

PATI F.LLI LANDO S.P.A. - VIGONZA

Pianificazione intercomunale tematica per la condivisione della vigente strategia di previsione di Grande Struttura di Vendita – ditta F.lli Lando S.p.A. promossa dal Comune di Vigonza

art. 15 comma 2 e art. 16 comma 2 bis LR n° 11/2004



Comune di Vigonza



Comune di Campodarsego



Comune di Villanova di Camposampiero



Provincia di Padova



Regione del Veneto



Comune di Pianiga



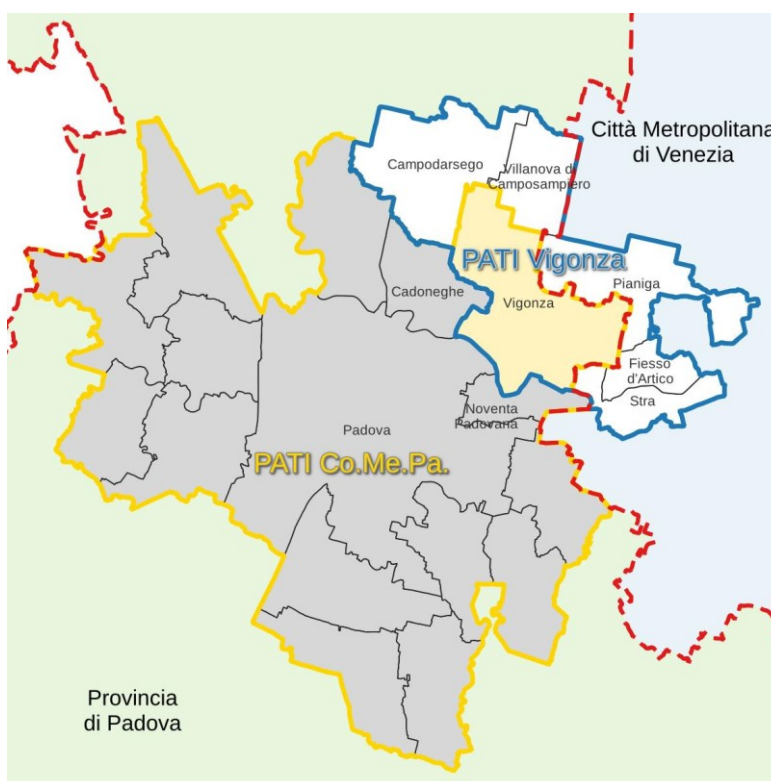
Comune di Fiesco d'Artico



Comune di Stra



Città Metropolitana di Venezia



RELAZIONE DI PIANO

Indice

1 - Premessa.....	2
2 - Scelte strategiche e obiettivi del PATI tematico.....	4
3 - Concertazione e partecipazione.....	6
4 - Valutazione della sostenibilità del Piano e pareri degli Enti.....	7
5 - Elaborati del PATI tematico e Quadro Conoscitivo.....	8
6 - I contenuti progettuali del PATI tematico	9
7 - Dimensionamento.....	9
8 - Consumo di suolo.....	9
9 - Coerenza del PATI tematico con gli strumenti sovraordinati.....	9

1 - Premessa

La Legge Regionale 23 Aprile 2004 n° 11 detta norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale.

La pianificazione generale di livello comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale (PRC), articolato in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli interventi (PI), che in coerenza e in attuazione del PAT fornisce le disposizioni operative di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio.

Per il coordinamento delle politiche di pianificazione sovracomunale i comuni possono procedere anche attraverso la redazione del piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) che può essere sostitutivo dei singoli PAT comunali o affiancarsi ad essi per trattare singoli tematismi relativi al territorio di più comuni (PATI tematici).

Un singolo comune può partecipare anche alla redazione di più PATI tematici con diversi gruppi di comuni in modo da trattare, qualora necessario, singoli temi caratterizzanti territori omogeni con riferimento a temi d'interesse comune.

