

Prot. 440/1/A
Treviso, 28 giugno 2023

Spett.le
Comune di Mogliano Veneto
Piazza Caduti n. 8
Mogliano Veneto (TV)

A mezzo PEC:
protocollo.comune.mogliano-veneto.tv@pecveneto.it

OGGETTO: Contributo delle Associazioni di Categoria in merito alla Variante n°1 al PAT del Comune di Mogliano Veneto, redatta con procedura semplificata ai sensi dell'art.14 bis LR 11/2004 per modifica normativa finalizzata all'avvio dell'iter approvativo della proposta di accordo pubblico/privato che interessa l'area denominata "ex NIGI-Datalogic".

Premesso

- che il 09.05.2019 in sede di Conferenza di Servizi è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Mogliano Veneto in co pianificazione con la Provincia di Treviso, e successivamente ratificato con Decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 114 del 03.06.2019 e pubblicato sul B.U.R.V. n. 63 del 14.06.2019 ai sensi della L.R. 11/04;
- che a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, il PRG vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., è diventato il Piano degli Interventi ai sensi del comma 5bis dell'art. 48 della L.R. 11/2004;
- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 30.06.2022 è stata approvata la Variante n.1 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. 11/04 e successivamente sono approvate altre 2 Varianti al Piano degli Interventi;
- che l'Amministrazione Comunale intende procedere alla redazione di una variante normativa al P.A.T. (la numero n. 1) disciplinata come da art. 14bis della L.R. 11/2004 "Varianti urbanistiche semplificate al piano di assetto del territorio comunale", necessaria all'aggiornamento del piano e coerente ad alcuni temi descritti nel documento preliminare;

- che il Documento Preliminare, di cui l'Amministrazione Comunale ha preso atto con Deliberazione di Giunta n. 140 in data 10.05.2023, è stato predisposto secondo gli artt. 3 comma 5) e 5 della LR 11/2004, articoli che introducono la necessità, per la redazione di varianti al PAT, di elaborare un documento in cui siano evidenziati:
 - a) gli obiettivi generali che s'intendono perseguire con il piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato;
 - b) le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio;
- che **la variante in oggetto riguarda la modifica puntuale del testo dall'art.18.8 delle NdA del PAT con lo stralcio dell'ultimo capoverso della lettera a) ove sono indicati gli obiettivi generali definiti per l'area ex Nigi laddove si riporta la seguente precisazione relativa alle destinazioni d'uso: "Non sono ammesse all'interno di tale area strutture commerciali della grande distribuzione."**

le Associazioni di Categoria di seguito elencate

- **Ascom Confcommercio Treviso**
- **CNA Territoriale di Treviso**
- **Confartigianato Imprese Treviso**
- **Casartigiani Treviso**
- **Confcooperative Unione Interprov.le Belluno Treviso**
- **Legacoop Veneto**
- **Confesercenti Treviso**
- **Confagricoltura Treviso**
- **CIA Agricoltori Italiani Treviso**

e qui rappresentate da **Ascom Confcommercio Treviso** intendono illustrare il proprio contributo in merito alla Variante N°1 al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Mogliano Veneto (TV), al fine di promuovere uno sviluppo il più possibile equo, integrato e sostenibile del sistema economico, sociale ed ambientale dell'ambito urbano comunale di riferimento.

A completamento della premessa del presente contributo, si ritiene opportuno fissare qui di seguito, preliminarmente ed in forma sintetica, le linee d'indirizzo generali in tema di modifica della pianificazione comunale e della programmazione di nuovi insediamenti – in particolare quelli commerciali della grande distribuzione -

comuni alle scriventi Associazioni in materia di gestione urbanistica del territorio:

- tenere un approccio sistemico e di area vasta nella pianificazione urbanistica
- attuare una rigenerazione urbana senza consumo di suolo
- avere una particolare attenzione alla sostenibilità sociale e quella ambientale
- così come un'attenzione alla vivibilità e la fruibilità dei centri storici
- rivisitare le procedure amministrative e degli accordi pubblico-privato.

