



Provincia di Padova



San Giorgio delle Pertiche



Campo San Martino



Curtarolo



Vigodarzere

Pianificazione intercomunale tematica per l'insediamento delle grandi strutture di vendita -  
Art. 15 comma 2 e art. 16 comma 2 bis L.R. n.11/2004

## **Appendice A al Rapporto Ambientale**

**P.A.T.I. Tematico Grandi strutture di vendita – art. 16 comma 2bis LR n° 11/2004**

### **APPROFONDIMENTO SU MATRICI PAESAGGIO E BENI CULTURALI E ARCHEOLOGICI**



Fontane di Villorba (TV), 30.10.2025

**Dott. MAURIZIO LEONI – Agronomo**

Via Donatori del Sangue, 20 – Fontane di Villorba

Tel. 0422/423000

E – mail: [studioleoni.af@gmail.com](mailto:studioleoni.af@gmail.com)

## **SOMMARIO**

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INDIVIDUAZIONE E CARATTERIZZAZIONE DELL'AMBITO DI INDAGINE</b>                       | <b>3</b>  |
| <b>2. RICOGNIZIONE VALENZE TEMATICHE</b>                                                   | <b>8</b>  |
| 2.1. AMBITO DI PAESAGGIO PIANURA CENTURIATA (N.28 – PTRC 2020)                             | 10        |
| 2.2. IDROGRAFIA                                                                            | 11        |
| 2.3. IDROGRAFIA NELLE AREE ATTIGUE ALL'AMBITO DI STUDIO                                    | 12        |
| 2.4. CENTRI STORICI, PUNTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, VILLE VENETE E CENTRI STORICI MINORI | 13        |
| 2.5. AMBITI NATURALISTICI                                                                  | 14        |
| 2.6. PAESAGGIO AGRARIO                                                                     | 15        |
| 2.7. ITINERARI CICLABILI                                                                   | 16        |
| <b>RICOGNIZIONE VALENZE PAESAGGISTICHE (ALTRI PIANI)</b>                                   | <b>17</b> |
| 2.8. PAESAGGIO AGROCENTURIATO SECONDO P.T.C.P. PROVINCIA DI PADOVA                         | 17        |
| 2.9. KRIEGSKARTE (VON ZACH, 1798-1805)                                                     | 18        |
| 2.10. ASPd, CATASTO AUSTRIACO, MAPPE, SAN GIORGIO DELLE PERTICHE, F. V)                    | 19        |
| 2.11. VINCOLI (AMBITO ED INTORNO GSV)                                                      | 20        |
| 2.12. CARTA DELLE INVARIANTI (FONTE: P.A.T. COMUNE DI S. GIORGIO DELLE PERTICHE)           | 21        |
| <b>3. VALENZE STORICO-ARCHITETTONICHE NELL'INTORNO DELL'AMBITO DI STUDIO</b>               | <b>22</b> |
| <b>4. VALENZE STORICO-ARCHITETTONICHE NEI COMUNI LIMITROFI DEL P.A.T.I.</b>                | <b>34</b> |
| 4.1. CAMPO SAN MARTINO                                                                     | 34        |
| 4.2. CURTAROLO                                                                             | 35        |
| 4.3. VIGODARZERE                                                                           | 37        |
| <b>5. DINAMICA EVOLUTIVA DELL'AREA GSV LE CENTURIE</b>                                     | <b>38</b> |
| <b>6. COERENZA TRA OBIETTIVI P.A.T.I. E OBIETTIVI P.T.R.C.</b>                             | <b>50</b> |
| <b>7. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI</b>                                                        | <b>54</b> |
| <b>8. CORRELAZIONE AZIONI DI PIANO – CRITICITÀ</b>                                         | <b>54</b> |
| <b>9. CONCLUSIONI</b>                                                                      | <b>55</b> |
| 9.1. SINTESI DEI VALORI STORICO-CULTURALI, ECOLOGICI-NATURALISTICI, PERCETTIVI             | 55        |
| 9.2. SINTESI DEI RISCHI E DELLE CRITICITÀ                                                  | 55        |
| 9.3. VULNERABILITÀ DEL PAESAGGIO                                                           | 56        |
| 9.4. CORRELAZIONE AZIONI EFFETTI                                                           | 56        |
| 9.5. MITIGAZIONI                                                                           | 59        |
| <b>10. SINTESI FINALE</b>                                                                  | <b>60</b> |

Appendice: fotografie dell'intorno

## INTRODUZIONE

Il presente documento integra il Rapporto Ambientale inerente al P.A.T.I. **Tematico Grandi strutture di vendita art. 16 comma 2bis LR n° 11/2004, come richiesto nella Comunicazione n.115201 del 05/03/2025 della Commissione Regionale per la VAS e dal Parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le prov. di Belluno, Padova e Treviso, codice pratica RA1358** in merito al Rapporto Ambientale afferente la procedura di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del PATI in esame.

L'elaborato tiene ulteriormente conto di quanto espresso dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le prov. di Belluno, Padova e Treviso, codice pratica RA1358 in merito al Rapporto Preliminare.

L'elaborato si articola in una analisi, che ha permesso di:

- individuare il territorio pertinente all'ambito puntuale del PATI, su cui focalizzare l'indagine
- individuare le componenti distintive e qualificanti presenti nel territorio considerato e della possibile interazione con le azioni del PATI
- individuare tutti i valori del patrimonio culturale e paesaggistico presenti, i vincoli, le valenze ambientali, paesaggistiche, archeologiche e storico-architettoniche presenti nel territorio considerato.

A questa fase di analisi ha fatto seguito la valutazione degli effetti attesi, al fine di:

- verificare la coerenza degli obiettivi del PATI con gli obiettivi paesaggistici preliminari contenuti nel P.T.R.C. 2020, pertinenti al tema ed all'ambito considerato per il PATI in esame;
- valutare, in termini qualitativi, gli effetti che il previsto ampliamento può comportare sia nell'area urbanizzata esistente, sia nel territorio contiguo considerato, in termini di intervisibilità e di interazione con gli elementi portatori di valori paesaggistici presenti nel contiguo territorio aperto ancora ad uso agricolo.

## 1. INDIVIDUAZIONE E CARATTERIZZAZIONE DELL'AMBITO DI INDAGINE

I comuni del PATI in esame comprendono territori assai eterogenei e con dinamiche insediative e configurazione territoriali assai differenti. Nei comuni interessati dal Piano si rileva quanto segue:

- Comune di San Giorgio delle Pertiche: interamente ricadente nell'ambito della centuriazione romana attestata sul cardo massimo corrispondente alla strada del Santo
- Comune di Campo San Martino: il territorio ricade in gran prevalenza nell'ambito del Medio

corso del fiume Brenta (comune rivierasco)

- Comune di Curtarolo: il territorio ricade in gran prevalenza nell'ambito del Medio corso del fiume Brenta (comune rivierasco)

- Comune di Vigodarere: il territorio ricade in gran prevalenza nell'ambito del Medio corso del fiume Brenta (comune rivierasco) oppure nell'area urbana di prima cintura della Città di Padova.

#### Individuazione area di indagine

Al fine di recepire le richieste di approfondimento, è risultato necessario innanzitutto considerare l'ambito paesaggistico omogeneo in cui ricade l'unico sito puntuale, esteso su un'area di poco più di 2 ha, oggetto del PATI. Secondo il nuovo P. T. R. C. (Piano Territoriale Regionale di Coordinamento approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020), l'area puntuale del PATI fa parte dell'Ambito di paesaggio n° 28 della "Pianura Centuriata".

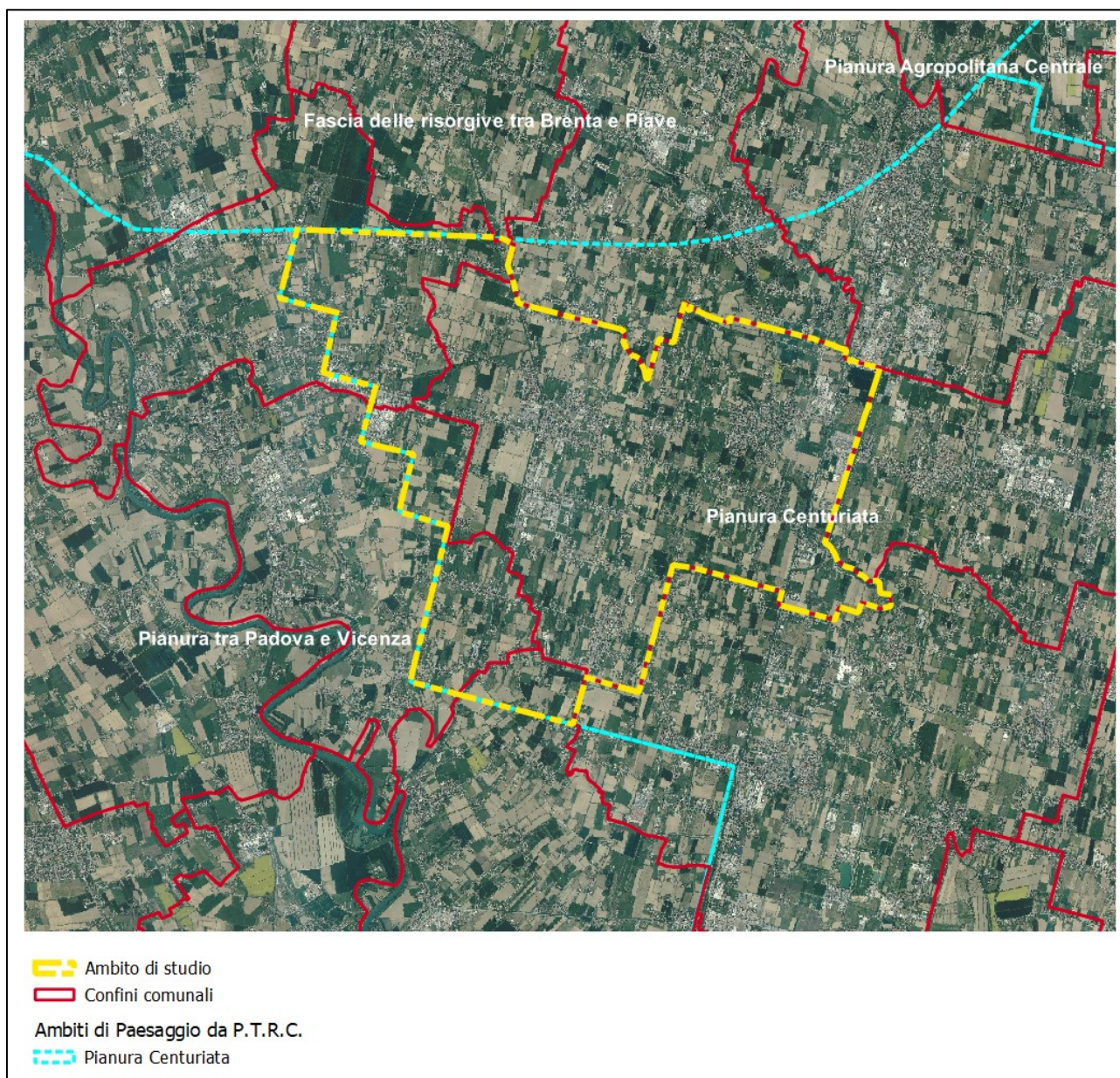
Pertanto, si ritiene appropriato considerare come area di indagine, adeguata a cogliere le dinamiche a scala territoriale, l'area dei quattro Comuni compresa in tale ambito paesaggistico omogeneo.

In figura 1 è riportata l'area di indagine, data dall'intero territorio di San Giorgio delle Pertiche, più le porzioni di territorio degli altri tre Comuni, rientranti nell'ambito paesaggistico n.28.

L'indagine, focalizzata su un territorio con elementi originari omogenei e con dinamiche insediative simili, permette di svolgere in modo appropriato e metodologicamente corretto le valutazioni sulle valenze dei beni materiali, del patrimonio culturale — architettonico e del patrimonio archeologico, sulle peculiarità del paesaggio e sull'interrelazione tra questi e gli altri fattori ambientali (reticolo idrografico, vegetazione verticale del contesto rurale, etc.).

