OGGETTO: PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE - PATI TEMATICO - GRANDE STRUTTURA DI VENDITA F.LLI LANDO SPA - COMUNI DI VIGONZA (PD), CAMPODARSEGO (PD), VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO (PD), PIANIGA (VE), FIESSO D'ARTICO (VE), STRA (VE), PROVINCIA DI PADOVA, CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA E REGIONE VENETO. APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 15 E 16 COMMA 2 BIS LR 11/2004.

PREMESSE

La pianificazione coordinata tra più Comuni, attraverso un PATI tematico, è prescritta per la previsione e l'insediamento di grandi strutture di vendita, al di fuori del centro storico, con superficie di vendita superiore a 8.000 mq nei Comuni capoluogo di provincia e con superficie di vendita superiore a 4.000 mq negli altri Comuni. In tal caso il PATI deve 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 S.p.A.", situata in Via Manara, all'interno della zona artigianale di Peraga, nel quadrante sud del territorio comunale e lungo l'asse viario (SR 514) che collega la Tangenziale Nord di Padova e la SR 515 con la SR 308. Tale struttura ha una superficie di vendita di 4.000 mq ed è oggetto di richiesta di ampliamento per una superficie aggiuntiva di 2.684 mq. L'attuazione avverrà senza modifiche al sedime/volume dato che l'attività in ampliamento si svolgerà all'interno dell'attuale edificio esistente, trasformando aree destinate a magazzino in superfici di vendita.

La procedura commerciale prevista dalla L.R. n. 50/2012 per l'ampliamento delle grandi strutture di vendita necessita della preventiva conformità urbanistica dell'intervento, attraverso l'approvazione di uno strumento di pianificazione coordinata (PATI) con tutti i Comuni confinanti, ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 L.R. n. 11/2004.

Il Comune di Vigonza, in qualità di Comune capofila, rientra già nella vigente pianificazione coordinata del PATI della Comunità Metropolitana di Padova, che comprende i Comuni di Albignasego, Cadoneghe, Casalserugo, Legnaro, Maserà di Padova, Mestrino, Noventa Padovana, Padova, Ponte San Nicolò, Rubano, Saccolongo, Saonara, Selvazzano Dentro, Vigodarzere, Vigonza, Villafranca Padovana.
Il PATI della Comunità Metropolitana di Padova, approvato dalla Provincia con conferenza di servizi del 18/07/2011 e ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 50 del 22/12/2012, individua già la grande struttura di vendita "F.lli Lando S.p.A." all'interno del tematismo del sistema produttivo – commerciale, per cui l'obbligo della pianificazione coordinata con i comuni confinanti di Cadoneghe, Noventa Padovana e Padova, facenti anch'essi parte del PATI della Comunità Metropolitana di Padova, risulta già assolto.
I Comuni di Campodarsego e Villanova di Camposampiero, confinanti con il Comune di Vigonza, rientrano, invece, in altro strumento di pianificazione coordinata (PATI del Camposampierese), mentre per gli altri Comuni confinanti, Pianiga, Stra e Fiesso d'Artico, solo quest'ultimo rientra in uno strumento di pianificazione coordinata (PATI Dolo-Fiesso d'Artico).

Sull'istanza di ampliamento della grande struttura di vendita F.lli Lando Spa, la Conferenza Metropolitana di Padova, composta da tutti i rappresentanti dei Comuni facenti parte del PATI e la Provincia, che si era già espressa nel 2020 per l'originaria trasformazione da media struttura e grande struttura di vendita, fino ad una superficie di mq 4.000, nella seduta del 21/09/2023, ha espresso parere favorevole all'approvazione