La pianificazione coordinata tra più comuni, attraverso un PATI tematico, è sempre richiesta quando sia necessario prevedere l'insediamento di grandi strutture di vendita, al di fuori del centro storico, con superficie di vendita superiore a 8.000 metri quadrati nei comuni capoluogo di provincia e con superficie di vendita superiore a 4.000 metri quadrati negli altri comuni (art. 16 comma 2bis LR 11/04). In tal caso il PATI dovrà comprendere i comuni confinanti con il comune interessato dall'insediamento della grande struttura di vendita.

Nel comune di Vigonza è presente una grande struttura di vendita denominata " F.lli Lando", avente una superficie di vendita di 4.000 mq. L'ampliamento di questa struttura commerciale da 4.000 a 6.684 mq necessita, ai sensi del comma 2bis dell'art. 16 LR n° 11/2004, della preventiva approvazione di uno strumento di pianificazione coordinata con i comuni confinanti.

Nel territorio provinciale è presente uno strumento di pianificazione coordinata denominato "PATI tematico della Comunità Metropolitana di Padova", nel quale è ricompreso anche il Comune di Vigonza, oltre ai comuni di: Albignasego, Cadoneghe, Casalsirga, Legnaro, Maserà di Padova, Mestrino, Noventa Padovana, Padova, Ponte San Nicolò, Rubano, Saccolongo, Saonara, Selvazzano Dentro, Vigodarzere, Vigonza, Villafranca Padovana.

Il citato PATI, approvato con verbale di Conferenza dei Servizi della CO.ME.PA. del 18/7/2011 e ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 50 del 22/2/2012, comprende il tematismo del sistema produttivo - commerciale e le grandi strutture di vendita, stabilendo criteri localizzativi

ed individuando le GSV esistenti, programmate dai PRG e confermate nel PATI e quelle di nuova formazione alla data di adozione/approvazione del Piano.

In particolare l'art. 19.2.12 delle NT del PATI prevede che "Nuove ulteriori localizzazioni, anche attraverso dismissioni e accorpamenti di altre grandi o medie strutture di vendita, possono essere previste in coerenza con le norme del P.T.C.P. e del presente P.A.T.I., senza costituire variante al Piano, purché venga sottoscritto un accordo territoriale tra i Comuni facenti parte del Piano e la Provincia."

Il Comune di Vigonza ha presentato in data 20/4/2020 uno schema di Accordo Territoriale per l'individuazione della struttura commerciale "F.lli Lando" mediante trasformazione da media a grande struttura di vendita, in coerenza con i criteri localizzativi definiti ai sensi dell'art. 57 comma 2 della L.R. n. 45/2017 e nel rispetto dei requisiti di sostenibilità, non essendo tale trasformazione incidente in modo negativo sulle scelte strategiche di livello intercomunale operate nel piano, riguardando gli ambiti territoriali interessati già una polarità commerciale esistente.

Il Comune di Vigonza ha presentato al Comune di Padova, nel ruolo di Ufficio di Piano del PATI, in data 28/6/2023 con prot. 24383 (in atti del Comune di Padova con prot. 0294675 del 28/6/2023), uno schema di Accordo Territoriale integrativo, per l'ampliamento della GSV "F.lli Lando" da 4.000 mq di sv a 6.684 mq di sv, sulla scorta di una bozza predisposta dal suddetto Ufficio di Piano e la Provincia.

Nella seduta del 21/9/2023 della Conferenza Metropolitana di Padova tutti i rappresentanti dei Comuni facenti parte del PATI e la Provincia, ad eccezione dei Comuni di Casalserugo e Saccolongo che sono risultati assenti, hanno espresso parere favorevole alla suddetta proposta di ampliamento della GSV - F.lli Lando - da 4.000 mq a 6.684 mq di sv, come risulta dal relativo verbale, rendendosi disponibili alla sottoscrizione dell'accordo territoriale integrativo, necessario per addivenire ad una piena conformità urbanistica ed avviare la procedura per il rilascio della successiva autorizzazione commerciale, ai sensi della L.R. n. 50/2012.

Con successive note dei Comuni di Casalserugo e Saccolongo (non presenti alla riunione della Conferenza Metropolitana di Padova del 21/9/2023), pervenute al Comune di Padova, rispettivamente in data 3/10/2023 prot. 438302 e in data 3/10/2023 prot. 437590, si rileva il parere favorevole delle proposte avanzate dai citati due Comuni e dei contenuti del verbale della Conferenza.

