



# **VARIANTE N°11 PIANO DEGLI INTERVENTI**

**DECADENZA PREVISIONI RELATIVE  
alle aree di trasformazione o espansione  
soggette a strumenti attuativi non approvati  
RICOGNIZIONE – NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA  
(ai sensi dell'art. 18, commi 7 e 7 bis, della L.R. n. 11/2004)**

DECRIZIONE SPECIFICA ELABORATO ORDINARIO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sindaco:

**Zordan Adolfo**

**Gruppo Multidisciplinare di Lavoro:**

**Componente urbanistica – Coord.:**

**STUDIO GIOTTO ass.to**

**Arch. Giancarlo Ghinello**

**Arch. Giacomo Ghinello**

**Componente paesaggistico-ambientale**

**Sostenibilità / VAS / V.Inc.A:**

**Dott. For. Andrea Allibardi**

**Componente geomorfologica – sismica:**

**GEODELTA S.R.L.S.T.P.**

**Dott. Geol. Jacopo De Rossi**

**Componente idraulica:**

**Ing. Giuliano Zen**

**Responsabile SUE/SUAP/Pianificazione  
Territoriale/Autorizzazioni Paesaggistiche  
Arch. Silvia CUCCATO**

**DATA: Dicembre 2024**



P.E.C.: studio.giotto@pec.it

**COMUNE DI VIGODARZERE**  
Provincia di Padova  
**PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)**

**DECADENZA PREVISIONI RELATIVE**

alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. n. 11/2004 (ai sensi dell'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004)

Z.T.O. di tipo speciale "Comparto CD/2" (Vigodarzere)  
**RICOGNIZIONE – NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA**  
(ai sensi dell'art. 18, commi 7 e 7 bis, della L.R. n. 11/2004)

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**a) PREMESSA**

L'art. 2, c. 2, lett. d), della L.R. n. 11/2004, riconosce in capo ai Comuni la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio. Come stabilito dall'art. 5 della medesima legge, il Comune, nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conforma la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali; inoltre assicura il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, in modo da condividere gli obiettivi e le scelte strategiche individuate dallo strumento di pianificazione.

La L.R. n. 11/2004 all'art. 12 indica che il Piano Regolatore Comunale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) comunale o Intercomunale (P.A.T.I.), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.) avente validità temporale quinquennale.

Nel rispetto delle predette previsioni normative, il Comune di Vigodarzere:

- ha aderito al P.A.T.I. di iniziativa provinciale denominato "P.A.T.I. Co.Me.Pa. / Comunità Metropolitana di Padova" adottandolo con D.C.C. n. 18 del 09.03.2009 – approvazione del P.A.T.I. / controdeduzioni alle osservazioni: Verbale Conferenza di Servizi decisoria, Valutazione Tecnica Provinciale, Parere VAS in data 18.07.2011 – ratifica: D.G.P. n. 50 del 22.02.2012;
- ha aderito al P.A.T.I. di iniziativa intercomunale denominato "P.A.T.I. dei Comuni di Cadoneghe e Vigodarzere" – approvazione del P.A.T.I. ed esame delle osservazioni pervenute – Verbale e determinazione conclusiva di Conferenza di Servizi prot. n. 10667 del 10.05.2011 (Comune di Cadoneghe) – Ratifica: D.G.P. n. 194 del 29.09.2011;

Variante 1 al “P.A.T.I. dei Comuni di Cadoneghe e Vigodarzere” in adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo – approvazione: D.C.C. n. 30 del 27.07.2020;

Variante 2 al “P.A.T.I. dei Comuni di Cadoneghe e Vigodarzere” intesa ad eliminare la previsione del GRAP (Grande Raccordo Anulare di Padova) nel tratto ricadente in territorio di Vigodarzere – approvazione: D.C.C. n. 40 del 30.06.2021;

- ha aderito al P.A.T.I. di iniziativa intercomunale denominato “P.A.T.I. tematico tra i Comuni di San Giorgio Delle Pertiche, Campo San Martino, Curtarolo e Vigodarzere”, finalizzato alla condivisione dell’individuazione della Grande Struttura di Vendita denominata “LE CENTURIE” in territorio del Comune di San Giorgio delle Pertiche (quale azione strategica di livello intercomunale – struttura esistente prevista nel P.A.T.I. del Camposampierese) – adozione schema di accordo di pianificazione e documento preliminare: D.G.C. n. 25 del 24.02.2023 e successiva integrazione con DGC n. 95 del 30.08.2023 – adozione Piano di Assetto del Territorio Intercomunale Tematico Grandi Strutture di Vendita: D.C.C. n. 22 del 21.06.2024;

Con l’approvazione dei “P.A.T.I. dei Comuni di Cadoneghe e Vigodarzere”, il P.R.G. del Comune di Vigodarzere è automaticamente diventato il primo Piano degli Interventi.