L'ambito considerato permette di cogliere le dinamiche evolutive del Paesaggio non solo nell'area di intervisibilità del sito di PATI, che è limitata a qualche decina di ettari, ma anche le tracce identitarie della centuriazione, laddove tuttora leggibili e le connessioni ambientali, attestate soprattutto lungo i principali corsi d'acqua.





**Figura 1**, ambito di indagine su base ortofoto

### **Caratteri distintivi dell'area di Indagine**

Il territorio considerato è caratterizzato dalla regolarità dell'antica centuriazione romana che ha come cardo massimo l'asse Padova – Camposampiero ed ha fortemente condizionato sia la distribuzione e la struttura sia dei centri urbani, che della maglia insediativa diffusa.

L'ambito è contraddistinto da un paesaggio ad elevata frammentazione con dominante insediativa, il che genera condizioni di crisi della continuità ambientale e stati di diffusa criticità, legati in particolare alla consistente frequenza di interazioni spaziali conflittuali fra diverse configurazioni o singole componenti, in assenza di sistemi paesaggistici con funzioni di mediazione ed inserimento.

L'impronta lasciata da questa tessitura territoriale è testimoniata da un sistema di strade e canali che ricalca l'antica divisione parcellare romana e che ha fortemente condizionato la distribuzione

e la struttura sia dei centri urbani che della maglia insediativa diffusa.

Assai differente risulta la densità urbana, che tende a diminuire, partendo da est verso ovest.

L'ambito puntuale del PATI in esame (posto all'estremità est dell'area considerata) si colloca al centro di un corridoio infrastrutturale plurimodale di importanza regionale, che collega attraverso la Strada a scorrimento veloce SR 308 la città di Padova con Castelfranco Veneto. Si tratta di un asse intermodale, che dispone nella direttrice nord-sud delle seguenti infrastrutture per la mobilità:

1. Nuova Strada regionale del Santo n. 308: lo svincolo di San Michele delle Badesse - Borgoricco, attraverso la SP n10 Desman raggiunge l'ambito in esame. L'arteria è dotata di svincoli a nord (Camposampiero) e a sud (Campodarsego)
2. Strada regionale 307 del Santo (già S.S. del Santo) principale direttrice di distribuzione del traffico locale e di collegamento diretto dei centri abitati (da nord a sud: Camposampiero, San Giorgio delle Pertiche, Campodarsego)
3. Linea ferroviaria Padova-Castelfranco Veneto: la stazione ferroviaria di S. Giorgio delle Pertiche dista 900 m. dall'ambito in esame
4. La ciclovia Muson dei Sassi, asse per la mobilità lenta di interesse regionale, collega Padova con Castelfranco Veneto: di trova e 200 m. dall'ambito in esame, lungo l'argine sinistro del torrente Muson

Tale asse intermodale, sviluppato su un corridoio con profondità di circa 2 km., ha determinato negli ultimi 50 anni il progressivo sviluppo urbano, prima di profilo residenziale ed artigianale, poi soprattutto di profilo industriale e commerciale.

L'ambito puntuale del PATI in esame è ubicato all'interno di un **polo produttivo** di rango provinciale, corrispondente all'area produttiva denominata Muson, **estesa su circa 200 ettari** e caratterizzata da elevata densità insediativa.

**Procedendo verso ovest**, il centro abitato del capoluogo, San Giorgio delle Pertiche è caratterizzato da una morfologia dettata soprattutto dalla **ricca rete idrografica**, incentrata sul fiume Tergola, che decorre, come tutti i corsi di risorgiva dell'alta e media pianura veneta, con andamento nord-ovest sud-est: tale invariante geomorfologica ha conferito a questa porzione mediana dell'area di Studio una impronta ben differente dalla struttura reticolare centuriata.

Infatti la presenza di un corso d'acqua significativo, con una ricca rete idrografica connessa, ha attenuato la permanenza della configurazione centuriata.

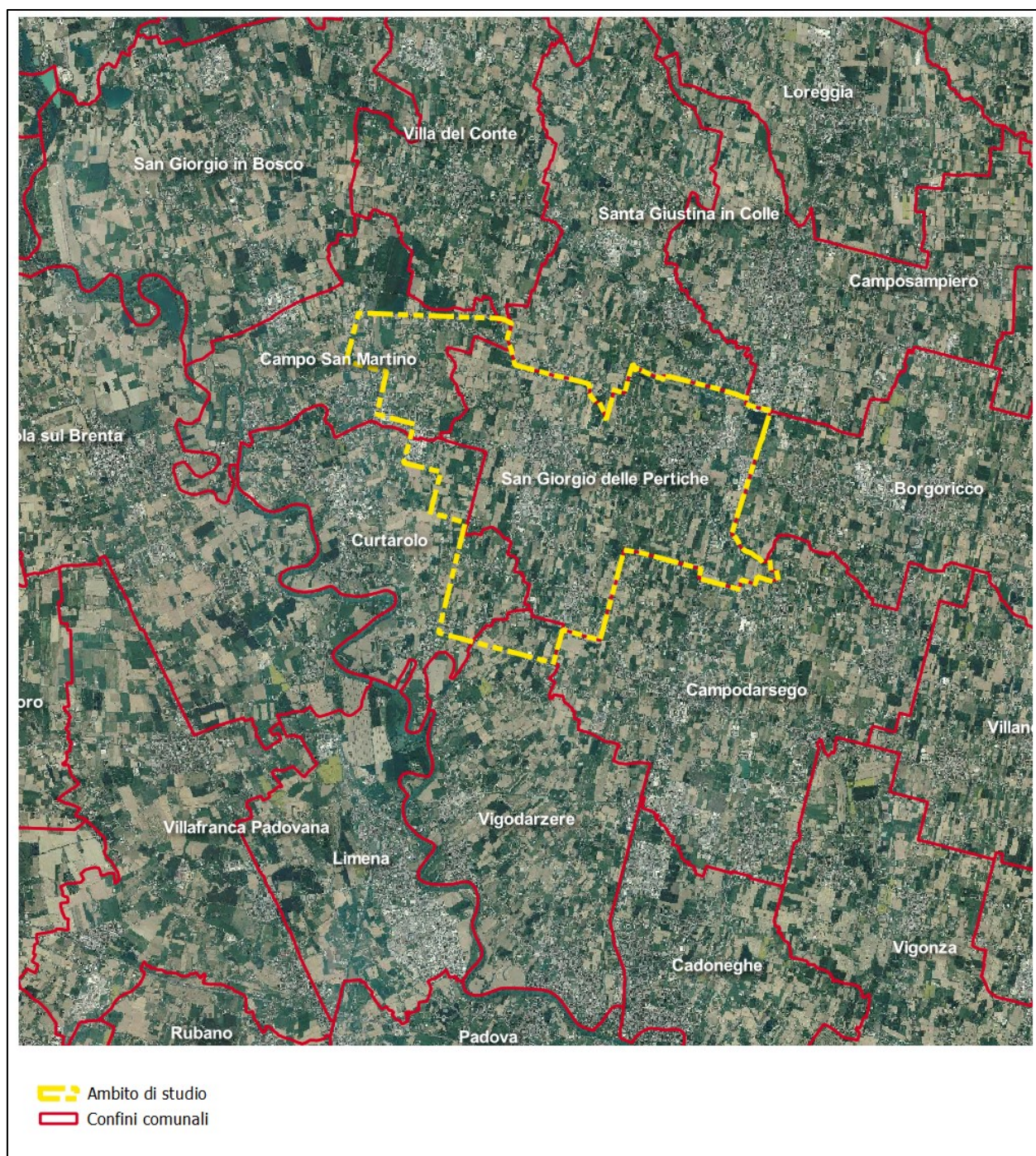
La porzione distale dell'ambito paesaggistico considerato, posta ad ovest, è caratterizzata da una minore pressione insediativa, ma dal prevalere dell'insediamento misto (residenziale, produttivo, commerciale), diffuso lungo gli assi stradali a geometria reticolare.

In quest'area i caratteri dello sviluppo urbano diffuso si sovrappongono a quelli tipici del territorio rurale, caratterizzato da una certa presenza di edifici e siti con permanenza di una identità rurale, frammisti a elementi privi di connotazione, ascrivibili alla edilizia civile produttiva e



abitativa.

Il sistema insediativo si compone di numerosi centri abitati e **nuclei urbani diffusi**, sviluppatisi intorno a polarità preesistenti e di più antica tradizione, che nell'insieme costituiscono un vero e proprio sistema reticolare.



**Figura 2**, ambito di indagine rispetto ai Comuni limitrofi

A confermare la capacità di questa struttura rigida di persistere nel tempo sta proprio l'infittirsi dell'edificazione lungo le antiche arterie romane o del suo addensarsi al loro incrocio.

Si nota come proprio qui si concentri la maggior parte dei centri urbani. Sulla via Desman, che assolveva la funzione di raccordo tra l'Annia e la via per il Grappa, si susseguono i centri di San Giorgio delle Pertiche e Borgoricco, mentre lungo l'Aurelia - la cui importanza era anche connessa al mercato della lana - si incontrano Campodarsego e Camposampiero. L'Aurelia, coincidente con l'attuale S. S. 307 "del Santo", nell'antichità era un asse assai importante poiché fungeva da supporto a due centuriazioni romane, costituendo il cardine massimo sia dell'agro centuriato padovano che di quello di Asolo. La Statale del Santo collega centri di notevole sviluppo, come San Giorgio delle Pertiche e Camposampiero.

Il fiume **Tergola** presenta tuttora interessanti condizioni micro ambientali e vegetazionali, mentre il torrente Muson Vecchio funge da corridoio con buone potenzialità paesaggistiche e per la mobilità lenta.

La permanenza della struttura a campi chiusi con sistemazioni a cavino è del tutto sporadica, come pure la coltivazione a piantata, con filari di viti a sostegno vivo.

Le principali vulnerabilità del territorio sono legate all'espansione degli insediamenti produttivi e residenziali, in particolare lungo le principali direttrici stradali.

Il paesaggio presenta condizioni di crisi della continuità ambientale, con spazi naturali o seminaturali relitti e fortemente frammentati dall'insediamento, per lo più quasi sempre linearmente conformato lungo gli assi di viabilità, e dalle coltivazioni agricole specializzate, destinate soprattutto a seminativo e ortaggi.

#### Criticità emergenti nell'ambito di studio

- Semplificazione dell'assetto fondiario (specializzazione produttiva, eliminazione di siepi e boschetti, livellamento degli appezzamenti a cavino)
- Frammentazione delle tessere costitutive del mosaico paesaggistico (insediamenti a nastro)
- Progressiva occlusione di spazi aperti (insediamenti a nastro)
- Perdita di sistemi paesaggistici con funzioni di mediazione tra configurazioni e destinazioni conflittuali
- Perdita di tracce significative sotto il profilo semiologico (assi centuriati, rete idrografica).

In buona sostanza l'ambito paesaggistico in esame presenta una evidente vulnerabilità, generata dalla tendenza tuttora marcata allo sviluppo di **insediamenti sparsi**, prevalentemente a destinazione residenziale, con una certa presenza di attività produttive in zona impropria.