Viene altresì ribadito, anche in questa sede, come sia necessario seguire in modo prioritario e complementare i seguenti tre principi, fondamentali per perseguire le linee di azione sopra citate:

- principio di sostenibilità economica
- principio di sostenibilità socio occupazionale
- principio di sostenibilità ambientale.

In particolare, per quanto ci riguarda in quanto Associazioni di rappresentanza delle imprese, la sostenibilità economica di uno specifico ambito territoriale non può essere legata solamente al concetto classico di salute finanziaria della Pubblica Amministrazione, ma presuppone una propedeutica misurazione dell'impatto conseguente alle scelte di trasformazione del territorio. In un quadro di sviluppo economico locale come quello del Comune di Mogliano Veneto, la scelta di insediamento di "nuove strutture commerciali della grande distribuzione" non può prescindere dalla creazione di scenari di impatto economico e della loro valutazione degli effetti sul tessuto imprenditoriale nel breve, medio e lungo periodo; l'attivazione di tali trasformazioni necessita delle più approfondite e condivise valutazioni.

A scala locale il territorio trevigiano in cui è ubicato il comune di Mogliano Veneto – così come in generale il nostro Paese - sta attraversando una stagione di trasformazione economica, sociale, infrastrutturale, politica e istituzionale, il cui superamento rapido e positivo è senza dubbio reso più difficoltoso da alcune carenze del nostro sistema di *governance* nonché da strumenti di pianificazione tradizionali ad oggi in vigore, ancora

spesso insufficienti e troppo rigidi, ormai in parte obsoleti per le nuove condizioni in cui ci troviamo, dettate anche dagli eventi improvvisi che la storia recente ha fissato.

Riteniamo che manchi però, a monte, una visione di ampio respiro che agganci saldamente la crescita dei nostri comuni a quella, più in generale di “area vasta”, intesa nei suoi livelli intercomunale, provinciale e regionale, innestandosi nel contesto più allargato del Nord-Est. Proprio un comune come quello di Mogliano Veneto, collocato tra Treviso e Mestre, dovrebbe essere parte di un progetto di sviluppo territoriale condiviso a “scala vasta” - inteso nei suoi aspetti peculiari quali quelli urbani, infrastrutturali, economici, ambientali e sociali - soprattutto a fronte dell’attuale andamento demografico, con scenari di crescita sempre più difficoltosi e un surplus di offerta commerciale della grande distribuzione, inadeguato per le proiezioni dei prossimi dieci anni dei bacini di utenza dei quali dovrebbero essere riferimento.

A fronte dello stralcio dell’ultimo capoverso della lettera a) del testo dall’art. 18.8 delle Nda del PAT vigente, dove sono indicati gli obiettivi generali definiti per l’area ex Nigi laddove si riporta la seguente precisazione relativa alle destinazioni d’uso: “**Non sono ammesse all’interno di tale area strutture commerciali della grande distribuzione**” e a partire dalla premessa testé enunciata, ci soffermiamo nel dettaglio su quella che potrebbe diventare la maggiore criticità per lo sviluppo armonico di Mogliano Veneto con la possibile definitiva compromissione del tessuto commerciale della città, già gravemente colpito dalle crisi che si sono succedute negli ultimi anni, in particolare quella economica e sanitaria.

L’area denominata “ex Nigi” - un’area artigianale dismessa di circa 15.000 mq alla Porta Nord di Mogliano Veneto, collocata all’incrocio tra l’asse storico del Terraglio e la nuova tangenziale nord - è sicuramente un’area da recuperare e integrare con il centro urbano, come meglio illustreremo più avanti, ma evitando – come purtroppo lo stralcio presente in questa variante consentirebbe – di adibirla all’insediamento di nuove strutture commerciali medio o grandi (supermercati o centri commerciali) che potrebbero influire sullo sviluppo del commercio e sulla vita del centro città e delle frazioni.