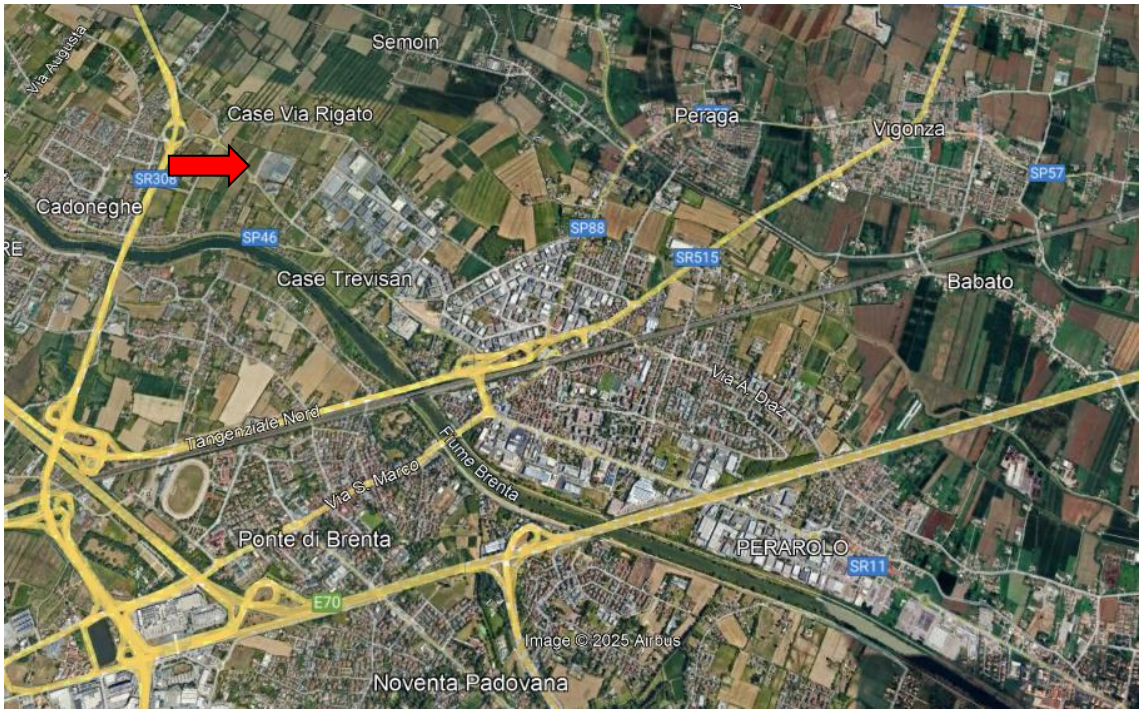
dell'accordo integrativo, successivamente sottoscritto in data 23/02/2024, per l'ulteriore ampliamento previsto, necessario per addivenire ad una piena conformità urbanistica ed avviare la procedura commerciale, ai sensi della prima citata L.R. n. 50/2012.

Dato che l'ulteriore ampliamento della grande struttura di vendita, comprensiva della superficie esistente, supera la soglia dei 4.000 mq stabilita dall'art. 16 comma 2 bis della LR n. 11/2004, si è ricorso alla elaborazione di un PATI tematico da parte del Comune di Vigonza, finalizzato a condividere la strategia di livello intercomunale, già prevista nel PATI della Co.Me.Pa., consistente nell'individuazione della grande struttura di vendita F.lli Lando Spa nel territorio del Comune di Vigonza, con i seguenti Comuni confinanti, esterni al PATI della Co.Me.Pa.: Campodarsego (Pd), Villanova di Camposampiero (Pd), Pianiga (CmVe), Fiesso d'Artico (CmVe), Stra (CmVe). E' inoltre necessaria la partecipazione della Provincia di Padova, della Città metropolitana di Venezia e della Regione Veneto.

LOCALIZZAZIONE

La grande struttura di vendita F.lli Lando è situata in Via Manara a Vigonza, all'interno della zona artigianale di Peraga, nel quadrante sud del territorio comunale lungo l'asse viario (SR 514) che collega la Tangenziale Nord di Padova e la SR 515 con la SR 308.

Localizzazione grande struttura di vendita F.lli Lando spa


Semoin
Via Augusta
Case Via Rigato
Peraga
Vigonza
SR308
SP57
Cadoneghe
SP46
SP88
SR515
Case Trevisan
Babato
Via A. Diaz
Tangenziale Nord
Fiume Brenta
Via S. Marco
Ponte di Brenta
PERAROLO
SR11
E70
Image © 2025 Airbus
Noventa Padovana

Via Barcarola
Case Via Rigato
Via Rigato
Via Manara
Via Rigato
SR308
Via Silvestri
Via N. Sauro
Via Zanon
Via Manara
SP46
Fiume Brenta
Image © 2025 Airbus

ENTE PROPONENTE:
Comune di Vigonza

ENTI PARTECIPANTI

Comuni di Vigonza (Pd), Campodarsego (Pd), Villanova di Camposampiero (Pd), , Pianiga (CmVe), Fiesso d'Artico (CmVe), Strà (CmVe), Provincia di Padova, Città metropolitana di Venezia e Regione Veneto.

DATI URBANISTICI

Trattasi di grande struttura di vendita esistente, localizzata nel territorio del Comune di Vigonza ed attualmente autorizzata per una superficie di vendita di mq 4.000. La procedura urbanistica proposta è finalizzata ad incrementare la superficie di vendita di ulteriori 2.684 mq per **complessivi 6.684 mq**.

Il superamento della superficie di mq 4.000 impone pianificazione concertata ai sensi dell'art. 16 c.2 bis della L.R. 11/2004.