## **2. RICOGNIZIONE VALENZE TEMATICHE**

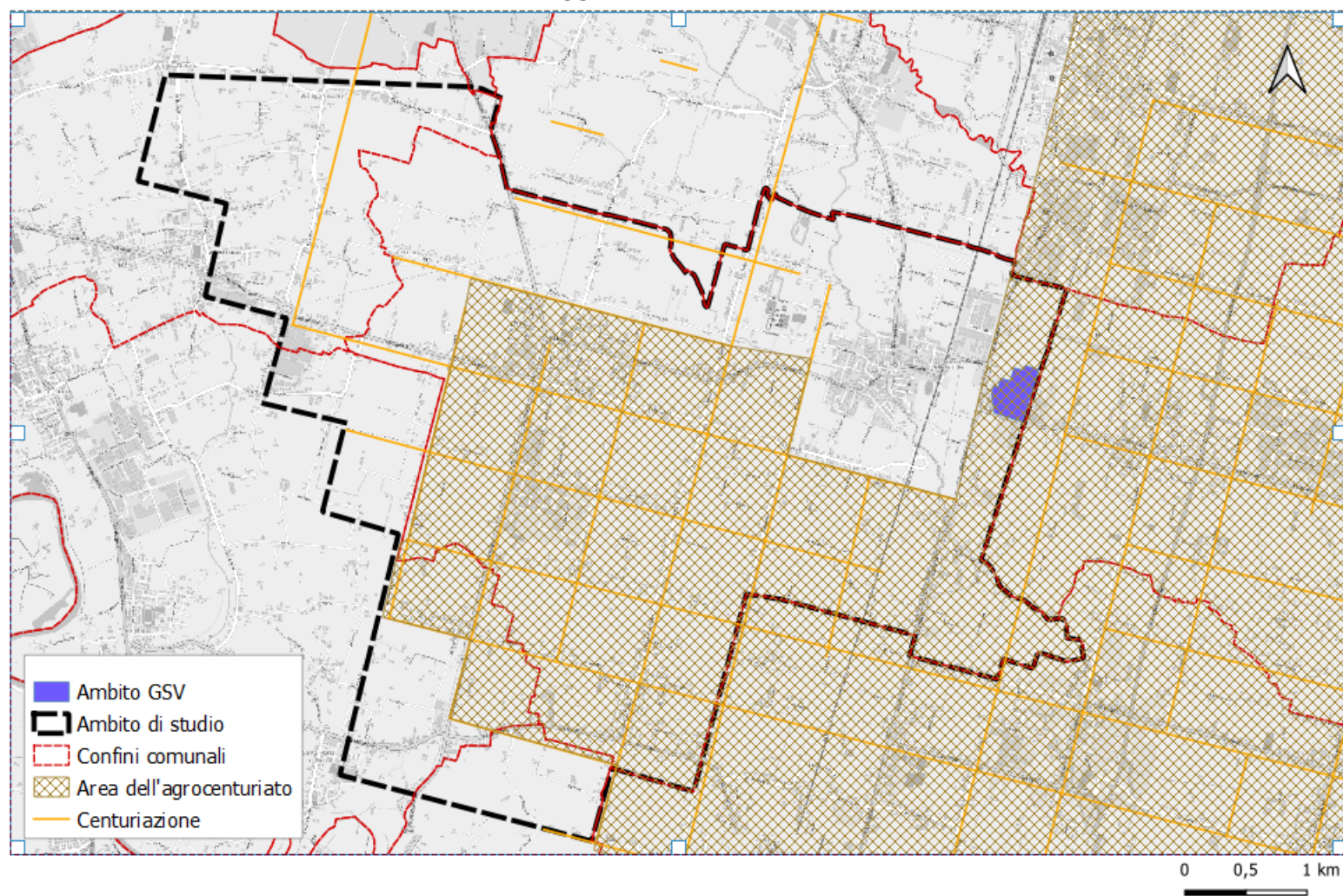
La ricognizione delle valenze paesaggistiche presenti nell'ambito di studio proviene dall'elaborazione GIS dei dati vettoriali presenti nel Geoportale della Regione Veneto, sezione dedicata al P.T.R.C.. Le indagini svolte, anche con il supporto della *Unità Organizzativa Pianificazione territoriale, strategica e paesaggistica – Regione Veneto*, ha permesso di

realizzare le cartografie tematiche di seguito riportate, in cui l'ambito di PATI è compreso nell'area con campitura GSV (Grande Struttura di Vendita).

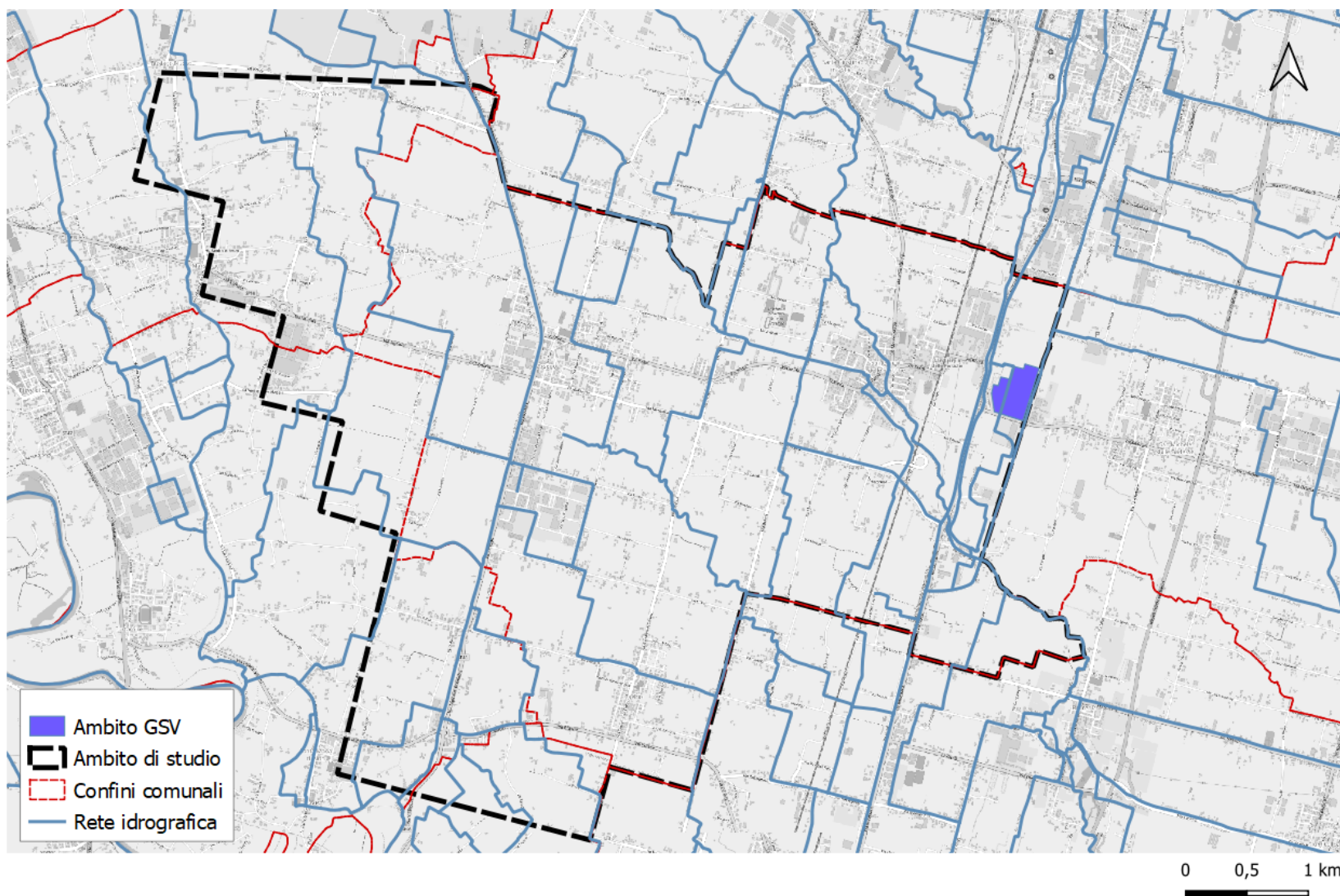
In legenda, l'ambito GSV comprende, per una migliore comprensione, oltre all'ampliamento, il nucleo commerciale esistente.