Pertanto, con la sottoscrizione dell'Accordo Territoriale del 2020, sottoscritto in data 9/11/2020 e quello integrativo del 2023, sottoscritto in data 16/2/2024 è stata individuata e prevista in ampliamento, nel vigente PATI della CO.ME.PA, la GSV della società F.lli Lando S.p.A.; in tal senso i Comuni confinanti con Vigonza e ricadenti nel citato PATI della Comunità Metropolitana di Padova (Padova, Cadoneghe e Noventa Padovana) hanno già espletato la fase istruttoria del presente PATI F.lli Lando S.p.A. - VIGONZA.

I Comuni di Campodarsego e di Villanova di Camposampiero (Provincia di Padova) e i Comuni di Pianiga, Fiesse D'Artico e Stra (Città Metropolitana di Venezia), non rientrando in uno strumento

di pianificazione coordinata assieme al Comune di Vigonza per il riconoscimento della vigente strategia localizzativa ed esistenza della grande struttura di vendita "F.Ili Lando S.p.A.", vengono ora coinvolti nella elaborazione di un nuovo PATI tematico, al fine di acconsentire l'avvio della procedura commerciale prevista ai sensi della

L.R. .n. 50/2012 per l'ampliamento della grande struttura di vendita "F.Ili Lando S.p.A";

Per verificare la disponibilità dei comuni di Campodarsego e di Villanova di Camposampiero (Provincia di Padova) e i Comuni di Pianiga, Fiesso D'Artico e Stra (Città Metropolitana di Venezia) alla partecipazione di uno strumento di pianificazione coordinata si sono svolti dei contatti tra i Sindaci e gli Amministratori.

Visto l'esito dei vari colloqui intercorsi tra le parti, nonché della riunione tenutasi in data 21/2/2024 presso gli uffici della Provincia di Padova, alla presenza dei Sindaci e responsabili tecnici delle varie amministrazioni comunali coinvolte, nonché dei rappresentanti della Città Metropolitana di Venezia e della Regione del Veneto, che hanno evidenziato la disponibilità degli enti a partecipare alla formazione un PATI tematico, elaborato a cura del Comune di Vigonza, per il riconoscimento dell'esistenza della grande struttura di vendita "F.Ili Lando S.p.A." in territorio del Comune di Vigonza; il Comune di Vigonza si è pertanto attivato predisponendo il Documento Preliminare ed uno schema di Accordo di Pianificazione tra gli Enti interessati, attivando la fase partecipativa che si è conclusa nel mese di luglio 2024.

La presente relazione, sulla scorta dell'accordo di pianificazione, illustra gli obiettivi, i contenuti e le modalità di formazione del PATI tematico.

2 - Scelte strategiche e obiettivi del PATI tematico

La pianificazione coordinata tra i Comuni di Campodarsego e Villanova di Camposampiero (Provincia di Padova) e i Comuni di Pianiga, Fiesso D'Artico e Stra (Città Metropolitana di Venezia), la Provincia di Padova, la città Metropolitana di Venezia e la Regione del Veneto, si esplica attraverso la redazione di un PATI denominato "PATI F.Ili Lando S.p.A - VIGONZA", ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis della L.R. n. 11/2004.

Il "PATI F.Ili Lando S.p.A - VIGONZA " ha un'unica finalità e cioè la condivisione con i comuni di Campodarsego e di Villanova di Camposampiero (Provincia di Padova) e i Comuni di Pianiga, Fiesso D'Artico e Stra (Città Metropolitana di Venezia), dell'azione strategica di livello intercomunale, già prevista nel PATI della Comunità Metropolitana di Padova, consistente nell'individuazione della grande struttura di vendita "F.Ili Lando" nel territorio del Comune di Vigonza.

Nella mappa sottostante è indicata la collocazione della struttura di vendita "F.lli Lando" rispetto al territorio del comune di Vigonza e rispetto ai comuni confinanti.