Non sono previsti interventi di natura edilizia per l'attuale stabilimento, trattandosi di incremento della *superficie di vendita*, nel rispetto dell'attuale superficie coperta.

RIFERIMENTI NORMATIVI

La pianificazione coordinata tra comuni e province è prevista all' art. 16 commi 2 bis e 4 della L.R. 11/2004:

> *<<… 2 bis. La pianificazione coordinata tra più comuni è sempre necessaria nel caso di aree da destinare all'insediamento di grandi strutture di vendita, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera g) della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", 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. In tali casi la pianificazione coordinata deve comprendere i comuni confinanti con il comune interessato dall'insediamento della grande struttura di vendita...….*
>
> *4. Il PATI, costituito dai medesimi elaborati di cui all'articolo 13, è adottato dai comuni interessati con la procedura di cui all'articolo 15, comma 2 e seguenti, sulla base di un documento preliminare predisposto e concertato tra gli stessi comuni. Qualora i comuni ricadano nel territorio di più province, alla procedura concertata partecipano le province interessate e la Regione ed è necessario ai fini dell'approvazione anche il loro consenso. In tal caso il piano si intende approvato ed è ratificato da ciascuna provincia competente per territorio...>>".*

PROCEDIMENTO URBANISTICO

Fase Preliminare

Il Comune di Vigonza quale ente capofila ha elaborato il Documento Preliminare e lo schema di Accordo di Pianificazione, trasmessi ai Comuni, alla Provincia di Padova, alla Città Metropolitana di Venezia e alla Regione del Veneto, per la competente approvazione, avvenuta attraverso i seguenti provvedimenti:

- Vigonza DGC n. 62 del 27/03/2024, Campodarsego DGC n. 31 del 27/03/2024, Villanova di Camposampiero DGC n. 23 del 28/03/2024, Fiesso d'Artico DGC n. 18 del 28/03/2024 Pianiga DGC n. 37 del 09/04/2024, e Stra n. 24 del 22/03/2024
- Provincia di Padova - Decreto del Presidente n. reg. 32 del 25/03/2024

- Città Metropolitana di Venezia - Decreto del Sindaco Metropolitano n. reg. 24 del 19/04/2024.

La sostenibilità ambientale di tale scelta strategica (insediamento originario grande struttura di vendita), 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 favorevole condizionato n. 64 del 15/04/2015 rilasciato dalla Commissione regionale VAS nell'ambito della variante allo strumento operativo comunale.

La sostenibilità dell'ulteriore ampliamento sarà valutata nella successiva fase di Variante al PI, attraverso procedura di VAS e screening VIA a seguito dell'approvazione del PATI tematico.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 11/2004, il Comune capofila e gli altri Comuni hanno quindi dato avvio alla fase della concertazione sul Documento Preliminare, invitando Enti ed Associazioni economiche e sociali a presentare contributi o memorie scritte, pubblicando specifico avviso e modulo per la presentazione dei contributi, indicando il 10/6/2024 quale termine ultimo per la presentazione degli stessi.

I Comuni hanno preso atto della conclusione della fase partecipativa, confermando i contenuti del Documento Preliminare, attraverso l'approvazione della relazione conclusiva predisposta dal Comune capofila in data 11/06/2024, con le seguenti Deliberazioni di Giunta: Comune di Vigonza - DGC n. 126 del 12/06/2024, Campodarsego - DGC n. 68 del 19/06/2024, Villanova di Camposampiero - DGC n. 48 del 20/06/2024, Fiesso d'Artico - DGC n. 41 del 20/06/2024, Pianiga - DGC n. 63 del 16/07//2024, Stra - DGC n. 71 del 05/07/2024. In data 07/08/2024 è stato definitivamente sottoscritto l'Accordo di pianificazione da parte di tutti gli Enti coinvolti.