### 2.1. Ambito di Paesaggio Pianura Centuriata (n.28 – PTRC 2020)

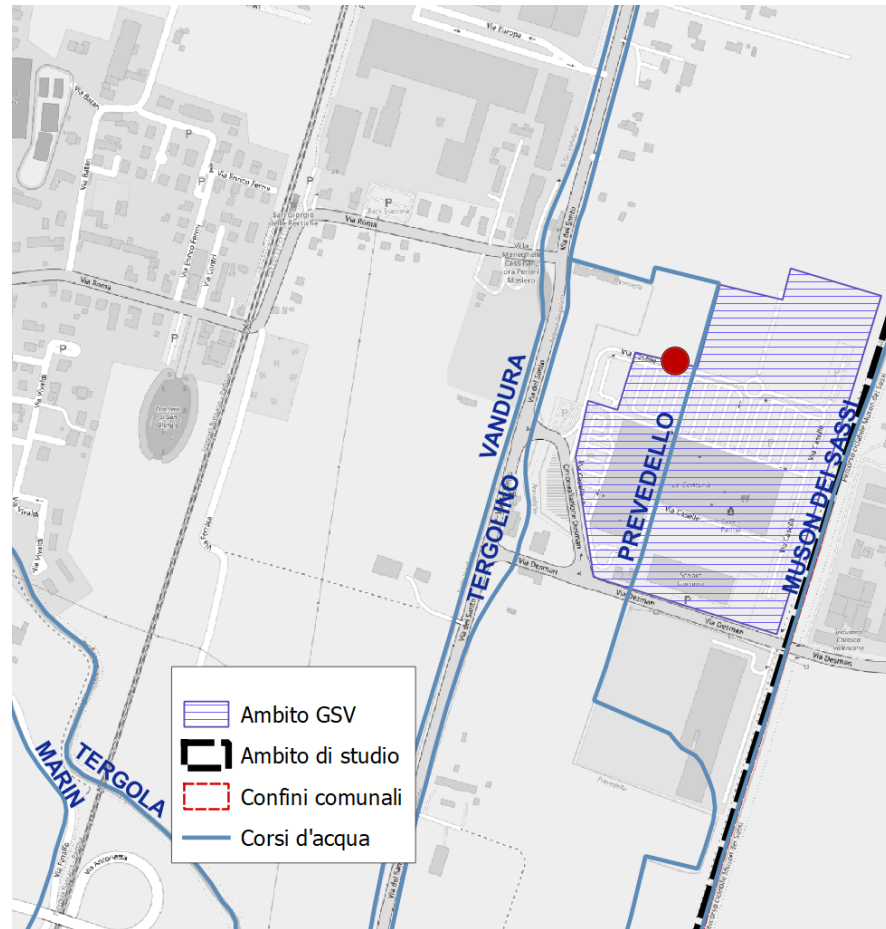


## 2.2. Idrografia





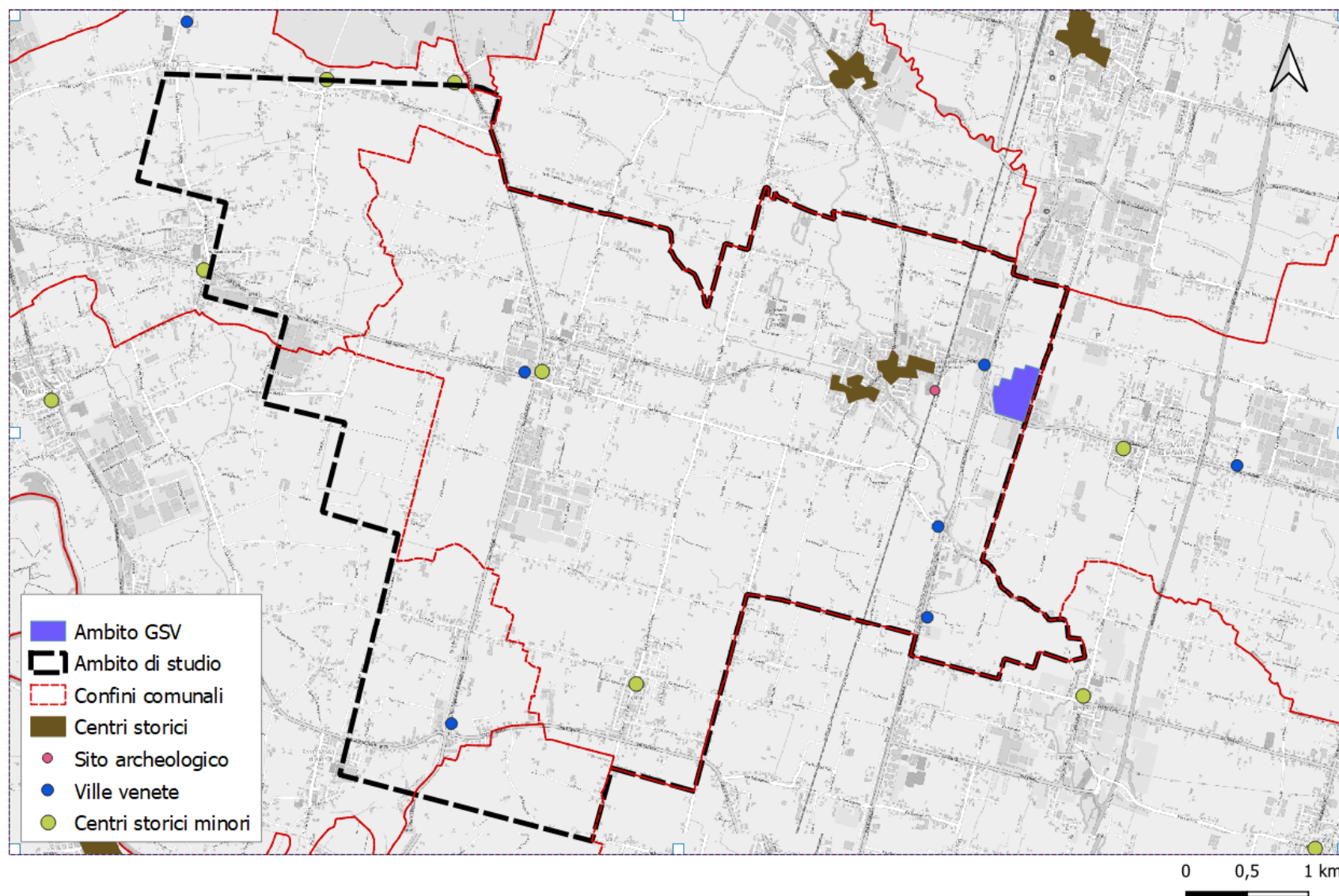
### 2.3. Idrografia nelle aree attigue all'ambito di studio



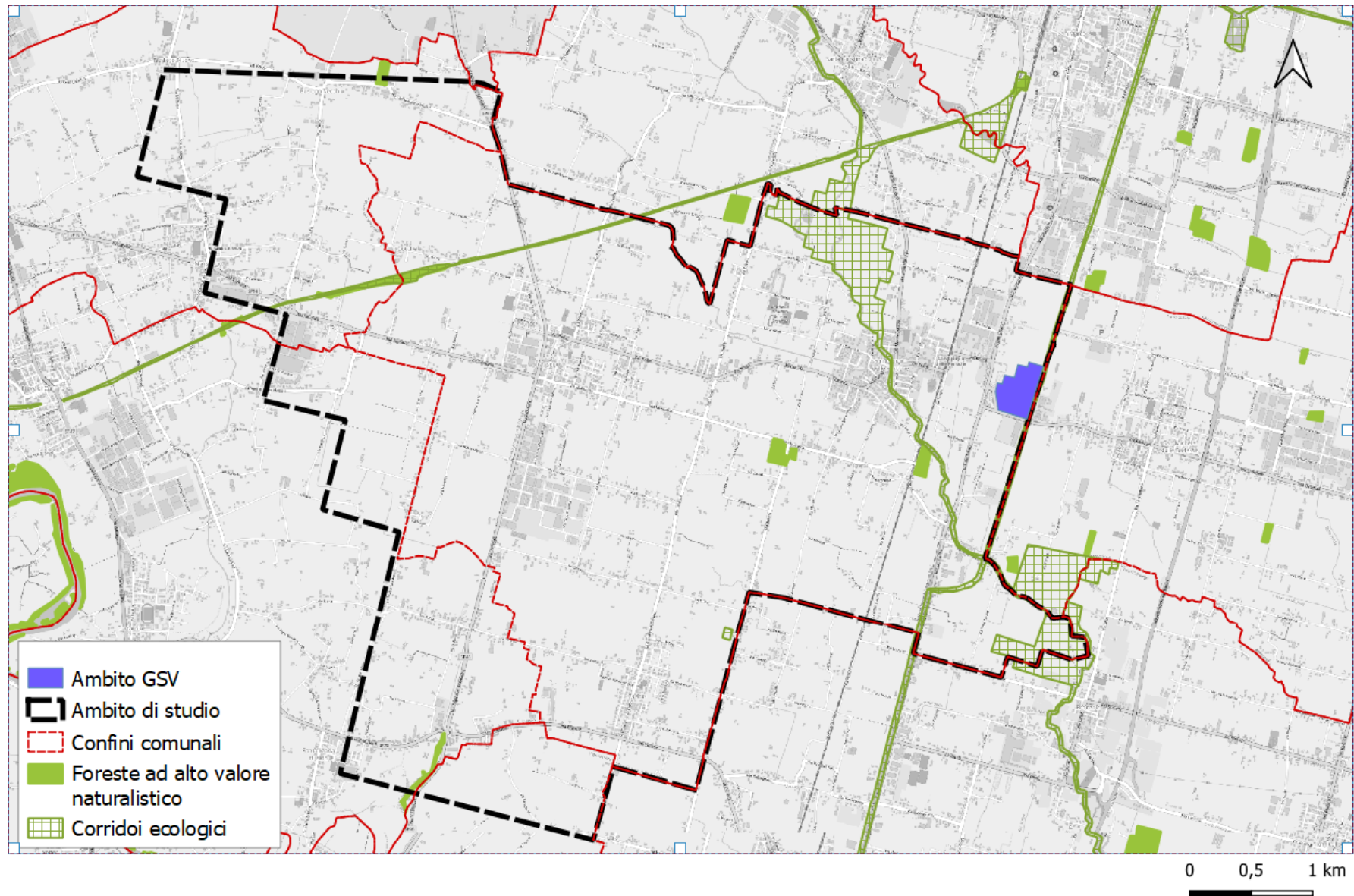
Si osservi che il percorso dello scolo Prevedello, in cartografia sopra, sembra attraversare il centro commerciale esistente con direzione nord est – sudovest, mentre in realtà lo stesso viene convogliato in un fosso secondario (in corrispondenza del pallino rosso) per poi sfociare nel corso d'acqua Tergolino, ad ovest.