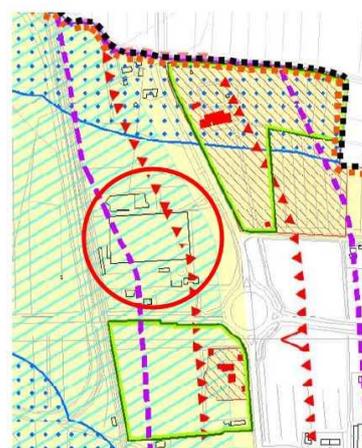
Ricordiamo preliminarmente in quale contesto urbanistico e territoriale si trova l'area Ex Nigi, partendo dalle previsioni del PAT di Mogliano Veneto, pubblicato sul BURV n. 63 del 14 giugno 2019. Di seguito si riporta sinteticamente, quanto già fissato nei precedenti contributi, per riportare l'attenzione sugli aspetti più rilevanti, e certamente non secondari, che riguardano l'**area ex Nigi** in relazione allo strumento strategico (PAT) vigente, elementi emersi dalla lettura degli elaborati di piano più significativi che contestualizzano la suddetta area dal punto di vista urbanistico.

#

Partiamo dagli elementi ordinatori del PAT, ovvero dai limiti e dai condizionamenti imposti alle trasformabilità in forza di provvedimenti legislativi, vincoli e tutele sovraordinate o conseguenti alla presenza di criticità di tipo idrogeologico, idraulico e sismico. Essi sono tradotti in vincoli di tipo culturale e paesaggistico, in componenti della rete ecologica da rispettare e nelle fragilità che esprimono instabilità di tipo geologico, idrogeologico e sismico di cui tener conto.

Guardando la carta dei vincoli e della pianificazione territoriale (T01a) del PAT di Mogliano va rilevato da subito:

a) per quanto riguarda i **vincoli culturali e paesaggistici** che l'area in questione si trova all'interno di un ambito classificato "di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136, D. Lgs. 42/2004, inclusa nella direttrice tra due edifici tutelati ai sensi dell'art. 10, D.Lgs. 42/2004 (villa Bianchi a nord e villa Coin a sud), a poca distanza dalle fasce di rispetto vincolate ai sensi dell'art. 142, D.Lgs. 42/2004 per la presenza di due corsi d'acqua (Fiume Zero e Rio Zermason);

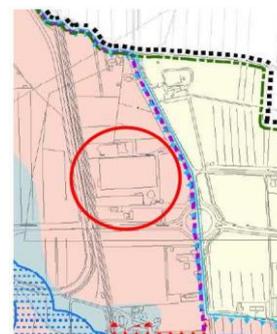


ESTRATTO TAV. 1A CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

b) per quanto riguarda i **vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore**, l'area ex Nigi si trova all'interno di un ambito di interesse paesistico-ambientale (art. 21 PALAV), vicino a un parco e giardino storico di non comune bellezza (art. 32 PALAV), sul tracciato di un percorso di valore storico monumentale (art. 33 PALAV) e compresa in una zona classificata dal PTCP 2010 "a rischio idrogeologico" con pericolo moderato (P1).

Questi vincoli posti a tutela di valori culturali e paesaggistici riconosciuti di notevole interesse condizionano evidentemente in modo decisivo, le modalità di riqualificazione per un'area compromessa e degradata com'è l'ex Nigi, non apparendo compatibile la salvaguardia delle caratteristiche culturali e ambientali ivi riconosciute con destinazioni, quali quelle delle strutture di vendita (supermercati, centri commerciali) che portino un carico urbanistico, di traffico e di impatto sociale disgregativo.

Inoltre, l'insediamento di attività commerciali impattanti per la mole di utenti che le frequentano aggraverebbe notevolmente i problemi di carattere idraulico e idrogeologico dell'intera zona per effetto delle superfici che inevitabilmente dovrebbero essere destinate a parcheggio e aumenterebbe il fattore di rischio nella gestione delle emergenze collegate ai sempre più frequenti fenomeni atmosferici violenti dovuti ai cambiamenti climatici. Sarebbero, da ultimo, caricati i flussi di traffico a ridosso del Terraglio con la sicura conseguenza di ulteriori criticità di tipo viabilistico.



