni con criteri di sostenibilità ambientale (individuati a partire dall'analisi dello stato dell'ambiente) e a fattori di impatto (individuati a partire dall'analisi delle azioni che compongono le diverse alternative di Piano).

Individuato lo scenario di Piano più sostenibile il processo di valutazione è continuato con una serie di ulteriori analisi che hanno avuto lo scopo di evidenziare eventuali criticità e fragilità legate in particolare alle trasformazioni di natura urbanistica indotte dal Piano, alla nuova viabilità di progetto e agli interventi previsti sul territorio. È stata riportata un'analisi preliminare che ha in-

dividuato le pressioni e gli impatti che le azioni di Piano determinano sulle diverse componenti ambientali, in particolare in termini di variazione dell'uso del suolo e di incremento dei consumi e della produzione di reflui e rifiuti. Le azioni di piano sono inoltre state confrontate con le peculiarità e gli elementi di criticità ambientale presenti sul territorio; a partire dall'analisi dello stato dell'ambiente e dall'individuazione delle criticità e vulnerabilità ambientali è stato quindi effettuato un confronto, tra le azioni di Piano e le criticità e le emergenze ambientali, sia mediante l'elaborazione di una matrice (analisi matriciale), sia mediante la realizzazione di cartografie (analisi cartografica) nelle quali sono stati sovrapposti gli elementi di progetto con i principali elementi cartografabili relativi all'ambiente aria, acqua, suolo e paesaggio. Da queste analisi è stato possibile individuare le misure di mitigazione e compensazione, che sono state recepite all'interno delle Norme Tecniche del PAT.

#### **10.1.1 I contenuti del parere della Commissione regionale VAS sul PAT**

Sulla proposta di Rapporto Ambientale del PAT la Commissione Regionale VAS (Autorità Competente) ha espresso il proprio parere favorevole n. 22 del 22 Marzo 2012

*"a condizione che prima dell'approvazione del Piano, si ottemperi alle seguenti prescrizioni:*

*1. Le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere integrate con tutte le prescrizioni poste dalle competenti Autorità Ambientali, nonché con le modifiche derivanti dall'accoglimento della os-*

servazione attinente a questioni ambientali, le cui proposte di controdeduzione sono risultate condivisibili, come in premessa riportato.

2. Relativamente ai "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" individuati nell'elaborato 4.1 "Carta delle Trasformabilità", alla fine dell' art. 41 delle NTA, va aggiunto il seguente comma: "Ai fini della procedura VAS gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità."

3. Relativamente agli "Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela riqualificazione e valorizzazione" individuati nell'elaborato 4.1 "Carta delle Trasformabilità", alla fine dell' art. 47 delle NTA, va aggiunto il seguente comma: "Ai fini della procedura VAS gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità."

4. In considerazione dell'Istruttoria Tecnica per la Valutazione di Incidenza Ambientale del PAT si prescrive che:

[...]

Oltre a quanto sopra riportato, in sede di attuazione del Piano occorre ottemperare alle seguenti ulteriori prescrizioni:

5. Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

6. Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

7. In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

## 10.2 Considerazioni sull'applicazione della VAS alla Variante n. 1 al PI "Adeguamento alla LR 50/2012"

La variante urbanistica in oggetto riguarda il tema della pianificazione delle attività commerciali nel territorio comunale di Villorba e 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.

L'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 ha preso avvio a partire dalle richieste presentate dalle categorie economiche a seguito della pubblicazione di un avviso pubblico e sono state identificate tenendo conto dei seguenti requisiti: degrado edilizio, degrado urbanistico e degrado socio - economico.

Il processo si è concluso con il riconoscimento di n. 13 aree degradate. Di queste 11 aree sono state classificate dal PAT come "Aree di riqualificazione e riconversione" e/o "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di Programmi Complessi" (Cfr. Schede Aree Degradate NN. 01, 03, 04, 05, 07, 08, 09, 10, 11, 12 e 13 - Elaborato O) e quindi sono state oggetto di valutazione in sede di Rapporto Ambientale del PAT. Due invece (cfr. Schede NN. 02 e 06) rientrano nelle aree di urbanizzazioni consolidata produttiva e presentano anch'esse situazioni di degrado edilizio

ed urbanistico.

Nel parere della Commissione Regionale VAS (Autorità Competente) n. 22 del 22 Marzo 2012 sul Rapporto Ambientale del PAT, l'Autorità Competente ha prescritto che, ai fini della procedura VAS, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. gli interventi di cui agli art. 41 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi”.

Tenuto conto dell'art. 5 del D.L. 70/2011 convertito in legge con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 12 luglio 2011 n. 106 e delle Linee di Indirizzo emanate dalla Commissione VAS con DGR n. 1717 del 3 ottobre 2013, **i PUA relativi alle Schede “Aree degradate” dovranno essere sottoposti a procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs 152/2006 e smi.**