Successivamente, il Comune di Vigodarzere ha elaborato dieci varianti parziali al Piano degli Interventi, tra le quali, sia per il P.A.T.I., sia per il P.I., anche quelle relative all’adeguamento alla L.R. n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo.

Ai sensi dell’art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004, decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del Piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all’esproprio di cui all’art. 34 della L.R. n. 11/2004; in tali ipotesi si applica l’articolo 33 (aree non pianificate) della medesima legge regionale fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di 180 giorni dalla decadenza con le procedure previste dai commi da 2 a 6 del citato art. 18.

Inoltre, ai sensi dell’art. 18, c. 7 bis, della L.R. n. 11/2004, per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all’1% del valore delle aree considerato ai fini dell’applicazione dell’IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L’omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l’immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7 sempre del citato art. 18.

Con D.G.C. n. 139 del 19.12.2022, avente per oggetto “APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DELL’ARTICOLO 18, COMMA 7 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11” sono state assunte le seguenti determinazioni:

- formulare e di fissare, viste le disposizioni del combinato disposto dei commi 7 e 7 bis, dell’articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni e integrazioni, il seguente indirizzo in merito alle domande di proroga delle previsioni del Piano

degli Interventi inerenti alle aree di espansione per le quali non sono stati approvati i relativi piani urbanistici attuativi:

- la misura del contributo da versarsi da parte dei proprietari per l'ottenimento del provvedimento di proroga in argomento viene fissata nello 0,5% (zerovirgolacinque per cento) del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU);
- le somme introitate a titolo di contributo di cui al precedente punto, saranno accantonate in apposito capitolo del Bilancio di previsione, con vincolo di destinazione ad interventi di rigenerazione urbana sostenibile e di demolizione;

Comunque dall'approvazione del primo P.A.T.I. (che ha disciplinato l'intero territorio comunale affrontando tutti i tematismi) è decorso, per il Piano degli Interventi di cui all'art. 48, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004, il termine di decadenza di cui all'articolo 18, c. 7 (come sostituito dall'art. 23, c. 2, della L.R. n. 14/2017 entrata in vigore il 24.06.2017), ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente (ai sensi dell'art. 48, c. 5 quater, della L.R. n. 11/2004).

## **b) RICOGNIZIONE – NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA**

### **1 – Procedura**

L'art. 18 della L.R. n. 11/2004, commi da 2 a 6, indica la procedura per la definizione delle varianti al Piano degli Interventi. Essa prevede che il Sindaco predisponga prioritariamente un Documento in cui sono evidenziati gli obiettivi della nuova pianificazione, da illustrare nel corso di un apposito Consiglio Comunale, dando avvio alla redazione della variante al P.I., nonché alle forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione previste dall'art. 5 della medesima legge regionale.

Il Piano degli Interventi è adottato e approvato dal Consiglio Comunale.

Entro 8 giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30 giorni.

Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'art. 32 della L. n. 69/2009; il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

Copia integrale del Piano approvato è trasmessa alla Provincia di Padova ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

Il Comune trasmette alla Giunta Regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo (di cui all'art. 11 bis della L.R. n. 11/2004) dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del Piano.

Il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.

Sono comunque fatte salve le procedure relative allo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), nonché in materia di V.A.S. (Rapporto Ambientale Preliminare) e V.Inc.A.

(Valutazione di Incidenza Ambientale), di cui alle specifiche normative e deliberazioni regionali vigenti in materia.