ESTRATTO TAV. 3 CARTA DELLE FRAGILITÀ

Passando poi ai contenuti strategici del PAT e alle azioni di piano volte alla tutela e valorizzazione delle componenti strutturali del territorio in termini sia ambientali e paesaggistici che funzionali allo sviluppo, vanno considerate le **invarianti**. Si intende cioè, ai fini della corretta riqualificazione dell'area in discorso, richiamare l'attenzione sulle componenti territoriali di tipo areale, puntuale e lineare che rivestono un ruolo strutturale ai fini della valorizzazione dell'identità locale, della connettività ecologica e biodiversità e dei valori storico culturali.



ESTRATTO TAV. 2 CARTA DELLE INVARIANTI

Anche sotto questo profilo, la relativa tavola del PAT mette chiaramente in evidenza che l'area ex Nigi:

- a) è circondata da una rete di itinerari di interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale e in particolare dalle dorsali di questi, ovvero da quei rami della rete che attraversano l'intero territorio comunale nelle due direzioni mettendo in rete le principali polarità urbane, paesaggistiche ed ambientali;
- b) è inserita in una zona caratterizzata dalla presenza di contesti figurativi di pregio (eccellenze monumentali e ville venete che hanno determinato la individuazione di coni visuali a protezione del paesaggio) e da

interessanti componenti del sistema vegetazionale quali siepi, filari e fasce tampone costituite da vegetazione arbustiva che creano effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse.

Le invariante testé richiamate pongono ulteriori paletti rispetto alla corretta e appropriata destinazione funzionale da assegnare all'area da riqualificare indirizzando in particolare, da un lato, alla conservazione e al potenziamento del sistema ecologico, del paesaggio e dei beni storico culturali presenti, dall'altro alla messa in relazione di questo contesto con il resto della città in termini di reciproca valorizzazione. In quest'ultimo senso è evidente che l'insediamento di strutture di vendita nell'area ex Nigi produrrebbe non solo la compromissione del contesto in cui vengono inserite, ma andrebbe altresì "a svuotare" il centro cittadino e i nuclei abitati delle frazioni da quelle attività commerciali di vicinato che tanta parte hanno nel dare vivacità ai luoghi dove si svolge la vita quotidiana.

#

Quanto sopra premesso in merito ai vincoli ed alle fragilità, il PAT (TAV. 04 Trasformabilità) annovera l'area Ex-Nigi tra i principali ambiti urbani di rigenerazione che, ai sensi dell'art. 2 co. 1 lett. h) della LR 14/2017, sono incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico in cui s'inseriscono e, per l'effetto, sono assoggettabili a programmi di rigenerazione urbana sostenibile.

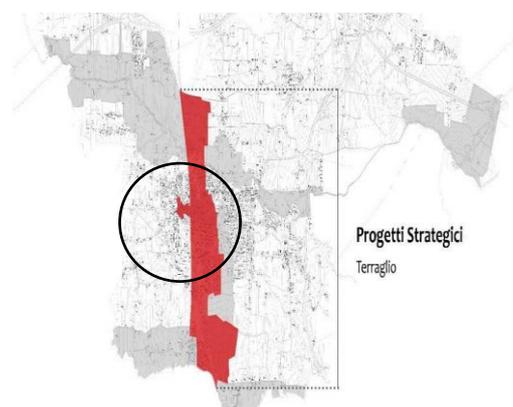
In particolare, l'art. 21 delle norme di attuazione pone al PI i seguenti obiettivi generali:

"Area ex-NIGI: Area artigianale dismessa alle porte Nord di Mogliano Veneto collocata all'incrocio tra l'asse storico del Terraglio e la nuova tangenziale nord; trattasi di un'area degradata da recuperare ed integrare con il centro urbano, nel rispetto della riorganizzazione e riqualificazione del contesto paesaggistico e storico. Non sono ammesse all'interno di tale area strutture commerciali della grande distribuzione."