#### 2.4. Centri storici, punti di interesse archeologico, ville venete e centri storici minori

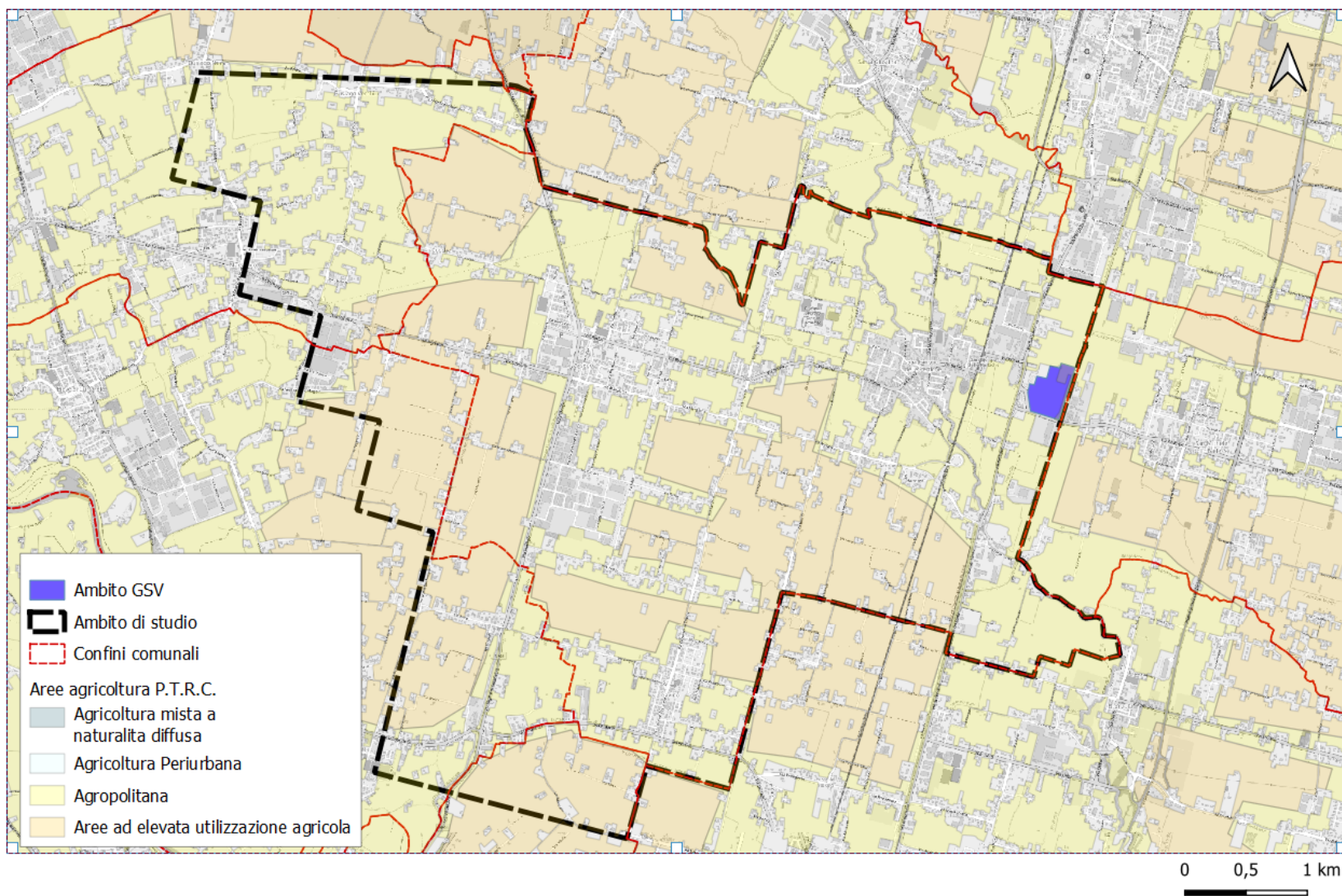


## 2.5. Ambiti naturalistici



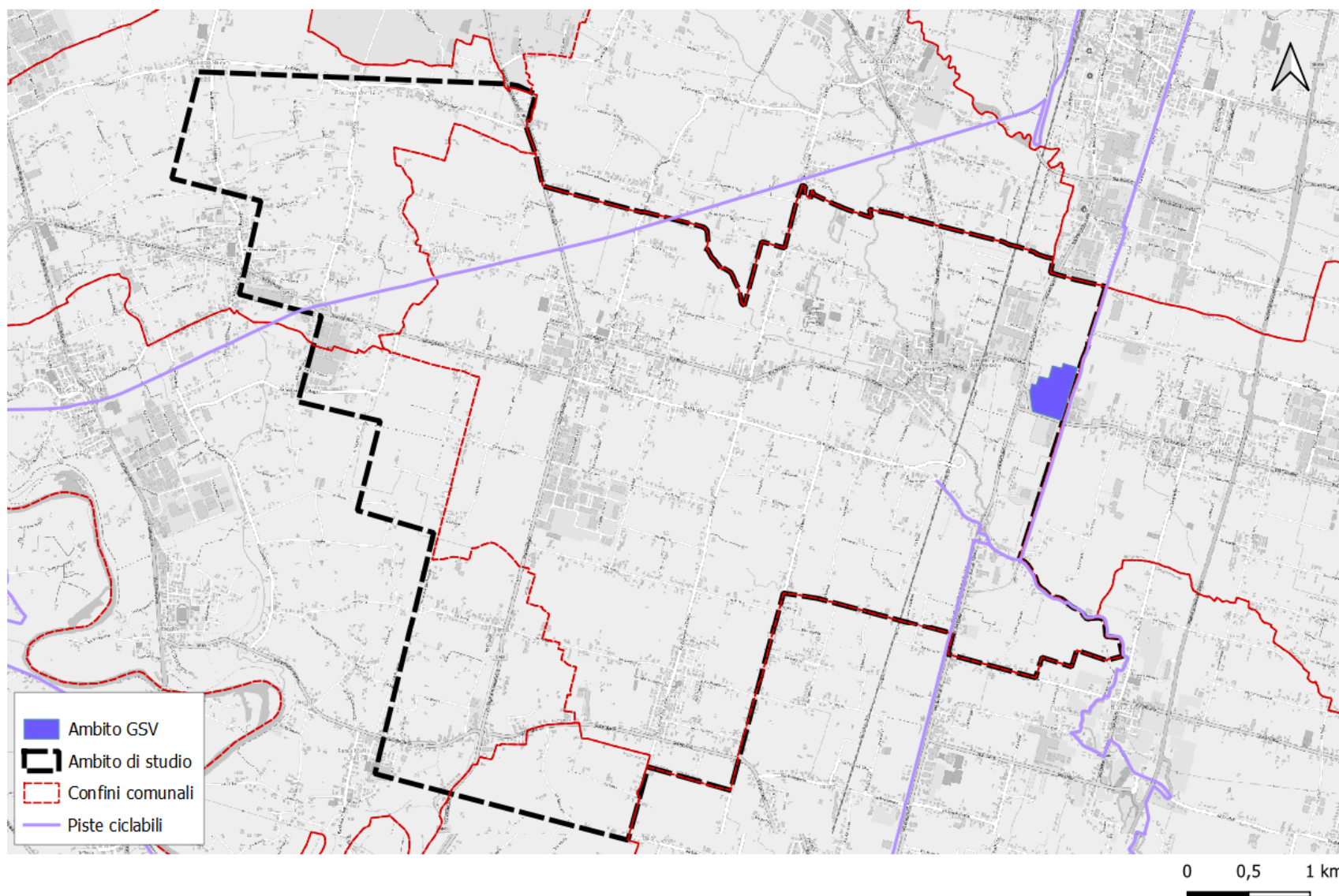


## 2.6. Paesaggio agrario



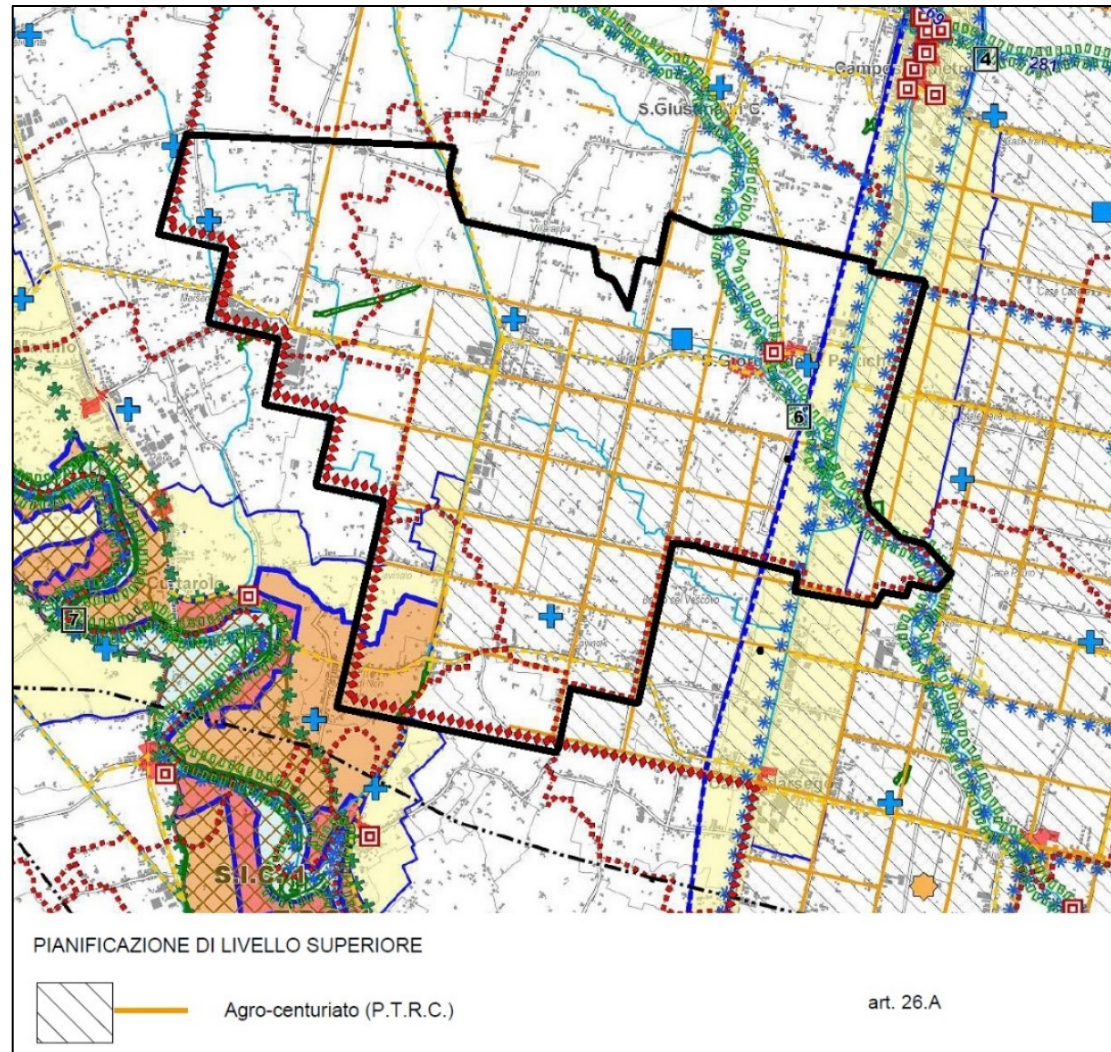


## 2.7. Itinerari ciclabili



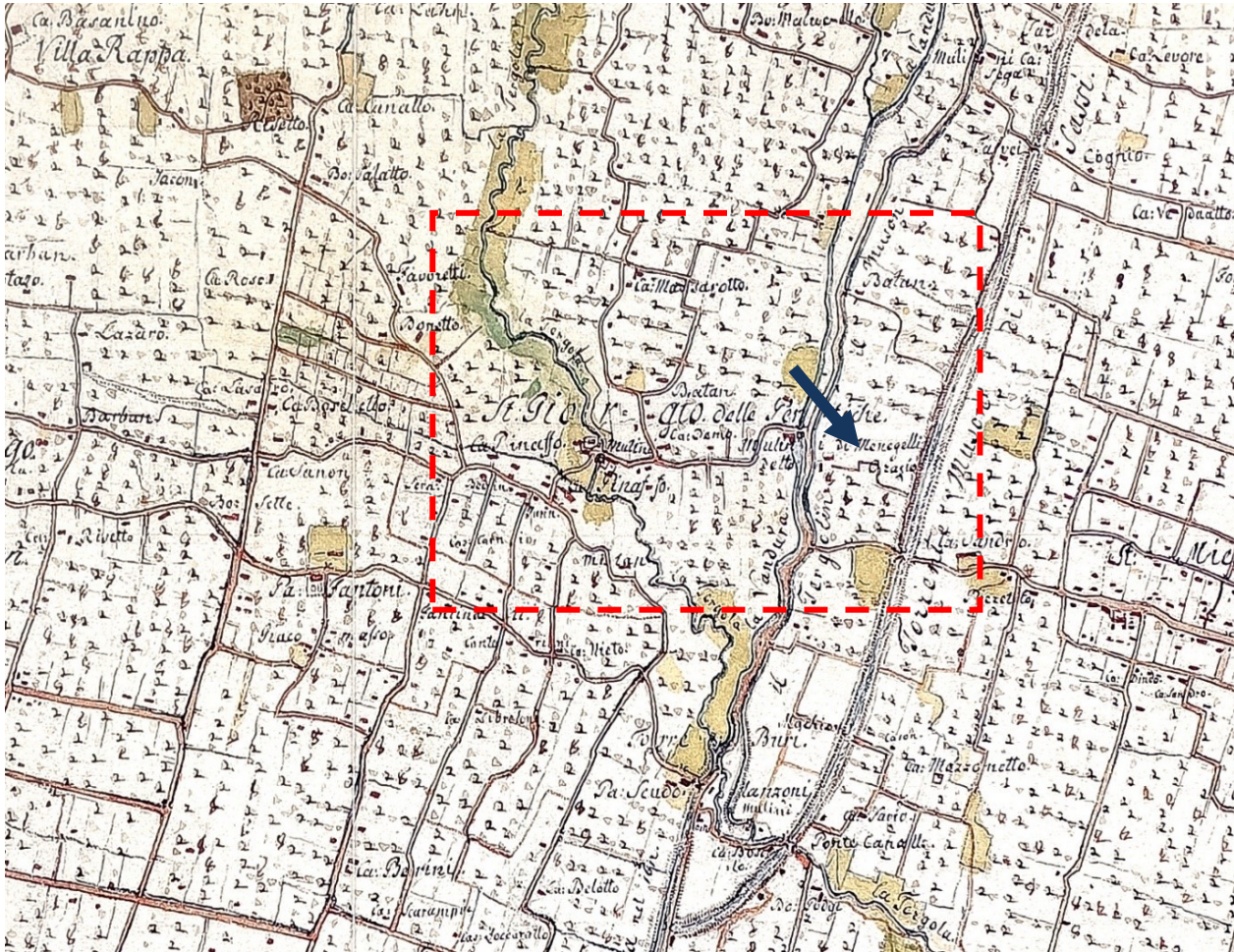
## RICOGNIZIONE VALENZE PAESAGGISTICHE (ALTRI PIANI)

### 2.8. Paesaggio agrocenturiato secondo P.T.C.P. Provincia di Padova





### 2.9. Kriegskarte (Von Zach, 1798-1805)



L'ambito in esame, individuato con la freccia blu, è collocato in un contesto dove la centuriazione sembra attenuarsi a favore di un assetto meno rigoroso nella divisione a cardi e decumani, probabile conseguenza di un programma di regimazione idraulica avvenuta in passato a favore delle pratiche agricole e a difesa dei centri abitati.