## **2 – Obiettivo specifico**

Riferimento: **Z.T.O. di tipo speciale “Comparto CD/2” (Vigodarzere)** (v. allegato finale) –  
**Rif.: Art. 15 N.T.O. del P.I.**

***Ricognizione aree di sviluppo non ancora attuate / prorogate e non ancora attuate / decadute con conseguente ripianificazione e assunzione di nuova disciplina urbanistica*** (ai sensi dell'art. 18, commi 7 e 7 bis, della L.R. n. 11/2004)

Con la Variante n. 5 al Piano degli Interventi, approvata con D.C.C. n. 25 del 22.05.2019 e divenuta efficace in data 05.07.2019, tra le varie modifiche introdotte, è stato modificato il perimetro e parte della relativa normativa specifica della z.t.o. di tipo speciale “Comparto CD/2” (Vigodarzere), ambito per il quale la nuova edificazione, a seguito di demolizione dell'esistente, è conseguente all'approvazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero di un Piano Particolareggiato.

A distanza di cinque anni dall'efficacia della D.C.C. di approvazione di tale Variante, per detto Comparto, non risulta ancora approvato lo strumento attuativo previsto dallo strumento generale. In relazione a ciò, solo una parte degli aventi titolo compresi all'interno del perimetro della Z.T.O. di tipo speciale “Comparto CD/2” (Vigodarzere), ha presentato al protocollo generale, richiesta di proroga del termine quinquennale delle previsioni attuative (istanza assunta al prot. n. 0009785/2024 in data 05.07.2024), versando il relativo contributo, così come previsto dall'art. 18 c. 7 bis della L.R. n. 11/2004 e come quantificato con la citata D.G.C. n. 139 del 19.12.2022. Una parte residuale degli aventi titolo non hanno concorso alla richiesta di proroga.

E' risultato quindi necessario effettuare una ricognizione delle previsioni puntuali della strumentazione generale in riferimento alla Z.T.O. di tipo speciale “Comparto CD/2” (Vigodarzere).

Le aree non oggetto di richiesta di proroga risultano decadute, quindi sono assoggettate alle disposizioni di cui all'art. 33 della L.R. n. 11/2004. Considerato peraltro che, ai sensi del citato art. 18 c. 7 della L.R. n. 11/2004, la nuova disciplina urbanistica delle aree decadute, deve essere adottata entro il termine di 180 giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6 del medesimo articolo, risulta quindi ora necessario introdurre una nuova disciplina per le parti, comprese all'interno del “Comparto CD/2” (Vigodarzere), per le quali non è intervenuta la richiesta di proroga del termine quinquennale entro i tempi previsti / sino ad oggi.

### **Nuova disciplina urbanistica**

Per l'ambito le cui aree sono state oggetto di pervenuta richiesta di proroga del termine quinquennale vengono confermate le previsioni urbanistiche già in essere, ossia quanto specificatamente dettato per i riferimenti interessati (CD/2 e F2/5) dal combinato disposto degli art.li 4 (Piani Urbanistici Attuativi), 15 (Z.T.O. di Tipo Speciale CD) e 25 (Z.T.O. F2 – Arre per Attrezzature di Interesse Comune) delle N.T.O. del vigente P.I..

Alle aree per le quali non è pervenuta richiesta di proroga è stata attribuita la previsione

urbanistica fissata dall'art. 10 bis delle N.T.O. del vigente P.I., ossia quella specifica per le Z.T.O. "C0 – Zona Privata a Tutela dello Stato di Fatto".

Rubano (PD), li 13.12.2024

Studio Giotto associato  
Arch. Giancarlo Ghinello



---

DI SEGUITO:

- Rappresentazione comparativa delle previsioni urbanistiche operative: *EX ANTE* / *EX POST* assunzione della Variante di cui trattasi