Elaborazione ed adozione del Piano

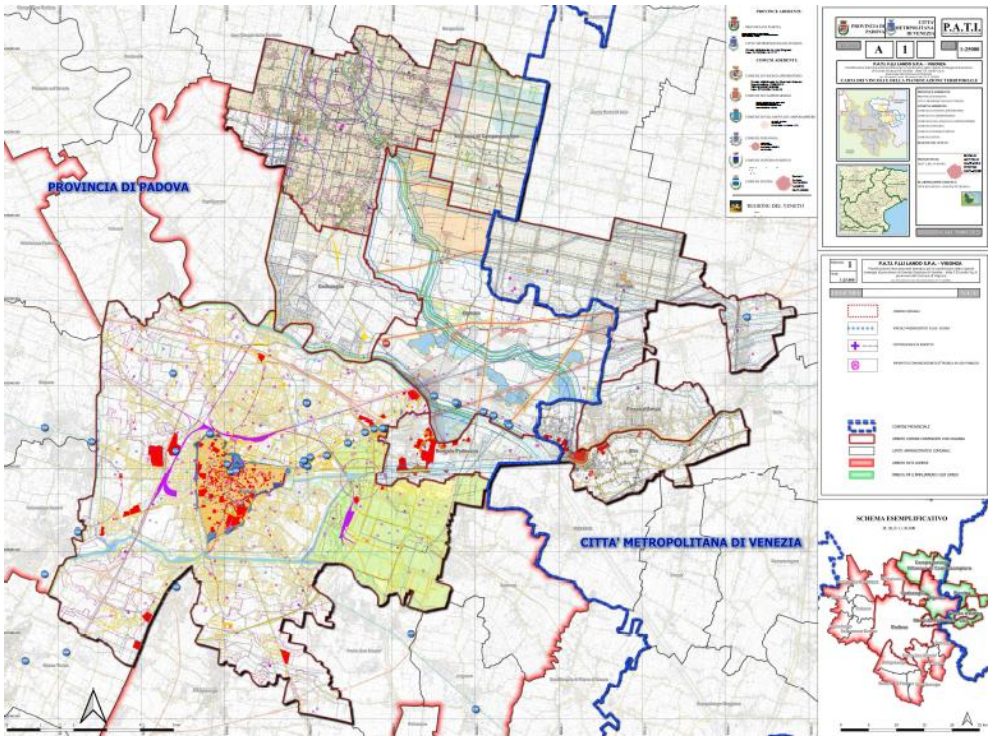
A seguito della presa d'atto della conclusione della fase concertativa, sono stati predisposti dal Comune di Vigonza gli elaborati di progetto del Piano costituiti dalla mosaicatura delle Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale, Tav. 2 Carta delle Invarianti, Tav. 3 Carta delle Fragilità, Tav. 4 Carta delle Trasformabilità, rispettivamente del PATI Co.Me.Pa. (estratti porzione nord-est del territorio Comuni di Vigonza, Cadoneghe, Noventa Padovana, Padova), e dei singoli PAT degli altri Comuni confinanti (estratti Comuni di Campodarsego, Villanova di Camposampiero, Fiesso d'Artico, Pianiga e Stra).

Il PATI tematico denominato "PATI F.lli Lando S.P.A" è stato, quindi, adottato dai Comuni con le seguenti deliberazioni dei Consigli Comunali: Vigonza n. 57 del 18/11/2024, Campodarsego n. 59 del 27/11/2024, Villanova di Camposampiero n. 41 del 15/11/2024, Fiesso d'Artico n. 39 del 28/11/2024, Pianiga n. 100 del 20/12/2024 e Stra n. 43 del 15/11/2024.

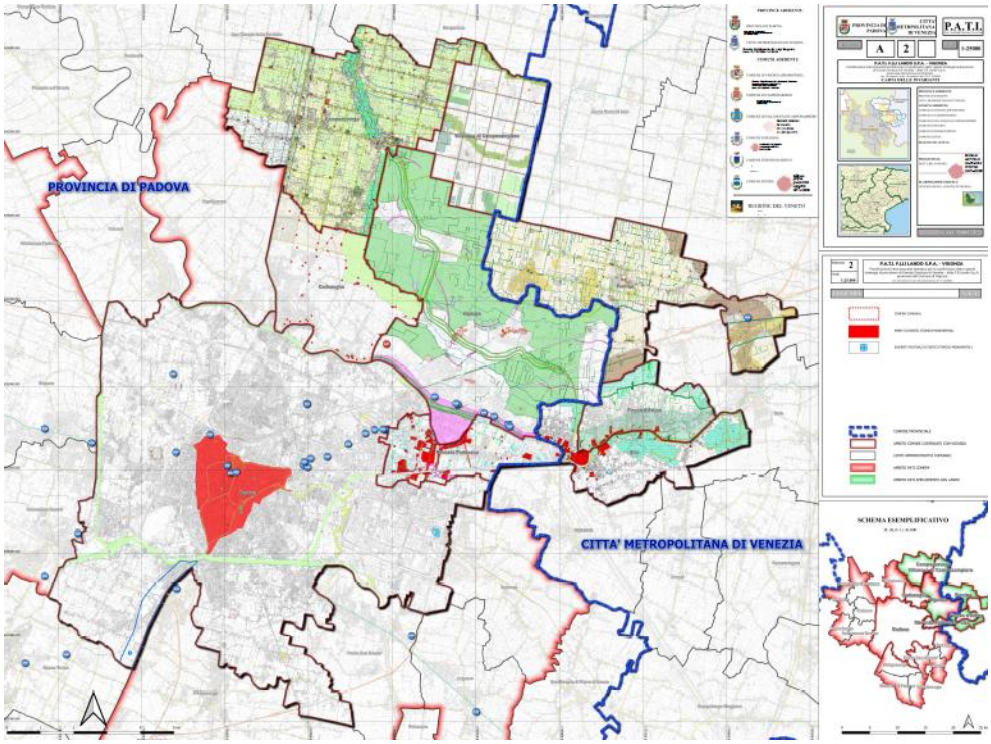
Il Piano è stato depositato presso le segreterie dei Comuni, della Provincia di Padova, della Città metropolitana di Venezia e della Regione Veneto, con avviso congiunto in data 10/01/2025, presso gli albi pretori comunali e provinciale e sul B.U.R. n. 5 del 10/01/2025.
A seguito della procedura di pubblicazione non sono pervenute osservazioni.