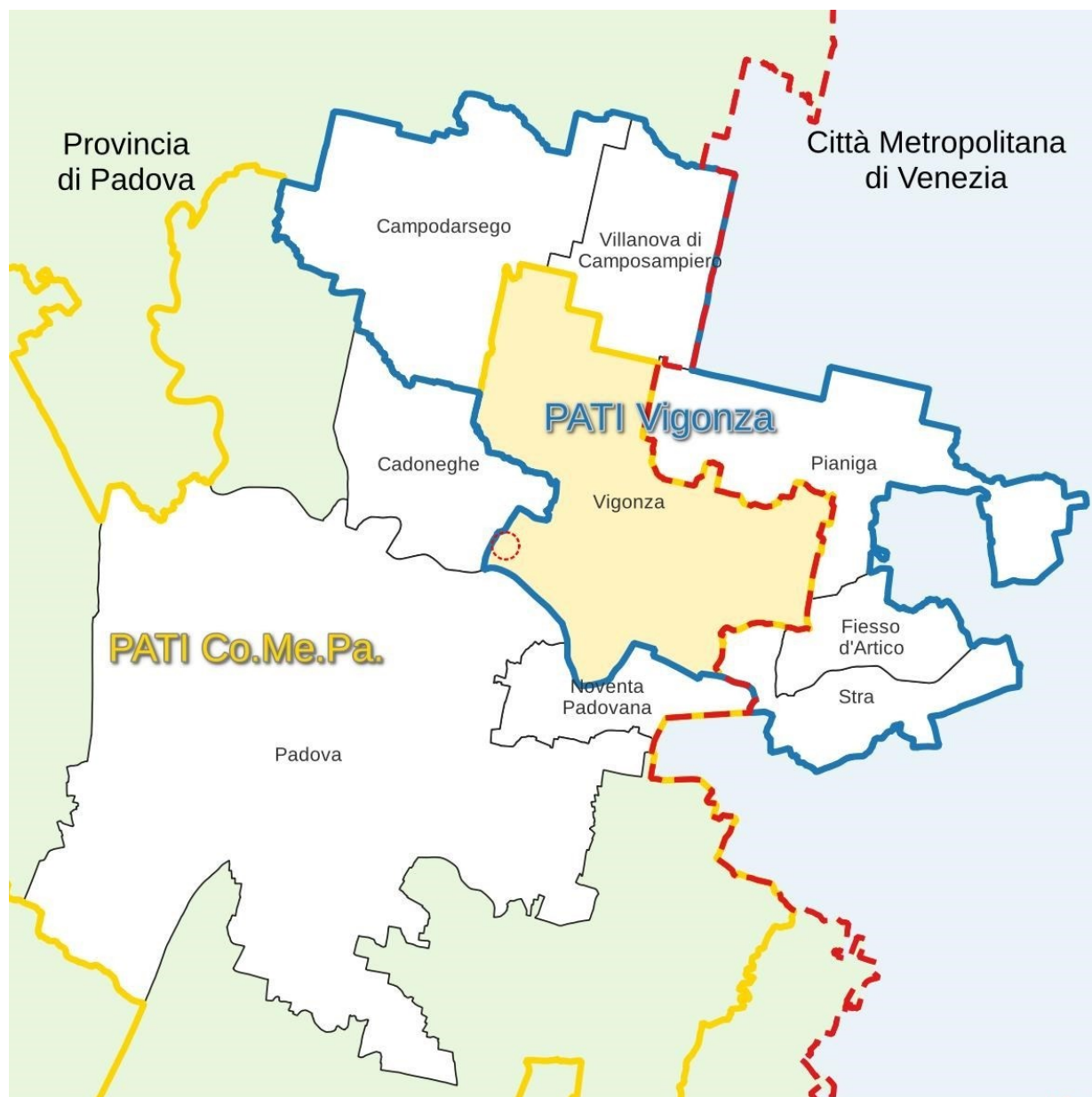