SITUAZIONE EX ANTE

COMUNE DI VIGODARZERE  
Provincia di PADOVA



**P.I.**

Elaborato

**2**

**1**

**L**

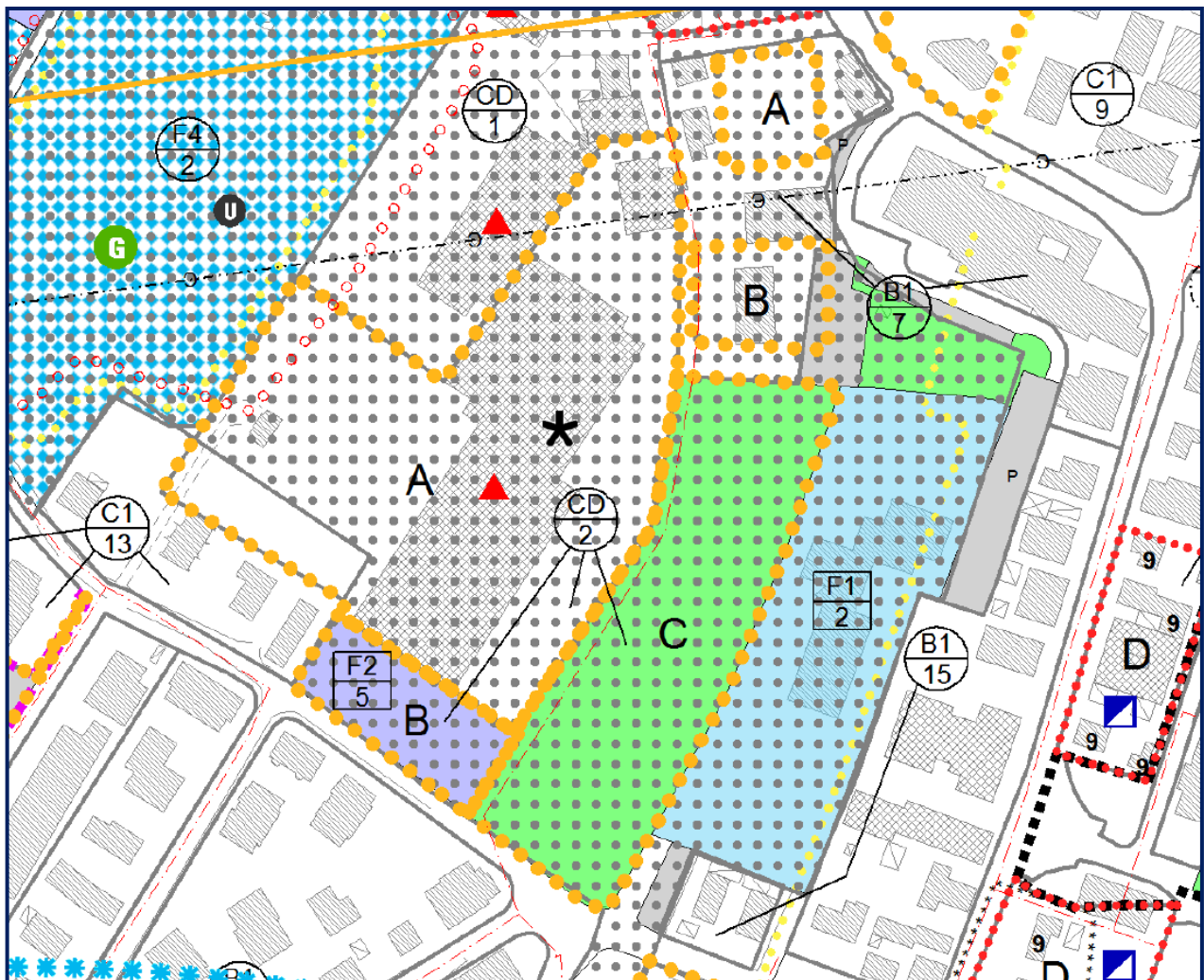
Scala

1:2.000

**VARIANTE N°8 PIANO DEGLI INTERVENTI**

(approvata con D.C.C. n. 39 del 29.09.2023)

**ESTRATTO**



F2 aree per attrezzature di interesse comune art.25

----- Interventi soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo art.4

★ Piano Particolareggiato

▲ Attività produttive da trasferire art. 19

●●●●●● Compatibilità geologica: aree non idonee (PATI) art.56

●●●●●● Aree soggette a prescrizioni particolari riportate nella normativa specifica di comparto