Nell'affrontare il tema del recupero/rigenerazione urbana e delle possibili destinazioni dell'area, si ritiene che l'approccio debba essere necessariamente ecosistemico ed interdisciplinare, così



ESTRATTO TAV. 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ



da considerare il contesto per le sue caratteristiche paesaggistico-ambientali, socio-culturali ed economiche. L'area Ex-Nigi è stata realizzata in un contesto paesaggistico di grande pregio, ma in un periodo storico nel quale i valori ambientali e la valorizzazione socio culturale erano scarsamente presenti nell'agenda politica. Di fatto, tale area, è uno dei tanti esiti infelici di uno "sviluppo" socioeconomico sterile che ci ha lasciato in eredità maggiore compromissione ambientale, degrado urbano e povertà socioeconomica. Invertire tale rotta è indispensabile perché tale modello non perduri tutt'oggi. Diversamente, incuranti della crisi economica, ecologica e demografica, si continuerebbe a proporre "non luoghi" che non aggiungono nulla al capitale sociale ed al capitale natura delle nostre comunità.

In particolar modo i centri commerciali e/o i supermercati di medio/grandi dimensioni oramai imperversano come "unica forma" di proposta al consumatore. Essendo per loro natura, strutture dedicate alla sola vendita e consumo, non si curano delle dimensioni sociali, ecologiche e culturali dei contesti in cui nascono. In sostanza, sono l'esatto contrario dell'esito felice di una tradizione sociale e vocazionale tipica del negozio e/o della bottega di prossimità.

Pertanto, la modifica normativa che consentirebbe l'insediamento di una struttura commerciale della grande distribuzione nell'area ex Nigi, significherebbe peggiorare definitivamente i valori estetici, ambientali, culturali e sociali di un contesto storico ambientale di grande pregio che introduce alla Città di Mogliano (Porta Nord). Logistica pesante, traffico intenso e relazioni sociali superficiali sarebbero solo alcuni degli esiti inevitabili di una tale opzione.

Le scriventi Associazioni credono fermamente che questa non sia la migliore "soluzione" per un tale contesto così potenzialmente ricco di significati e possibilità. Contro questa desertificazione ambientale e culturale, tipica dei centri commerciali, è necessario introdurre criteri economici, estetici, ecologici e culturali in grado di apportare, e non privare, i contesti socio-ambientali di pregio di nuove funzioni e vocazioni in grado di migliorare gli standard:

- ⇒ -economici,
- ⇒ -estetico simbolici,
- ⇒ -ambientali,
- ⇒ -sociali,

- ⇒ -agro culturali,
- ⇒ -storico paesaggistici,
- ⇒ -ricreativi e aggregativi,
- ⇒ -di promozione della salute per un autentico ben-stare e ben- essere delle comunità.

Per quanto fin qui fissato, le scriventi Associazioni ribadiscono che la destinazione maggiormente auspicabile dell'area sarebbe, pertanto, il suo integrale recupero a verde, ripristinando il più possibile le condizioni di naturalità dei suoli con la demolizione dei manufatti esistenti ed il trasferimento della cubatura in zone proprie e compatibili con l'edificato.

Ciò consentirebbe di perseguire gli obiettivi propri del *masterplan* "Terraglio Slow", quali la ricomposizione ambientale ed il rinforzo degli aspetti scenico percettivi e fruitivi del paesaggio, da affiancare alla riqualificazione e rigenerazione della scena urbana.

In alternativa, a una scelta di integrale recupero a verde con trasferimento della cubatura altrove, un contesto come l'Ex-Nigi potrebbe essere un'occasione per promuovere una innovazione socio-territoriale che potrebbe garantire economie durevoli, tutela e valorizzazione culturale ed ambientale permanenti.

A questo proposito preme ricordare come un intervento di rigenerazione urbana sia innanzitutto un processo di carattere "sociale" e non di valorizzazione immobiliare.