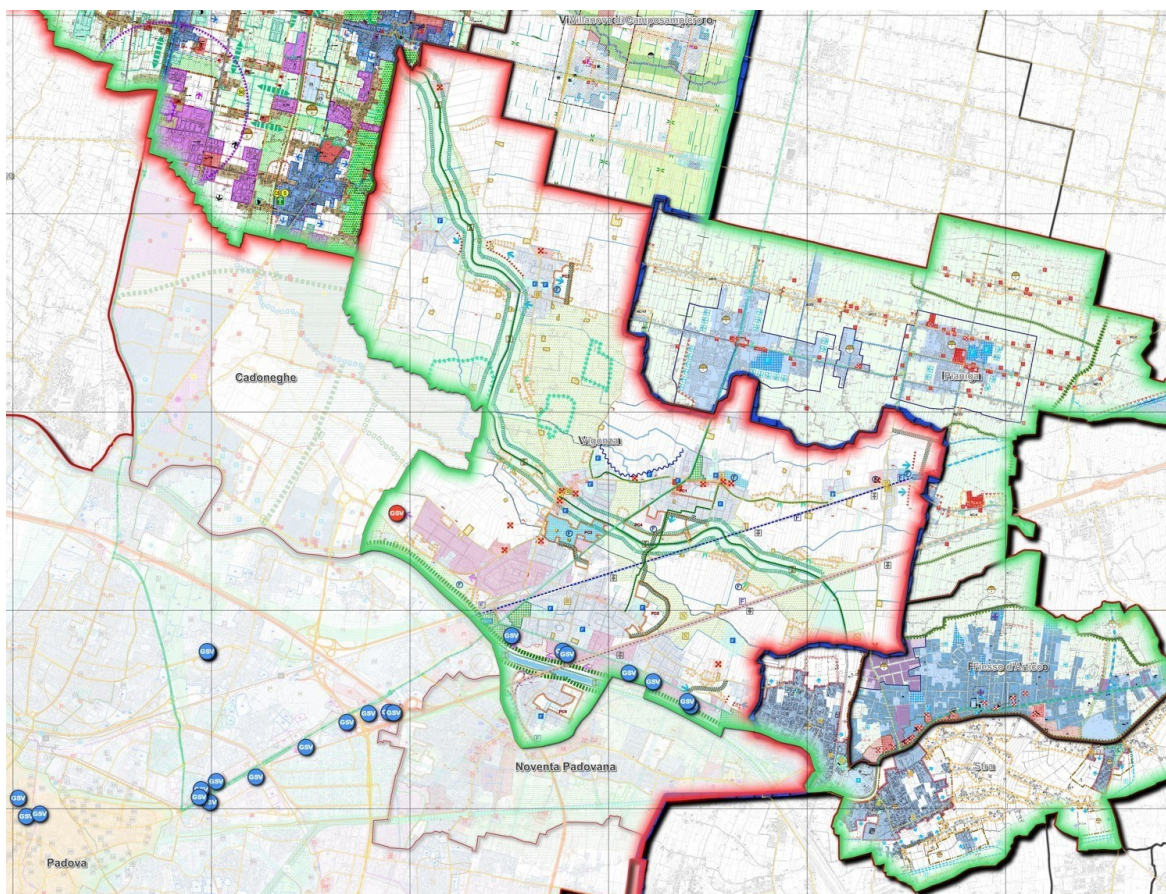