Ai fini dell'attuazione della Direttiva 2001/42/CE, nonché per la Valutazione di Compatibilità Idraulica, il Comune capofila di Vigonza, nell'ambito della procedura di adozione e approvazione della propria variante al PI, per l'ampliamento della GSV, da redigersi a seguito dell'approvazione del presente PATI tematico, dovrà attivare le procedure di VAS – VINCA e di VCI, ancorché non vi sia una reale modifica dell'involucro edilizio, delle opere di urbanizzazione e relative mitigazioni ambientali e idrauliche.

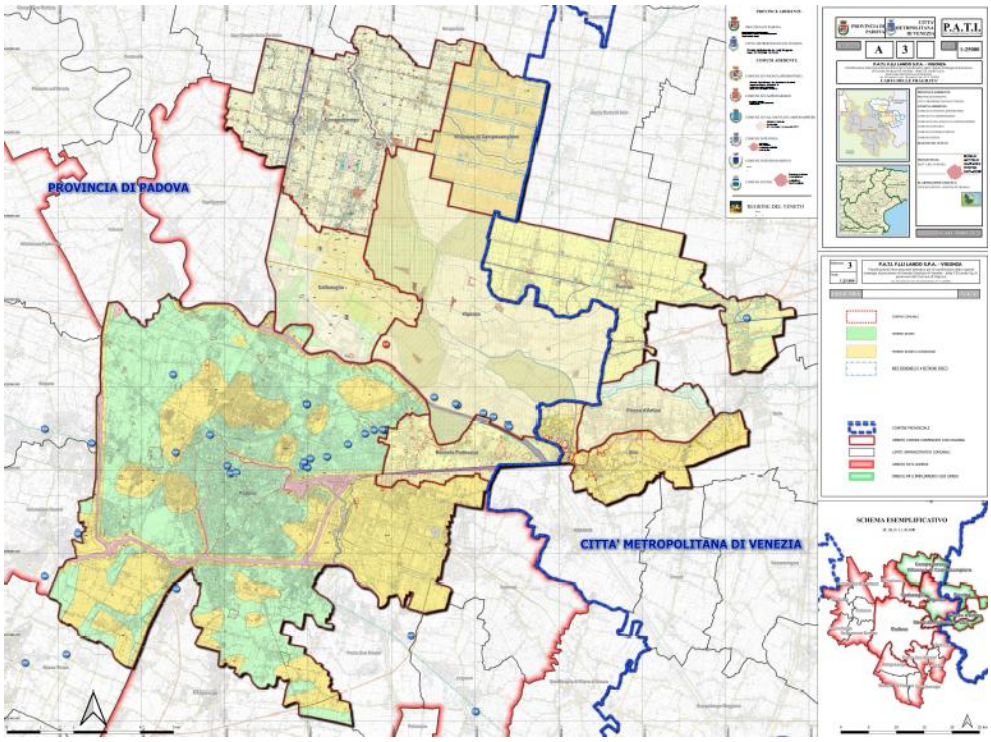
Il Comune di Vigonza con nota prot. n. 10567 del 24/03/2025 agli atti della CmVe con prot. 19305 ha trasmesso il Piano adottato alla Provincia di Padova, alla Città Metropolitana di Venezia ed alla Regione Veneto, ai fini della sua approvazione ai sensi degli artt. 15 e 16 comma 2 bis della L.R. n. 11/2004.