## 2.10. ASPd, Catasto Austriaco, Mappe, San Giorgio delle Pertiche, f. V)



L'attenuarsi della percezione dell'agrocenturiato nell'assetto dello sviluppo viario è testimoniato anche dalla presente immagine, estratta dal catasto austriaco, primi anni dell'800 (Archivio di Stato di Padova)

## 2.11. Vincoli (ambito ed intorno GSV)

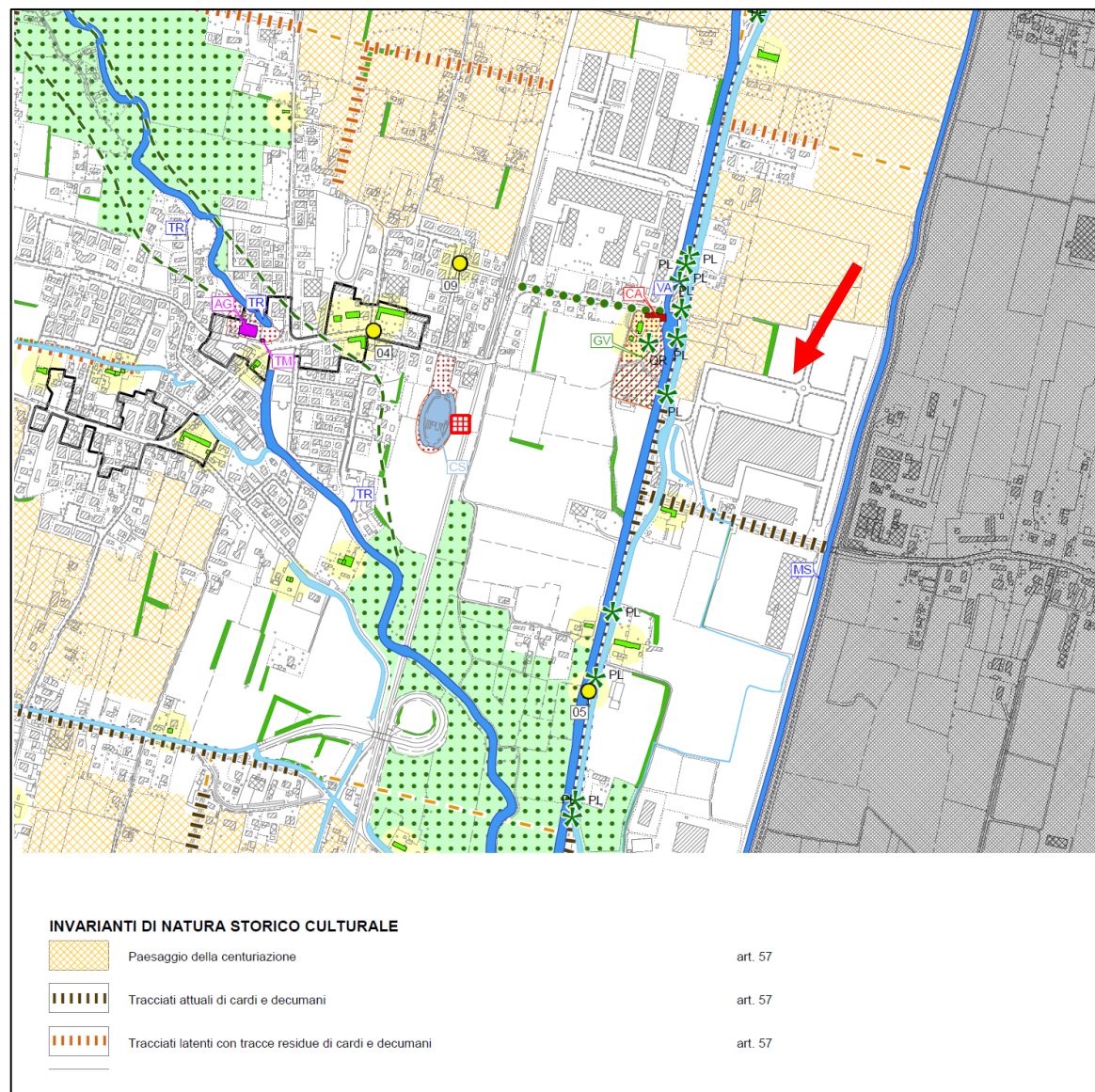


- |                  |                       |                                      |
|------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Ambito GSV       | Centri storici        | Siti archeologici                    |
| Ambito di studio | Ville venete          | Corridoi ecologici                   |
| Confini comunali | Centri storici minori | Foreste ad alto valore naturalistico |

0 250 500 m



**2.12. Carta delle invarianti (fonte: P.A.T. Comune di S. Giorgio delle Pertiche)**





### 3. Valenze storico-architettoniche nell'intorno dell'ambito di studio

Le valenze individuate nell'immagine precedente sono le seguenti.

Tabella 1

| Descrizione                                                                                                                                                   | Distanza dall'ambito considerato                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Villa Prevedello                                                                                                                                              | 215 metri                                                                |
| Edificio di interesse storico-testimoniale                                                                                                                    | 125 metri                                                                |
| Centro storico di S. Giorgio delle Pertiche                                                                                                                   | 640 metri                                                                |
| Foresta ad alto valore naturalistico (impianto di latifoglie): terrapieno Ostiglia                                                                            | 720m in direzione nord est, 800m sud ovest                               |
| Corridoi ecologici: ambito del fiume Tergola                                                                                                                  | 880 metri                                                                |
| Sito archeologico (cimitero di S. Giorgio delle Pertiche)                                                                                                     | 630 metri                                                                |
| Aree di notevole interesse pubblico D. Lgs 42/2004 art. 136 – filari di platani esistenti ai margini della SR 307 (Decreto ministeriale del 22 Novembre 1969) | 193 metri<br>Solo tre esemplari del doppio filare di platani permangono. |

Per quanto concerne **Villa Prevedello**, si riporta la descrizione sul sito web dell'Istituto Regionale Ville Venete.

*Complesso formato dalla villa padronale, affacciata sul fiume, annessi rustici ed un oratorio con campanile. Villa del XVIII secolo, in buono stato di conservazione, a pianta tripartita con fronti simmetrici. Ha una monofora al piano nobile aperta sul balconcino e un timpano triangolare in corrispondenza del salone passante.*

*Ottimo stato di conservazione.*

*Osservazioni: L'oratorio ha la facciata decorata da due lesene che sorreggono una trabeazione sormontata da un timpano con rosone al centro.*

## Scheda da I.R.V.V.:

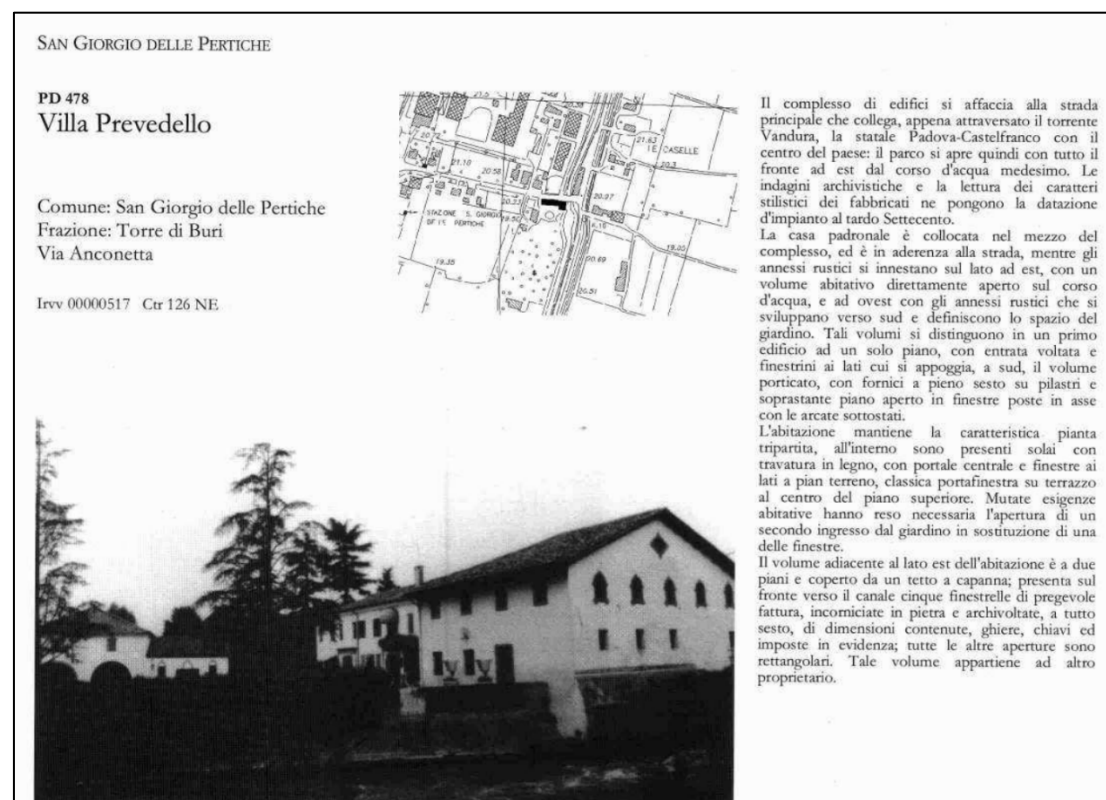


Figura 3

**Il Cimitero di S. Giorgio delle Pertiche** è un'opera architettonica di Quirino de Giorgio, che risale alla metà degli anni '70. L'intervento è nell'ampliamento del vecchio cimitero: avvolge l'antica struttura dalla pianta quadrilatera e completa le architetture religiose entro il perimetro ellittico del nuovo impianto. Le tombe sono ordinate nei due ordini del portico e del loggiato che si aprono con continuità sul giardino interno. La struttura in cemento armato a vista si caratterizza in particolare per i pilastri del loggiato che il progettista liberamente disegna, secondo la sua testimonianza, nella forma delle ali degli angeli, e per la parete continua che attua una netta chiusura verso la campagna che circonda l'invaso.

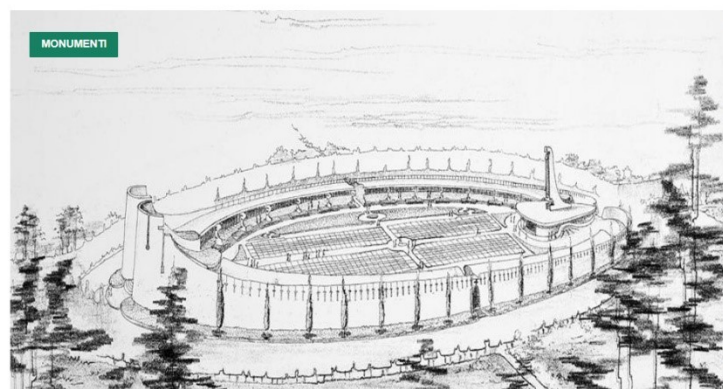
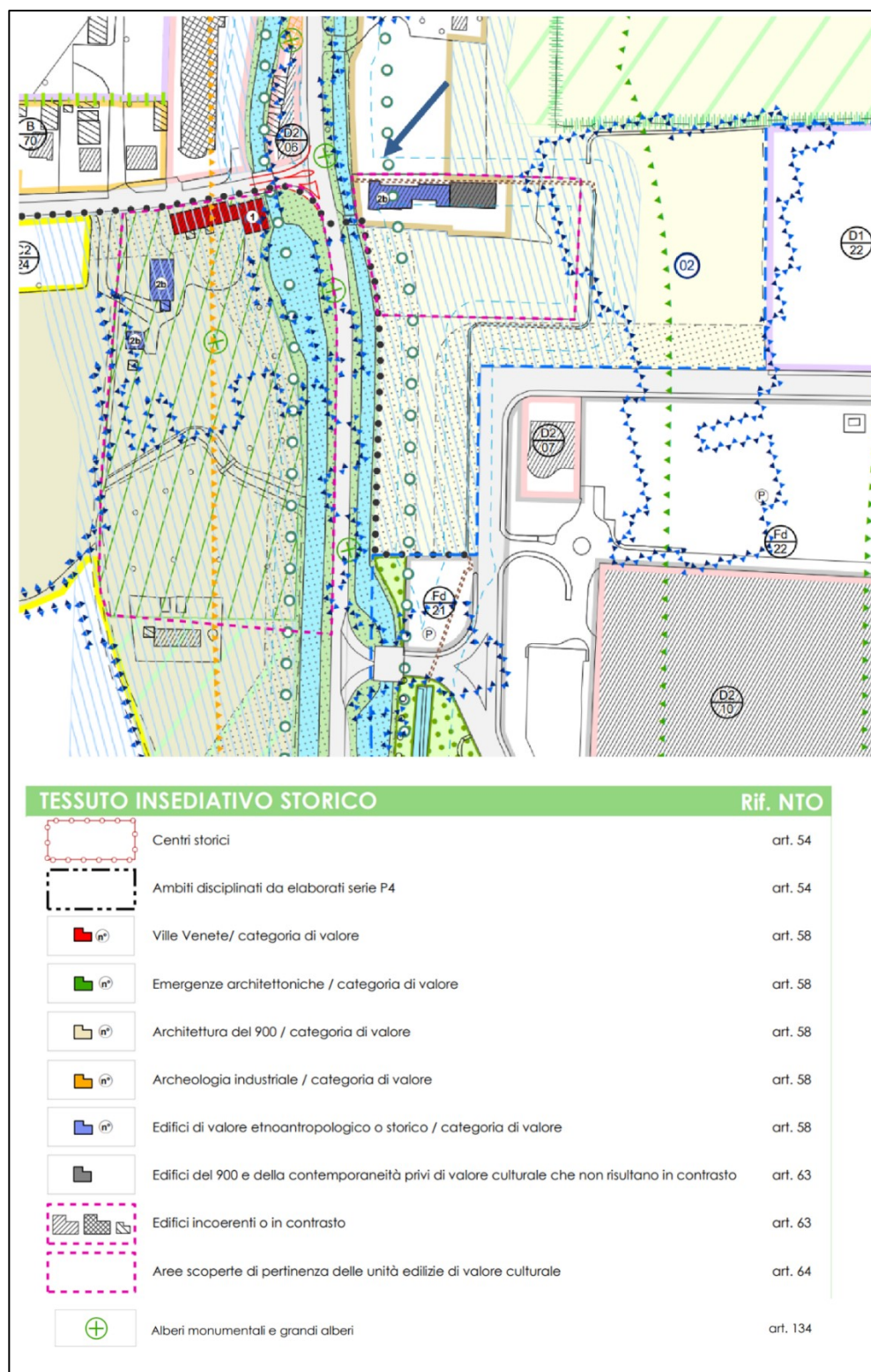


Figura 4

Sempre considerando i dintorni dell'ambito in esame, dalla cartografia zonizzazione del P.I. è

individuato un **fabbricato con valenza storica**, di categoria di valore 2b., il quale soffre però della presenza di una superfetazione a lato.



