

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE
PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) - VARIANTE n.10**

“BANDO DI RACCOLTA DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE DEI PRIVATI”

Il Responsabile dell'Area 6

CONSIDERATO CHE

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 20.01.2009 è stato adottato il PATI della Comunità Metropolitana di Padova, successivamente approvato in Conferenza di Servizi in data 11.05.2011; l'approvazione è stata ratificata con D.G.P. n. 50 del 22.02.2012 e pubblicata nel B.U.R. n. 21 del 16.03.2012;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 29.10.2013 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (PAT) comunale, successivamente approvato con Decreto della Provincia di Padova n. 5 del 16.01.2015; il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 5 del 01.04.2015, ha preso atto dell'approvazione con gli adeguamenti apportati con Decreto del Presidente della Provincia; il piano è stato successivamente pubblicato nel B.U.R. n. 12 del 30.01.2015;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 08.10.2019 è stata adottata la Variante n. 1 al PAT comunale, con procedura semplificata di cui all'art. 14 della L.R. 14/2017, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 23.12.2019;

VISTO

il Documento Programmatico, illustrato dal Sindaco al Consiglio Comunale nella seduta del 3/02/2026, contenente gli obiettivi e i contenuti per la formazione del secondo Piano degli Interventi;

RICORDATO CHE

1. sia le richieste puntuali sia le proposte di accordo saranno valutate secondo criteri di coerenza:
 - **qualitativa**, rispetto al progetto di sviluppo del territorio illustrato nel Documento Programmatico Preliminare;
 - **quantitativa**, rispetto al dimensionamento degli Ambiti Territoriali Omogenei

AREA 6

Via Antonio Rossi, 11 • 35030 Rubano • Padova
Tel. 049 8739222 Fax 049 8739245
PEC: rubano.pd@cert.ip-veneto.net • sito internet: www.rubano.it
C.F. 80009970288 • P.Iva 01740610280 • C.U.U. UF8F8C • CODICE ISTAT 028072

(ATO) e ai limiti massimi di trasformazione della zona agricola previsti dal PAT;

2. l'art. 17 della L.R. 11/2004 prevede che i Comuni verifichino prioritariamente le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente prima di programmare interventi di nuova urbanizzazione; qualora, a seguito di tale verifica, risulti necessario individuare aree per nuovi interventi di urbanizzazione, il Comune procede, ai sensi dell'art. 17, comma 4-bis:
 - o alla verifica del rispetto dei limiti di consumo di suolo definiti con provvedimento della Giunta Regionale;
 - o all'attivazione di procedure a evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte conformi alle strategie del PAT e idonee in relazione ai benefici per la collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di riduzione del consumo di suolo e di qualità urbana, architettonica e paesaggistica; la procedura si conclude secondo le modalità previste dall'art. 6 della L.R. 11/2004;
3. l'eventuale inserimento delle proposte nel Piano degli Interventi potrà comportare la sottoscrizione di accordi perequativi o di accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e dell'art. 17, comma 4-bis, della medesima legge; tali accordi sono disciplinati dall'art. 53 delle NTA del PAT e dall'art. 7 delle NTO del PI;
4. **ai fini della determinazione del contributo straordinario/perequativo di cui all'art. 17, comma d-ter), del D.P.R. 380/2001, per la valutazione del maggior valore generato da interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, si applicano i criteri approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 19.12.2025;**
5. decorso il termine di cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, nonché quelle relative a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi.

INVITA

i proprietari di immobili (edifici e/o terreni) che intendano presentare proposte finalizzate:

1. all'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione o nuove previsioni di completamento dei sistemi insediativi esistenti (residenziali, commerciali, produttivi);
2. all'attuazione delle scelte strategiche previste dal PAT comunale, quali parchi urbani, servizi di rilevanza sovra comunale, rete ecologica, infrastrutture da potenziare o riqualificare, interventi di moderazione del traffico;
3. alla modifica delle destinazioni d'uso, mediante specifica schedatura ai sensi

AREA 6

Via Antonio Rossi, 11 • 35030 Rubano • Padova
Tel. 049 8739222 Fax 049 8739245
PEC: rubano.pd@cert.ip-veneto.net • sito internet: www.rubano.it
C.F. 80009970288 • P.Iva 01740610280 • C.U.U. UF8F8C • CODICE ISTAT 028072

dell'art. 45 della L.R. 11/2004, dei fabbricati in zona agricola non funzionali alla conduzione del fondo, a condizione che:

- le opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente;
 - gli interventi risultino coerenti con il contesto ambientale e paesaggistico;
 - le nuove destinazioni d'uso siano compatibili con la zona;
 - gli interventi negli ambiti di edificazione diffusa rispondano a esigenze di carattere familiare, privilegiando il recupero dell'edilizia esistente o il riordino dei volumi;
4. al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche mediante modifica del grado di tutela o revisione del perimetro degli ambiti tutelati, finalizzato a:
- migliorare le condizioni abitative nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
 - riqualificare e ricomporre le pertinenze e i volumi accessori;
 - rimuovere elementi incongrui o di degrado tramite il riconoscimento di crediti volumetrici;
5. ad altre richieste di variante urbanistica, purché coerenti con gli indirizzi di pianificazione contenuti nel Documento Programmatico.