## SITUAZIONE *EX POST*

COMUNE DI VIGODARZERE  
Provincia di PADOVA



**P.I.**

Elaborato

**2 1 L**

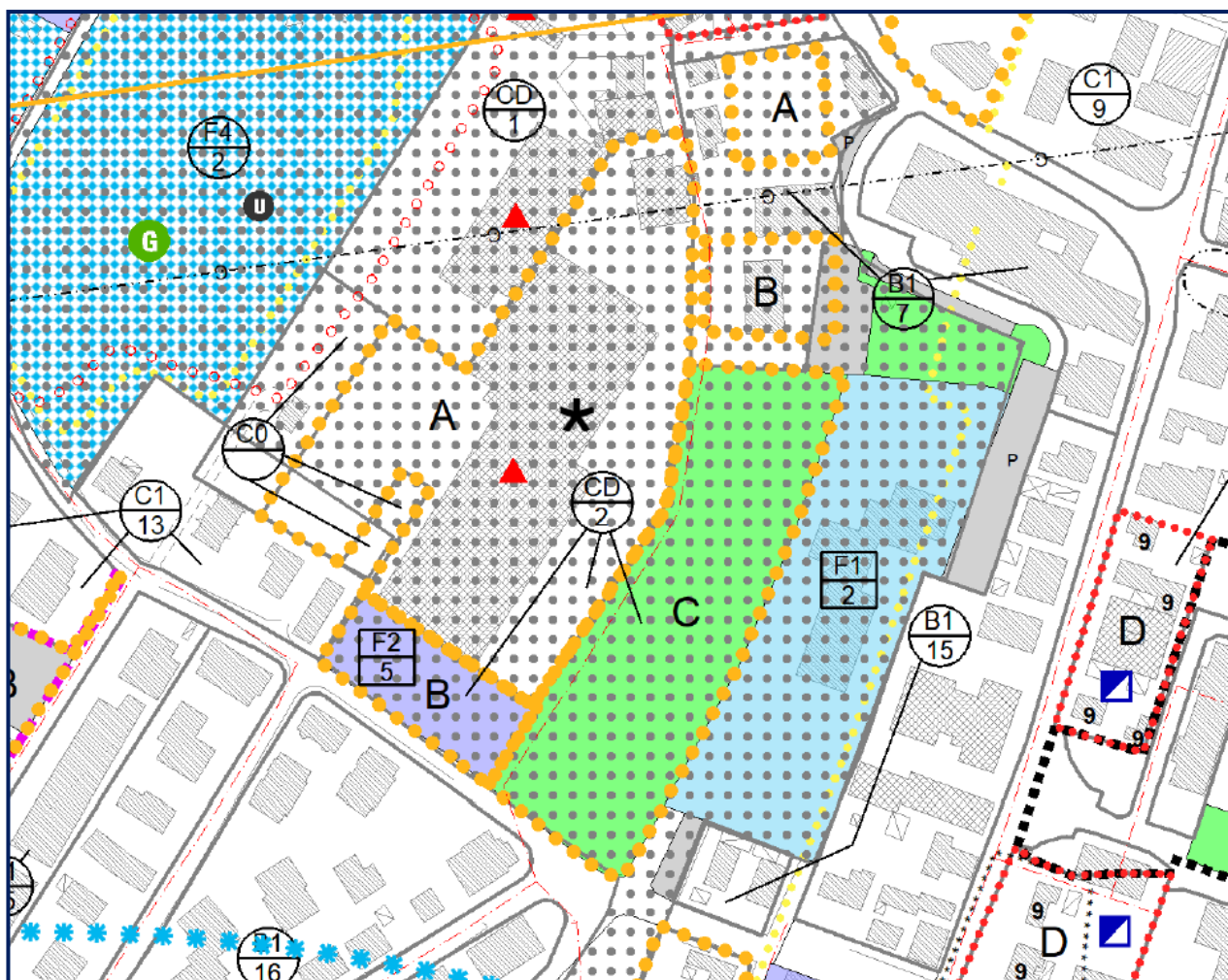
Scala

1:2.000

### VARIANTE N°11 PIANO DEGLI INTERVENTI

approvata con D.C.C. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

DECADENZA PREVISIONI RELATIVE  
alle aree di trasformazione o espansione  
soggette a strumenti attuativi non approvati  
RICOGNIZIONE - NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA  
(ai sensi dell'art. 18, commi 7 e 7 bis, della L.R. n. 11/2004)



F2 aree per attrezzature di interesse comune art.25

----- Interventi soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo art.4

★ Piano Particolareggiato

▲ Attività produttive da trasferire art. 19

●●●●●●●● Compatibilità geologica: aree non idonee (PATI) art.56

●●●●●●●● Aree soggette a prescrizioni particolari riportate nella normativa specifica di comparto

C - AREE PARZIALMENTE EDIFICATE E/O DI ESPANSIONE

**Art. 10 bis - Z.T.O. C 0 - ZONA PRIVATA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO**

In queste aree, non sono possibili interventi edificatori per nuovi volumi.

Sono permessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle eventuali strutture esistenti.

All'interno di tali zone è consentita inoltre l'applicazione della normativa regionale denominata "Veneto 2050" e successive modifiche ed integrazioni.