Fig. 1 - individuazione ambito della grande struttura di vendita esistente

Nell'immagine seguente è riportato un estratto della Tavola 4 "Carta della Trasformabilità" con l'individuazione delle Grandi Strutture di Vendita del PATI della Comunità Metropolitana di Padova nel quale viene messo in evidenza con il simbolo di colore rosso l'ambito ove insiste la struttura di vendita "F.lli Lando S.p.A." già individuata con il simbolo "Gs" all'interno di un simbolo a forma circolare che in legenda corrisponde a: "GS- Grandi strutture di vendita esistenti".



3 - Concertazione e partecipazione

L'art. 5 della LR n° 11/2004 prevede che i comuni, le province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti ed assicura 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.

Per la formazione del " PATI F.lli Lando S.p.A - VIGONZA " il Comune di Vigonza ha organizzato con la collaborazione dei comuni confinanti e delle due amministrazioni provinciali, delle apposite riunioni e presentazioni pubbliche sugli obiettivi e contenuti del PATI, in forma telematica, e predisposto, alla fine delle attività preliminari di concertazione e partecipazione, una relazione sull'esito di tale attività.

Il D.P. è stato elaborato dal Comune capofila (Vigonza) ed è stato adottato da tutti i Comuni coinvolti; ne hanno preso atto la Provincia di Padova, la Città Metropolitana di Venezia e la

Regione del Veneto, unitamente all'approvazione dello schema di Accordo di pianificazione, successivamente sottoscritto in data 7/8/2024.

Una prima attività di concertazione e partecipazione sul Documento Preliminare è stata svolta attraverso:

- la pubblicazione, il giorno 23/5/2024, di un avviso con il quale sono stati invitati tutti i soggetti che ne avessero interesse, di inviare indicazioni e contributi in forma scritta entro il 10/6/2024;
- la presentazione del Documento Preliminare agli enti che hanno competenza in materia di governo del territorio, alle associazioni economiche e sociali ed Enti erogatori di servizi;

Il Documento Preliminare in versione definitiva, e la relazione conclusiva sugli esiti della concertazione, sono stati poi approvati con le deliberazioni delle Giunte comunali:

- Vigonza D.G.C. n. 126 del 12/06/2024
- Campodarsego D.G.C. n. 68 del 19/06/2024
- Villanova di Camposampiero D.G.C. n. 48 del 20/06/2024
- Pianiga D.G.C. n. 63 del 16/07/2024
- Fiesse d'Artico D.G.C. n. 41 del 20/06/2024
- Stra D.G.C. n. 71 del 05/07/2024.

Una seconda fase partecipativa consisterà, dopo la pubblicazione e deposito del PATI adottato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi, nella raccolta delle osservazioni nei 30 giorni successivi.

4 - Valutazione della sostenibilità del Piano e pareri degli Enti

La scelta strategica di individuazione della grande struttura di vendita esistente " F.Ili Lando" è già stata effettuata all'interno del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale della Comunità Metropolitana di Padova.

La sostenibilità di tale scelta strategica è già stata verificata all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) sugli effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano, ai sensi della direttiva comunitaria 2001/42/CE del 27/06/2001, nonché degli Atti di indirizzo regionali emanati ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della LR n° 11/2004, attraverso il Parere Motivato n° 54 del 21/03/2019.

Per quanto concerne la compatibilità idraulica si richiamano rispettivamente il parere del Consorzio di Bonifica Bacchiglione prot. n° 15228 del 14/12/2018 e successivo parere del Genio Civile di Padova prot. n° 522803 del 21/12/2018.

Il Comune di Vigonza, nell'ambito della procedura di adozione e approvazione della variante al PI, da redigersi a seguito dell'approvazione del presente PATI tematico per prevedere l'ampliamento della GSV, dovrà acquisire comunque nuovamente i pareri obbligatori correlati alla previsione di ampliamento della GSV (VAS, VINCA, VCI, PGRA ecc.), ancorché non vi sia una reale modifica dell'involucro edilizio, delle opere di urbanizzazione e relative mitigazioni ambientali e idrauliche.

5 - Elaborati del PATI tematico e Quadro Conoscitivo

Il quadro conoscitivo è il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Per la redazione del " PATI F.Ili Lando S.p.A - VIGONZA " non si prevede la redazione di un vero e proprio quadro conoscitivo in quanto il Piano non comporterà l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche (la grande struttura di vendita "F.Ili Lando" è già indicata nel PAT del Comune di Vigonza) e PATI Comunità Metropolitana di Padova.

Il PATI tematico è costituito dai seguenti elaborati:

a) Elaborati grafici:

- i) Tavola A.1 - carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Mosaicatura
- ii) Tavola A.2 - carta delle invarianti – Mosaicatura
- iii) Tavola A.3 – carta della fragilità – Mosaicatura
- iv) Tavola A.4 – carta della trasformabilità - Mosaicatura

b) Elaborati documentali:

- i) Norme Tecniche
- ii) Relazione tecnica

c) Quadro conoscitivo di cui all'art. 10 LR n°11/2004;

Gli elaborati grafici del PATI tematico sono costituiti dalla mosaicatura degli strumenti di pianificazione vigenti:

- PATI del Comune di Cadoneghe-Vigodarzere per il solo territorio comunale di Cadoneghe;
- PAT dei Comuni di Padova, Noventa Padovana, Vigonza, Campodarsego, Villanova di Camposampiero, Pianiga, Fiesso d'Artico e Stra.