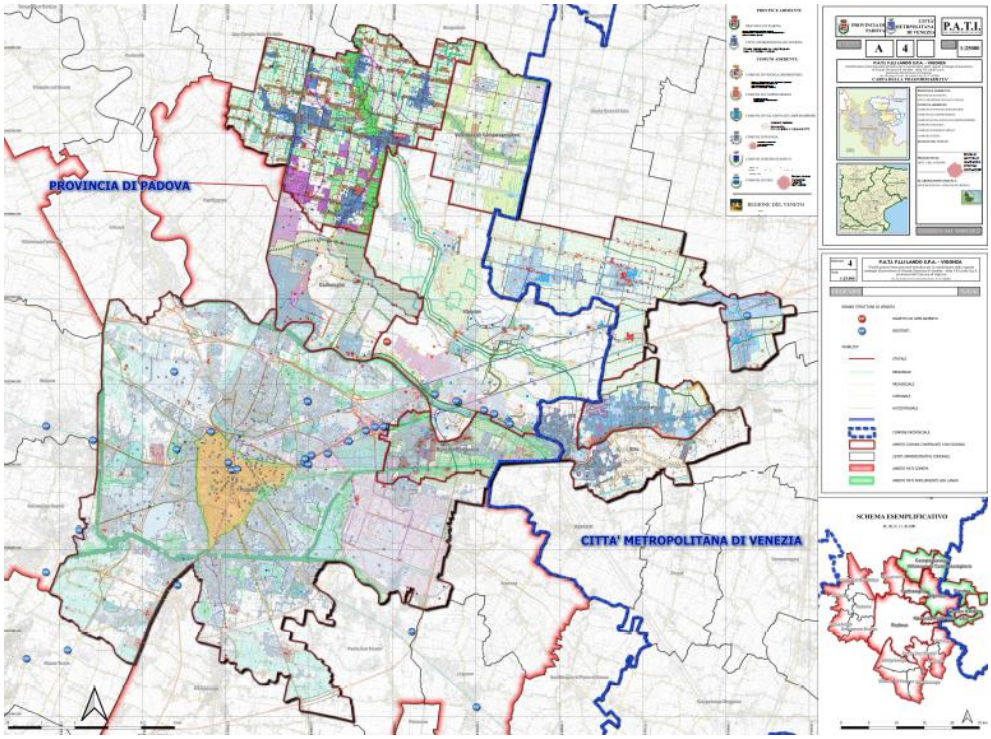
TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



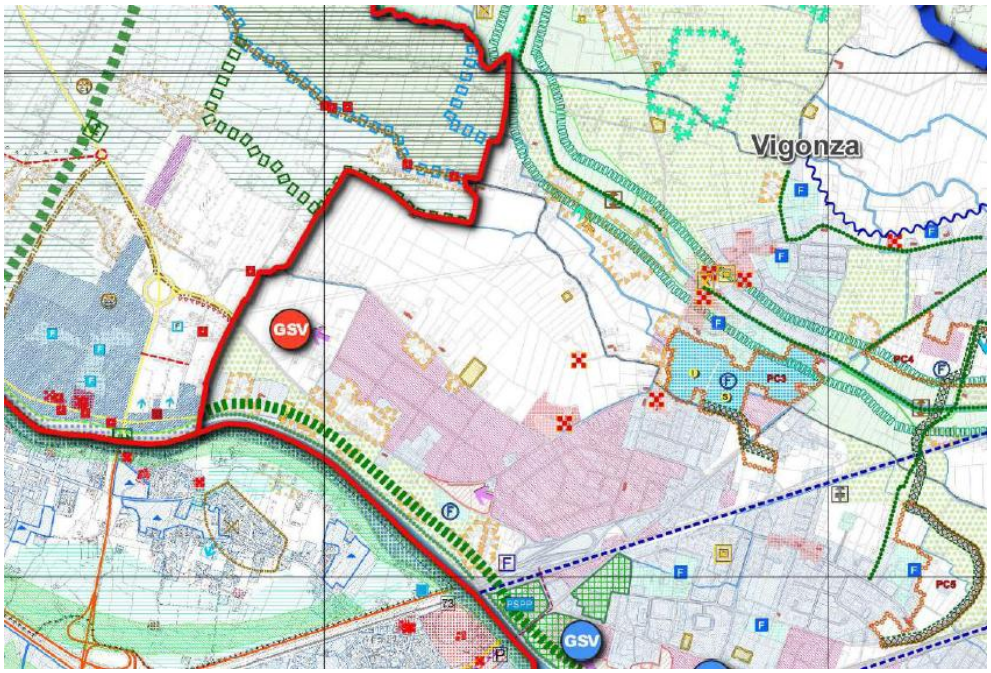
TAV. 2 – Carta delle invarianti



TAV. 3 – Carta delle fragilità



TAV. 4 – Carta della trasformabilità



TAV. 4 – Carta della trasformabilità (dettaglio e legenda)

PIANO TERRITORIALE GENERALE METROPOLITANO (PTGM)

Con Delibera del Consiglio metropolitano n. 3 del 01.03.2019, è stato approvato in via transitoria e sino a diverso assetto legislativo, il Piano Territoriale Generale (P.T.G.) della Città Metropolitana di Venezia con tutti i contenuti del P.T.C.P.