**Figura 5**, estratto P.I. Comune di S. Giorgio delle Pertiche

Ricognizione elementi vegetazionali di pregio.

Alberi monumentali e grandi alberi



Per albero monumentale si intende [L.10/2013 art. 7]

1. l'albero ad alto fusto isolato o facente parte di formazioni boschive naturali o artificiali ovunque ubicate ovvero l'albero secolare tipico, che possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità, per età o dimensioni, o di particolare pregio naturalistico, per rarità botanica e peculiarità della specie, ovvero che recano un preciso riferimento ad eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale, documentario o delle tradizioni locali;
2. **i filari e le alberate** di particolare pregio paesaggistico, monumentale, storico e culturale, ivi compresi quelli inseriti nei centri urbani;
3. gli alberi ad alto fusto inseriti in particolari complessi architettonici di importanza storica e culturale, quali ad esempio ville, monasteri, chiese, orti botanici e residenze storiche private

Gli alberi rilevati a livello di P.I. nelle aree attigue all'ambito di studio sono platani (residui dell'ex alberatura della Strada del Santo), liriodendri e liquidambar.

Permangono solo tre elementi del doppio filare di platani, che corredeva la Strada del Santo

Ad esclusione del platano, specie ormai naturalizzata, si tratta di piante non autoctone.



Legenda:

L: Liriodendron tulipifera (Albero dei tulipani)

Q: Liquidambar Styraciflua (Liquidambar)

P: Platanus hispanica (Platano comune)

**Figura 6**, ricognizione alberature rilevate nel cartografia P.I. nell'intorno dell'ambito di intervento

Si rileva in ogni caso che né attorno all'ambito di studio, né nei territori comunali confinanti sono

presenti alberi monumentali censiti ai sensi del D.M. N.757 del 19/04/2019.

### **Vincoli all'interno del territorio comunale**

Il territorio comunale rientra interamente nell'agro centuriato di Camposampiero che è da intendersi come zona archeologica individuata dal P. T. R. C..

Nel territorio comunale non sono presenti altresì parchi e giardini di interesse storico architettonico (ad esclusione di quelli afferenti alle ville già citate), documenti della civiltà industriale e opere idrauliche.

I principali elementi del sistema storico – architettonico sono:

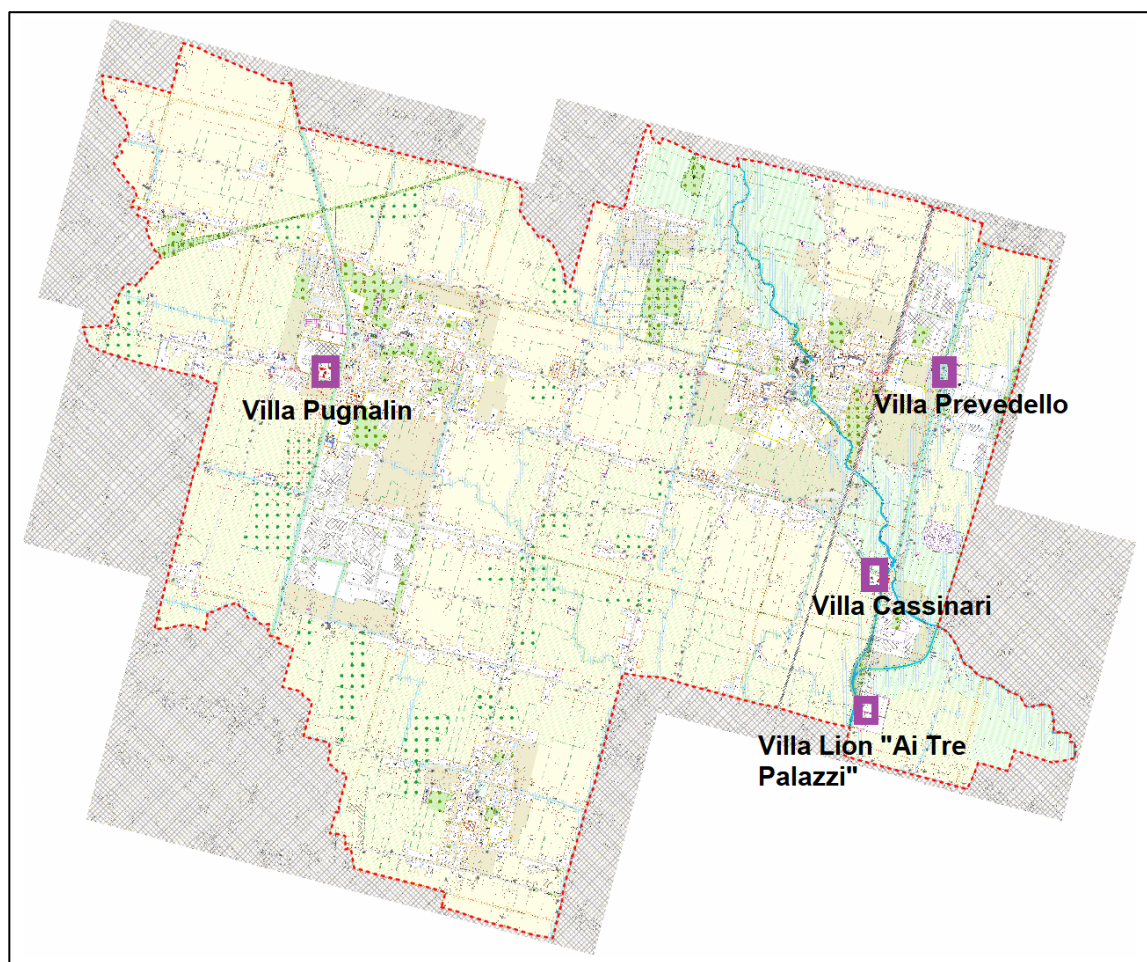
- La torre medievale;
- Le emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o artistico;
- I numerosi edifici di interesse etnoantropologico presenti prevalentemente nelle aree agricole che costituiscono valida testimonianza dell'edilizia rurale storica;
- Il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche;
- Le sistemazioni agrarie tradizionali (filari alberati, piantate);
- La centuriazione romana avente valenza archeologica;
- I platani lungo la S. S. 307 vincolati dal D. M. del 27 febbraio 1970

Sono presenti, inoltre, i seguenti beni storico-architettonici di pregio:

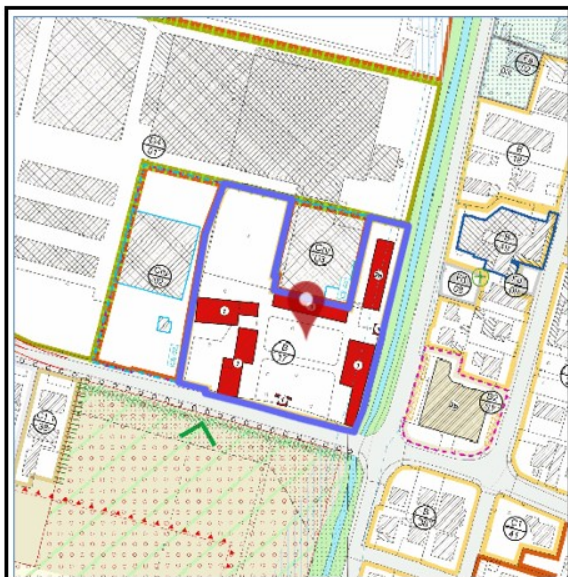
- Torre medioevale
- Villa Carnaroli, Pugnalin, Valsecchi
- Villa Lion, Salga detta "ai Tre Palazzi"
- Villa Prevedello
- Villa Cassinari
- Chiesa arcipretale "San Giorgio", capoluogo
- Chiesa parrocchiale "SS. Lamberto e Martino", in frazione Arsego
- Chiesa parrocchiale "Sacro Cuore", in frazione Cavino
- Chiesa delle Cocche

Le Ville sopra citate sono così individuate rispetto al territorio comunale.





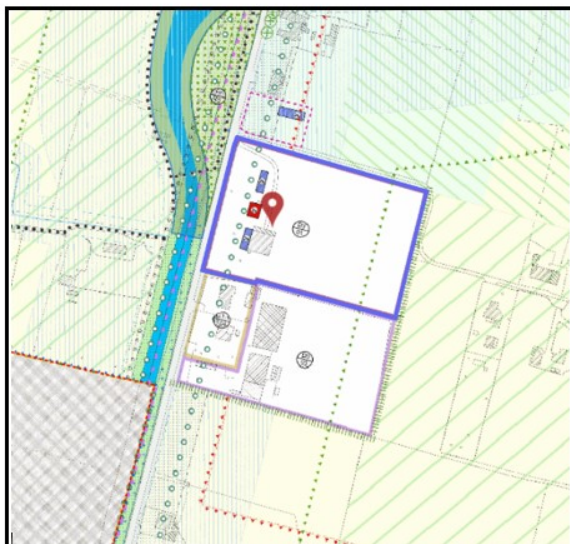
**Figura 7**, posizionamento ville venete a S. Giorgio delle Pertiche



Villa Pugnello



Villa Prevedello



Villa Lion, Salga detta "ai Tre Palazzi"



Villa Cassinari

Figura 8

Schede da I.R.V.V.:



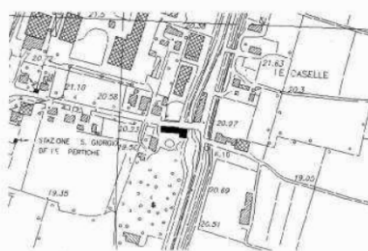
# SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

PD 478

## Villa Prevedello

Comune: San Giorgio delle Pertiche  
Frazione: Torre di Buri  
Via Anconetta

Irrv 00000517 Ctr 126 NE



Il complesso di edifici si affaccia alla strada principale che collega, appena attraversato il torrente Vandura, la statale Padova-Castelfranco con il centro del paese: il parco si apre quindi con tutto il fronte ad est dal corso d'acqua medesimo. Le indagini archivistiche e la lettura dei caratteri stilistici dei fabbricati ne pongono la datazione d'impianto al tardo Settecento.