La recente LR 14/2017 dal titolo "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*", promuove infatti un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050, con particolare attenzione agli interventi volti alla riqualificazione edilizia ed ambientale e alla rigenerazione urbana che prevedono forme ed azioni quali la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, il recupero, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale.

Ecco alcuni spunti operativi che potrebbero, se applicati in modo integrato, attivare durevoli pratiche socio ambientali ed economiche:

- un parco verde di ampio respiro, fruibile dalla cittadinanza per attività, manifestazioni, vita all'aria aperta, iniziative sportive, culturali, con *street food*, concerti, etc...
- spazi adeguatamente ripensati (nel rispetto dei vincoli paesaggistici e ad impatto zero) ad uso della collettività e polifunzionali, ovvero: spazio associazioni, spazio giovani, *co-housing* anziani o centro diurno per anziani, orti sociali, spazio per le scuole (di particolare rilievo sono ad esempio gli ITS, istituti professionalizzati che vanno incontro alle esigenze delle imprese e del mercato del lavoro), e per esperienze didattiche/educative, dove le varie realtà citate possano incontrarsi e relazionarsi.
- l'accessibilità a tale area potrebbe essere a prevalenza ciclabile. Tutto ciò determinerebbe un chiaro messaggio di innovazione ecologica e sociale per l'intera comunità, che beneficerebbe di un'area ad alta vocazione educativa, ricreativa e rigenerativa sia dei luoghi che delle pratiche di vita.

Ciò che le scriventi Associazioni propongono è, pertanto, un PROGETTO DI COMUNITÀ ove creare legami e aggregazione, da inserire nel più ampio progetto di *marketing urbano* voluto dalla stessa Amministrazione comunale per il 2021 (Distretto Urbano del Commercio, riconosciuto e attivo dal 13/09/2022, "La città Giardino"), con la precipua finalità di rigenerare il tessuto urbano esistente, evitando la creazione di realtà commerciali avulse dal contesto urbano ma, piuttosto, rinforzando le Polarità Urbane esistenti.

Traguardo, quest'ultimo, che nello stesso PAT vigente viene indicato quale finalità generale da perseguire e scelta di natura strategica di sviluppo del territorio.

L'intervento di valorizzazione e recupero dell'**area ex NIGI-Datalogic** dovrebbe quindi puntare su obiettivi di coinvolgimento sociale attivo, promozione di spazi culturali attrattivi, tutela paesaggistica e della biodiversità, promozione ed educazione della salute, accoglienza ristorativa innovativa, riteniamo che la variante N° 1 al PAT vigente, che stralcia la precisazione relativa alle destinazioni d'uso: **"Non sono ammesse all'interno di tale area strutture commerciali della grande distribuzione"** non sia in linea con quanto sopra enunciato e dettagliato e pertanto si auspica che la modifica normativa, oggetto del documento preliminare alla variante n.1 al PAT, non trovi proseguimento negli strumenti urbanistici vigenti e nelle loro successive varianti in un'ot-

tica di maggiore rispondenza dello strumento all'interesse pubblico ed in particolare delle imprese che rappresentiamo.

#

Confidando nella condivisione del su esposto contributo, si porgono distinti saluti.

In accordo e per conto di

- *CNA Territoriale di Treviso, Il Presidente Luca Frare*
- *Confartigianato Imprese Treviso, Il Presidente Ennio Piovesan*
- *Casartigiani Treviso, Il Presidente Franco Storer*
- *Confcooperative Unione Interprov.le Belluno Treviso, Il Presidente Lorenzo Brugnera*
- *Legacoop Veneto, Il Presidente Devis Rizzo*
- *Confesercenti Treviso, Il Presidente Valter Marcon*
- *Confagricoltura Treviso, Il Presidente G. Giacomo Gallarati Scotti Bonaldi*
- *CIA Agricoltori Italiani Treviso, Il Presidente Salvatore Feletti*

ASCOM-CONFCOMMERCIO TREVISO

Il Presidente e Legale Rappresentante

Federico Capraro