Considerato che il PATI tematico F.lli Lando spa è localizzato in Provincia di Padova nel Comune di Vigonza, non si rilevano elementi di contrasto con i contenuti del P.T.G..

PIANO STRATEGICO METROPOLITANO

Considerato che il PATI tematico F.lli Lando spa è localizzato in Provincia di Padova nel Comune di Vigonza, non si rilevano elementi di contrasto con le linee di programma del Piano Strategico Metropolitano.

Si riportano comunque di seguito le linee di programma del PSM che risultano coerenti con il progetto:

Linea 5 - Pianificazione territoriale

…l'esercizio della funzione fondamentale di pianificazione territoriale dovrà prevedere l'organica rimodulazione del sistema insediativo attraverso la concentrazione e riorganizzazione funzionale degli spazi; - riorganizzazione spaziale soprattutto in relazione ai luoghi della produzione; - capacità di accesso ai principali flussi di trasporto; - sviluppo di un modello insediativo metropolitano finalizzato a densificare il territorio urbano, mantenendo le caratteristiche di multipolarità e promuovendo la crescita a consumo di

suolo zero, sia sviluppando strategicamente le "città verticali" che promuovendo politiche territoriali di rigenerazione e riuso.

Linea 6 – Infrastrutture e servizi in rete

… il complessivo rafforzamento del territorio come piattaforma logistica per la gestione della catena di distribuzione di prodotti a servizio di tutto il Nordest e del Centro Europa, ottimizzando i principali punti di interconnessione tra direttrici stradali e autostradali del "Corridoio mediterraneo"; - sfruttare appieno, per lo sviluppo, la rete infrastrutturale esistente, di progetto o di futura realizzazione;

Linea 9 - Sviluppo economico

… la Città metropolitana di Venezia si propone come importante polo attrattore di investimenti per lo sviluppo economico del territorio, capace di anticipare e interpretare i nuovi bisogni dell'economia e della società, governare flussi e reti e lanciare progettualità in linea con le strategie europee. Il sistema locale veneziano è potenzialmente capace di competere con altri importanti sistemi locali nazionali ed europei nell'attrazione di nuovi capitali e di nuove funzioni in forza delle sue caratteristiche funzionali, del suo posizionamento geografico, dell'alta infrastrutturazione e della caratterizzazione della sua base economica, che trova nella complessità delle funzioni sociali, produttive, terziarie e culturali uno dei principali fattori del proprio sviluppo. - favorire il processo di internazionalizzazione delle eccellenze produttive del territorio, quale volano per attrarre investimenti ed esportare i prodotti della manifattura locale…

COERENZA DEL PIANO CON I VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI COMUNI DI FIESSO D'ARTICO, PIANIGA E STRA

I Comuni di Fiesso d'Artico e Dolo, assieme alla Regione del Veneto, hanno partecipato all'elaborazione di un PATI integrale, che ha definito tra gli altri, anche il tematismo del Sistema insediativo produttivo. Il PATI Fiesso d'Artico – Dolo è stato approvato in data 21/05/2018.

I Comuni di Pianiga e Stra, assieme alla Regione del Veneto hanno partecipato all'elaborazione del proprio PAT, che ha definito tra gli altri, anche il tematismo del Sistema insediativo produttivo. Il PAT di Pianiga è stato approvato in data 22/06/2010 tramite DGR n. 1651, mentre il PAT di Stra è stato approvato in data 03/08/2010 tramite DGR n. 1983.

La cartografia del PATI tematico Grandi Strutture di Vendita, nell'articolazione delle quattro tavole, riporta in modo coerente i tematismi progettuali dei vigenti PATI Fiesso d'Artico – Dolo e PAT di Pianiga e Stra e tali comuni hanno adottato il Piano con le seguenti deliberazioni dei Consigli Comunali: Fiesso d'Artico n. 39 del 28/11/2024, Pianiga n. 100 del 20/12/2024 e Stra n. 43 del 15/11/2024.

COERENZA CON OBIETTIVI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE

Il PATI tematico Grandi Strutture di Vendita F.lli Lando richiama le strategie sul sistema produttivo già presenti negli strumenti di pianificazione vigenti ed indicati nel Documento Preliminare allegato all'accordo di pianificazione sottoscritto dagli enti.