Come previsto nel Documento Programmatico, il Piano degli Interventi potrà essere sviluppato per **step successivi**, attraverso varianti tematiche formalmente distinte, con procedimenti amministrativi separati e asincroni.

Si descrivono **di seguito a titolo esemplificativo e non esaustivo** i tipi di proposte e relativi riferimenti normativi:

N.	Tipologia di proposta	Riferimenti L.R. 11/2004	Riferimenti NTA PAT/ PI
1	Accordi pubblico-privati di rilevante interesse pubblico , finalizzati all'assunzione nella pianificazione di proposte progettuali riguardanti interventi di nuova trasformazione, riorganizzazione urbana o ristrutturazione urbanistica, nonché all'eliminazione o sostituzione di elementi di degrado o dismissione, riferiti ad aree o complessi pubblici e/o privati.	Art. 6	Art. 53 NTA PAT
2	Nuove previsioni urbanistiche o incremento degli indici edificatori su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, con determinazione del maggior valore generato.	Artt. 36–37	Art. 50 NTA PAT

AREA 6

Via Antonio Rossi, 11 • 35030 Rubano • Padova
Tel. 049 8739222 Fax 049 8739245
PEC: rubano.pd@cert.ip-veneto.net • sito internet: www.rubano.it
C.F. 80009970288 • P.Iva 01740610280 • C.U.U. UF8F8C • CODICE ISTAT 028072

3	Interventi per la promozione dell'agriturismo e del turismo rurale , orientati al riordino dei volumi incongrui e al conseguimento di obiettivi ambientali (biodiversità, reti ecologiche, risparmio energetico), anche mediante riconoscimento di crediti edilizi.	Art. 17	Art. 52 NTA PAT
4	Interventi negli ambiti dell'edificazione diffusa , finalizzati al riordino dei volumi incongrui, alla riqualificazione degli ambiti e alla risposta a esigenze abitative di carattere familiare e sociale.	Art. 17	Art. 21 NTA PAT
5	Completamento dell'urbanizzazione consolidata , riferito ad ambiti già disciplinati dal Piano degli Interventi vigente.	Art. 17	Art. 18 NTA PAT
6	Individuazione di fabbricati in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo e definizione di nuove destinazioni d'uso per costruzioni esistenti.	Art. 43	Art. 38 NTA PAT
7	Individuazione nuove aree di espansione , con definizione delle modalità di intervento, delle destinazioni d'uso e degli indici edilizi, nel rispetto delle direttrici di sviluppo indicate dal PAT.	Art. 17	Art. 19 NTA PAT
8	Riclassificazione dei gradi di protezione dei fabbricati rurali schedati.	Art. 40	Art. 32 NTA PAT
9	Regolamentazione delle attività produttive in zona impropria , da confermare o trasferire mediante convenzionamento, anche con riconoscimento di crediti edilizi.	Art. 17	Art. 26 NTA PAT
10	Riclassificazione di aree per servizi (verde, parcheggi, ecc.) eccedenti gli standard previsti dalla L.R. 11/2004 o decadute.	Art. 17	—
11	Riclassificazione di aree edificabili (residenziali o produttive) da ricondurre a zona agricola "E" o prive di capacità edificatoria.	Art. 17	—

A PRESENTARE ISTANZA AL COMUNE

entro e non oltre il 30/03/2026

volta all'individuazione dei medesimi, compilando la specifica modulistica allegata al presente avviso:

- Mod. 1 – Edificazione puntuale, interventi soggetti a PUA / proposte di accordi P.P/ normativa / cartografia / ecc

- Mod. 2 – Fabbricato non funzionale alla conduzione del fondo agricolo.

Rubano, 24/02/2026

Il Responsabile dell'Area 6

Arch. Giampietro Marchi

(firmato digitalmente)

AREA 6
Via Antonio Rossi, 11 • 35030 Rubano • Padova Tel. 049 8739222 Fax 049 8739245 PEC: rubano.pd@cert.ip-veneto.net • sito internet: www.rubano.it C.F. 80009970288 • P.Iva 01740610280 • C.U.U. UF8F8C • CODICE ISTAT 028072