Considerata la natura del PATI tematico che ha l'obiettivo di confermare con tutti i comuni confinanti con Vigonza le indicazioni della pianificazione vigente per il tematismo delle grandi

strutture di vendita di cui alla LR n° 50/2012, gli elaborati grafici del PATI tematico non contengono alcuna nuova previsione urbanistica.

Poiché gli elaborati grafici del PATI tematico sono costituiti dalla mosaicatura degli elaborati di altri PAT- PATI, non è stato predisposto un vero e proprio quadro conoscitivo con i dataset grafici ma sono stati riportati i dataset dei rispettivi PAT-PATI approvati.

6 - I contenuti progettuali del PATI tematico

Il PATI tematico non prevede nuovi contenuti progettuali rispetto a quanto contenuto nel PATI della Comunità Metropolitana di Padova (COMEPA) e nel PAT del Comune di Vigonza e nessun contenuto nei territori dei comuni partecipanti in quanto confinanti con Vigonza.

7 - Dimensionamento

Il PATI tematico non prevede nuove capacità insediative rispetto a quanto contenuto nel PATI della Comunità Metropolitana di Padova (COMEPA) e al PAT di Vigonza, ai quali si rinvia.

8 - Consumo di suolo

Il PATI tematico non fornisce disposizioni sul consumo di suolo ma rinvia al PAT del Comune di Vigonza la definizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e le disposizioni sulla quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale ai sensi della LR n° 14/2017.

9 - Coerenza del PATI tematico con gli strumenti sovraordinati

Il PATI tematico, relativamente al singolo tematismo trattato riguardante le grandi strutture di vendita di cui alla LR n° 50/2012 nel territorio di Vigonza, presenta contenuti coerenti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, dei quali si riportano alcuni stralci, con evidenziati in grassetto i contenuti ritenuti in particolar modo coerenti con il PATI tematico.

Il PATI tematico risulta coerente con le indicazioni del PTRC, in particolare all'art. 48 delle NT rubricato "Grandi strutture di vendita" il quale dispone che i comuni nei propri strumenti urbanistici assumano i criteri sotto indicati:

- a) incentivare il contenimento del consumo di suolo, favorendo interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, di recupero e riqualificazione di aree e strutture dismesse e degradate e incentivando prioritariamente l'utilizzo dei crediti edilizi, qualora previsti;

- b) prefigurare uno scenario evolutivo della rete distributiva commerciale che favorisca la razionalizzazione di quella esistente, anche riequilibrandone il rapporto superficie commerciale/abitante, e garantisca l'efficienza dei flussi di traffico indotti dall'insediamento delle strutture;
- c) consentire l'integrazione della prevalente funzione commerciale con le altre destinazioni compatibili;
- d) assicurare una maggiore sostenibilità economica, sociale, territoriale e ambientale degli insediamenti nel territorio, tenuto conto dell'esistenza di idonea dotazione di infrastrutture e servizi;
- e) favorire gli interventi commerciali all'interno del centro urbano, nonché gli insediamenti volti alla valorizzazione di prodotti e cultura locali e le rilocalizzazioni, con l'obiettivo di aumentare il livello di qualità degli insediamenti commerciali.

Il PATI tematico risulta coerente con il PTCP vigente della Provincia di Padova che prevede lo sviluppo insediativo delle aree produttive, commerciali, direzionali e turistico-ricettive nell'ambito/sistema nel quale favorire l'aggregazione urbana su poli consolidati, potenziamento della rete dei servizi alla popolazione di rango superiore e delle aree per insediamenti produttivi, ove è insediata la grande struttura di vendita oggetto del presente strumento di pianificazione.

Inoltre il PATI è coerente con le indicazioni del PATI della COMEPA che ha individuato nella tav. P4 "Carta della trasformabilità" la grande struttura di vendita esistente nel territorio del Comune di Vigonza oggetto del presente strumento di pianificazione.

Il Progettista

Comune di Campodarsego

Provincia di Padova

Comune di Villanova di Camposampiero

Città Metropolitana di Venezia

Comune di Vigonza

Direzione Urbanistica Regionale

Comune di Pianiga

Comune di Fiesso d'Artico

Comune di Stra