COMPOSIZIONE DEL PIANO

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:
- Elaborati grafici: *Tav. A.1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale, Tav. A.2 - Carta delle invarianti, Tav. A.3 - Carta delle fragilità, Tav. A.4 - Carta della trasformabilità;*
- Elaborati documentali: *Norme Tecniche, Relazione di piano.*

QUADRO CONOSCITIVO

Con D.G.R. n. 3811 del 09/12/2009 la Regione ha emanato le "specifiche tecniche per la formazione e aggiornamento delle banche dati…" che costituiscono il riferimento per la redazione del Quadro Conoscitivo dei P.A.T.
Per il P.A.T.I. tematico Grandi Strutture di Vendita, non si prevede la redazione del Quadro Conoscitivo, in quanto il Piano non comporta l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche, ma solamente la condivisione della strategia di insediamento GSV già vigente nel PATI della Co.Me.Pa., e pertanto si richiamano i provvedimenti regionali di validazione dei Q.C. dei Piani che compongono il presente PATI.

PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI

Si richiamano i seguenti pareri:
- parere della Commissione regionale VAS n. 64 del 15/04/2015 rilasciato nell'ambito della variante n. 16/2019 allo strumento operativo comunale, che ha individuato in origine la GSV F.lli Lando;
- parere del Genio Civile di Padova prot. n. 522803 del 21/12/2018;
- parere del Consorzio di Bonifica Bacchiglione prot. n. 15228 del 14/12/2018;

Ai fini dell'attuazione della Direttiva 2001/42/CE, nonché per la Valutazione di Compatibilità Idraulica, il Comune di Vigonza, nell'ambito della procedura di adozione e approvazione della propria variante al PI, per l'ampliamento della GSV, da redigersi a seguito dell'approvazione del presente PATI tematico, dovrà attivare le procedure di VAS – VINCA e di VCI, ancorché non vi sia una reale modifica dell'involucro edilizio.

COMITATO TECNICO DELLA CITTA' METROPOLITANA

Il Comitato Tecnico della Città metropolitana, convocato per il giorno 29/04/2025 si è espresso con parere favorevole, non rilevando specifiche criticità.

VALUTAZIONI ISTRUTTORIE

Visti:
- il Decreto del Sindaco Metropolitano n.24 del 19/04/2024, avente ad oggetto *"Presa d'atto del documento preliminare ed approvazione dello schema di accordo di pianificazione tra i comuni di Campodarsego, Villanova di Camposampiero, Pianiga, Fiesso d'Artico, Stra, la Provincia di Padova, la Città metropolitana di Venezia e la Regione del Veneto, per la elaborazione di un nuovo P.A.T.I. tematico ai sensi dell'art. 16 comma 2bis della L.R. n. 11/2004 per la condivisione della vigente strategia di previsione di grande struttura di vendita - ditta "F.lli Lando s.p.a.";*
- l'Accordo di pianificazione sottoscritto da tutti gli enti interessati in data 07/08/2024;

Preso atto che il PATI tematico denominato "PATI F.lli Lando S.P.A":
- è stato adottato da tutti i comuni interessati con le seguenti deliberazioni di Consiglio Comunale Vigonza n. 57 del 18/11/2024, Campodarsego n. 59 del 27/11/2024, Villanova di Camposampiero n. 41 del 15/11/2024, Fiesso d'Artico n. 39 del 28/11/2024, Pianiga n. 100 del 20/12/2024 e Stra n. 43 del 15/11/2024.
- richiama le strategie sul sistema produttivo già presenti negli strumenti di pianificazione vigenti ed indicati nel Documento Preliminare allegato all'accordo di pianificazione sottoscritto;

Rilevata l'assenza di elementi ostativi con i contenuti del Piano Territoriale Generale Metropolitano e con le linee programmatiche del Piano Strategico Metropolitano;

si propone al Consiglio metropolitano di esprimere **parere favorevole** al *Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - PATI tematico - grande struttura di vendita F.lli Lando spa* in Via Manara a Vigonza, con i

comuni di Vigonza (Pd), Campodarsego (Pd), Villanova di Camposampiero (Pd), Pianiga (CmVe), Fiesso d'Artico (CmVe), Stra (CmVe), Provincia di Padova e Regione Veneto secondo le disposizioni degli artt. 15 e 16 comma 2 bis della L.R. 11/2004.

Venezia Mestre, 29/04/2025

Il responsabile dell'istruttoria
Arch. Stefano Barbiero

Il dirigente
Ing. Nicola Torricella