La casa padronale è collocata nel mezzo del complesso, ed è in aderenza alla strada, mentre gli annessi rustici si innestano sul lato ad est, con un volume abitativo direttamente aperto sul corso d'acqua, e ad ovest con gli annessi rustici che si sviluppano verso sud e definiscono lo spazio del giardino. Tali volumi si distinguono in un primo edificio ad un solo piano, con entrata voltata e finestre ai lati cui si appoggia, a sud, il volume porticato, con fornice a pieno sesto su pilastri e soprastante piano aperto in finestre poste in asse con le arcate sottostanti.

L'abitazione mantiene la caratteristica pianta tripartita, all'interno sono presenti solai con travatura in legno, con portale centrale e finestre ai lati a pian terreno, classica portafinestra su terrazzo al centro del piano superiore. Mutate esigenze abitative hanno reso necessaria l'apertura di un secondo ingresso dal giardino in sostituzione di una delle finestre.

Il volume adiacente al lato est dell'abitazione è a due piani e coperto da un tetto a capanna; presenta sul fronte verso il canale cinque finestre di pregevole fattura, incorniciate in pietra e archivoltate, a tutto sesto, di dimensioni contenute, ghiera, chiavi ed imposte in evidenza; tutte le altre aperture sono rettangolari. Tale volume appartiene ad altro proprietario.

Figura 9

# SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

PD 476

## Villa Cassinari

Comune: San Giorgio delle Pertiche  
Frazione: Le Caselle  
Via Roma, 3/ 5/ 7

Irrv 00000516 Ctr 126 NE



Il complesso è posto nei pressi della "Torre di Buri", chiusa del Magistrato delle Acque a controllo del corso dei torrenti Musone e Vandura che qui confluiscono in un unico corso d'acqua. Oltre alla villa padronale ed agli annessi rustici è parte del complesso un oratorio: abbellito da campanile, ha la facciata decorata da due lesene ai lati che sostengono la trabeazione ed il timpano, aperto in oculo al centro. Il portale di ingresso è architravato, sormontato da una modanatura aggettante timpanata triangolare.

La villa, impostata secondo la classica tripartizione della pianta, si eleva di due piani più le soffitte, con i fronti simmetrici, al fiume ed alla corte, scanditi da sette assi di aperture: sono tutte architravate, rettangolari ai piani principali e quadrate al sottotetto, ad eccezione della portafinestra, aperta su di un balcone in pietra, che illumina il salone passante del piano nobile, archivoltata e con imposte e chiave in evidenza. In corrispondenza della partizione mediana, di cui fanno parte anche le due luci ai lati della sopraddeita, cornici a concetti sovrapposti segnano in facciata la medesima, mentre fasce marcapiano sottolineano la partizione orizzontale. Sopra la cornice di gronda il centro è marcato da un timpano triangolare decorato da vasi acroteriali.

I volumi rustici posti all'interno della corte, ampliati e trasformati, hanno perduto i caratteri stilistici originari.

Figura 10



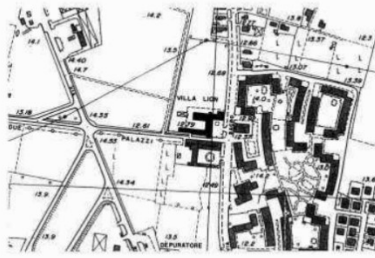
PADOVA

PD 367

Villa Lion, Brighenti - Colpi

Comune: Padova  
Frazione: Sacro Cuore  
Via Sacro Cuore, 57

Irrv 00000525 Ctr 126 SE



L'impianto del complesso è databile alla metà del Seicento; è formato da più corpi: la villa, una barchessa, un volume più tardo che le collega, il giardino sul fronte a sud, l'orto ed il brolo a nord. Un'ampia cancellata, in ferro battuto su pilastri, immette al giardino piantumato da essenze locali alcune più che centenarie.

La casa è semplice: ha pianta quasi quadrata, elevata di due piani più le soffitte, con tre assi di aperture sui prospetti a nord e sud, ed il tetto a quattro falde. Sottili fasce segnano i piani mentre più elaborata è la cornice di gronda a tripla modanatura in aggetto. Le finestre e le porte sono architravate, con cornice completa in pietra. Al piano nobile, il vano centrale ha la tradizionale portafinestra su terrazzino.

La barchessa è posta ortogonalmente alla casa, sviluppata verso sud: è a fornice con sesto ribassato su pilastri alla quota di terra a formare un bel porticato, mentre il piano superiore, un tempo granaio, è ora trasformato in abitazione, con aperture architravate poste sopra l'asse dell'arcata. Un volume abitato elevato di due piani collega i corpi più antichi.

Interessante è l'ampia area verde retrostante i cui caratteri sono riconducibili allo schema orto e brolo che si incontra in realtà anche più antiche.



Figura 11

Villa "Ai Tre Palazzi"



Figura 12

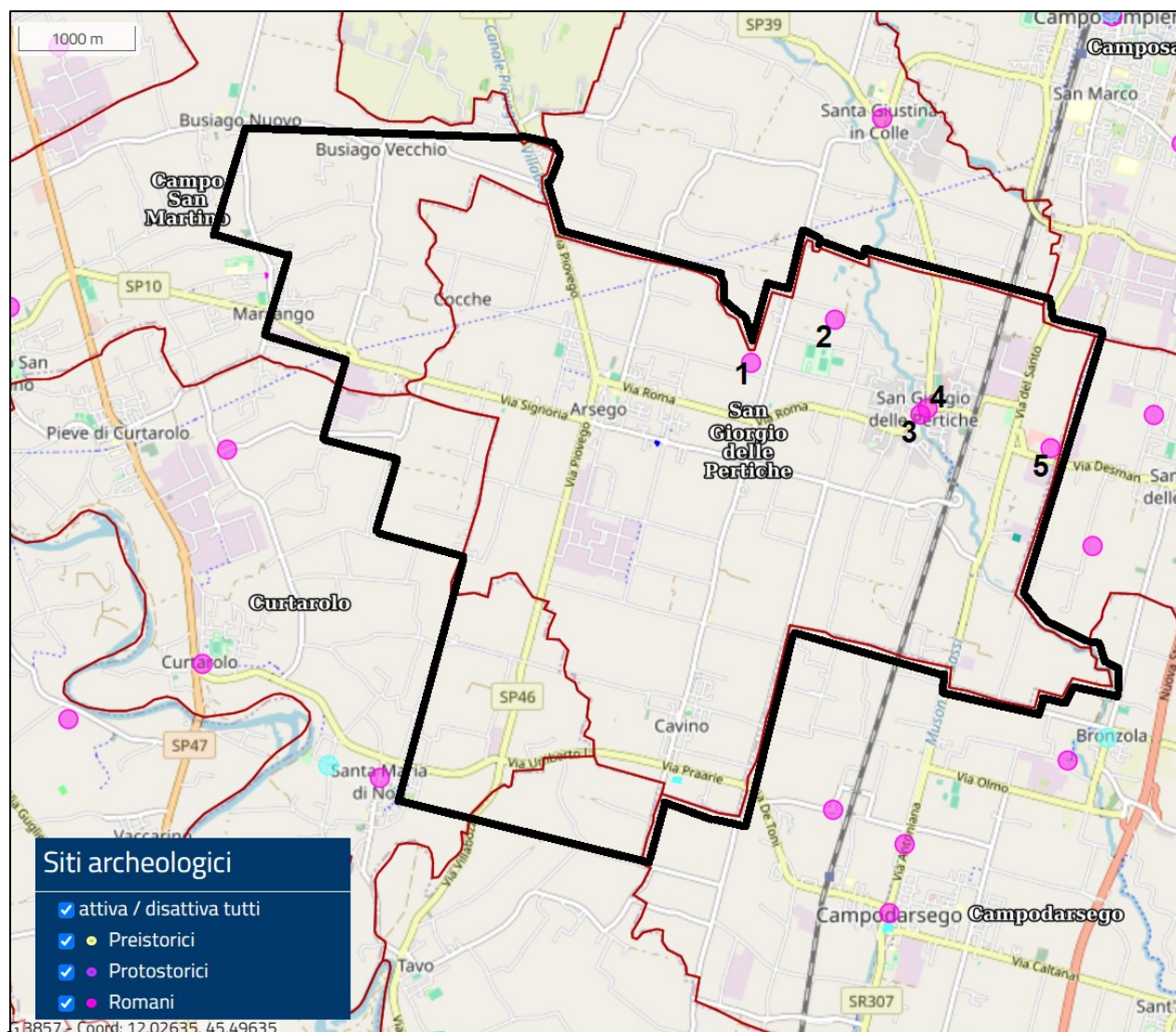


Figura 13

**Sito 1:** Pinton - Materiale romano

Tipo geometria: punto

Cronologia generica: Romano

Si ha notizia del rinvenimento, nei campi delle località, di ammassi di mattoni e di molti vasetti fittili. Si vedono anche fondazioni di abitazioni attribuite a epoca imperiale.

**Sito 2:** Via Ponara - Materiale romano

Tipo geometria: punto

Cronologia generica: Romano

Nei campi presso la via Ponara si rinvennero frammenti di embrici e mattoni dal timbro illeggibile, manici di anfore e un peso da telaio con alcuni segni incisi.

**Sito 3:** San Giorgio delle Pertiche - Anfora bollata

Tipo geometria: punto

Cronologia generica: Romano

In località imprecisata furono rinvenuti nel 1990 vari frammenti di un'anfora Dressel 6B bollata P.Sepulli P.f. risalente alla seconda metà del I sec. a.C.

**Sito 4:** San Giorgio delle Pertiche - Tracce di insediamento romano.

Tipo geometria: punto

Cronologia generica: Romano

In due scavi, eseguiti da mons. Zanocco cappellano a S. Giorgio dal 1901 al 1906, nei campi del comune, dove affioravano laterizi e cocci romani, si recuperò vario materiale archeologico: oggetti in terracotta, bronzo, pietra, un frammento di mattone con bollo circolare di Sab(inia) Quinta (CIL, V, 8110, 288. Cfr. anche SARTORI 1981, pp. 183-184; BUCHI 1978b, p. 149), un frammento di tegola con bollo di P. Carminius (cfr. BUCHI 1987b, p. 148), altri frammenti di tegole con bolli, di non sicura trascrizione, ed inoltre frammenti di pavimento a mosaico "ancora allo stato greggio e senza colori" e una moneta di Alessandro Severo (222-235 d. C.). Tutto il materiale fu affidato al Museo Intercomunale di Schio e negli anni '40 disperso. Vi è inoltre notizia che si rinvennero frequentemente nei territori del comune mattoni e tegoloni alcuni dei quali bollati, per lo più riferibili all'officina dei Cartorii (cfr. CIL, V, 8110, 272). Si trovarono anche una tomba ad incinerazione intatta, contenente una moneta di Cesare ed un mosaico romano "di tipo semplice". Nella località "Alla Croce" infine è stato segnalato un pozzo a canna ottagonale in mattoni sesquipedali, di presumibile età imperiale. Dal territorio del comune provengono inoltre cinque monete, una di M. Antonio (40 a.C. ca.), una di Claudio II (emissione postuma 270 d.C.), una di Costantino (322 d.C.), una di Valente (365-367 d.C.), una di Giustino II (565-578 d.C.). Nella locale scuola media sono conservati, assieme a frammenti di ceramica rinascimentale, frammenti di anfore e di laterizi, alcuni provenienti da vecchi scavi, altri di incerta provenienza. Alla base della torre campanaria del Castello, sono evidenti pietre e mattoni romani riutilizzati.

**Siti 5:** Caselle - Materiale romano

Tipo geometria: punto

Cronologia generica: Romano

Notizia del rinvenimento di anfore, cocci, piccoli oggetti in bronzo e laterizi di cui quattro con il bollo di P. Carminius (cfr. BUCHI 1978, p. 148), due con timbro Q. Arr(ius?) (cfr. CIL, V, 8110,



48) e due con timbro forse ascrivibile all'officina dei Laeponi (cfr. CIL, V, 8110, 273-274). Si rinvenne anche un fondo di patera aretina con bollo e la parola POTITUS.

#### **4. Valenze storico-architettoniche nei Comuni limitrofi del P.A.T.I.**

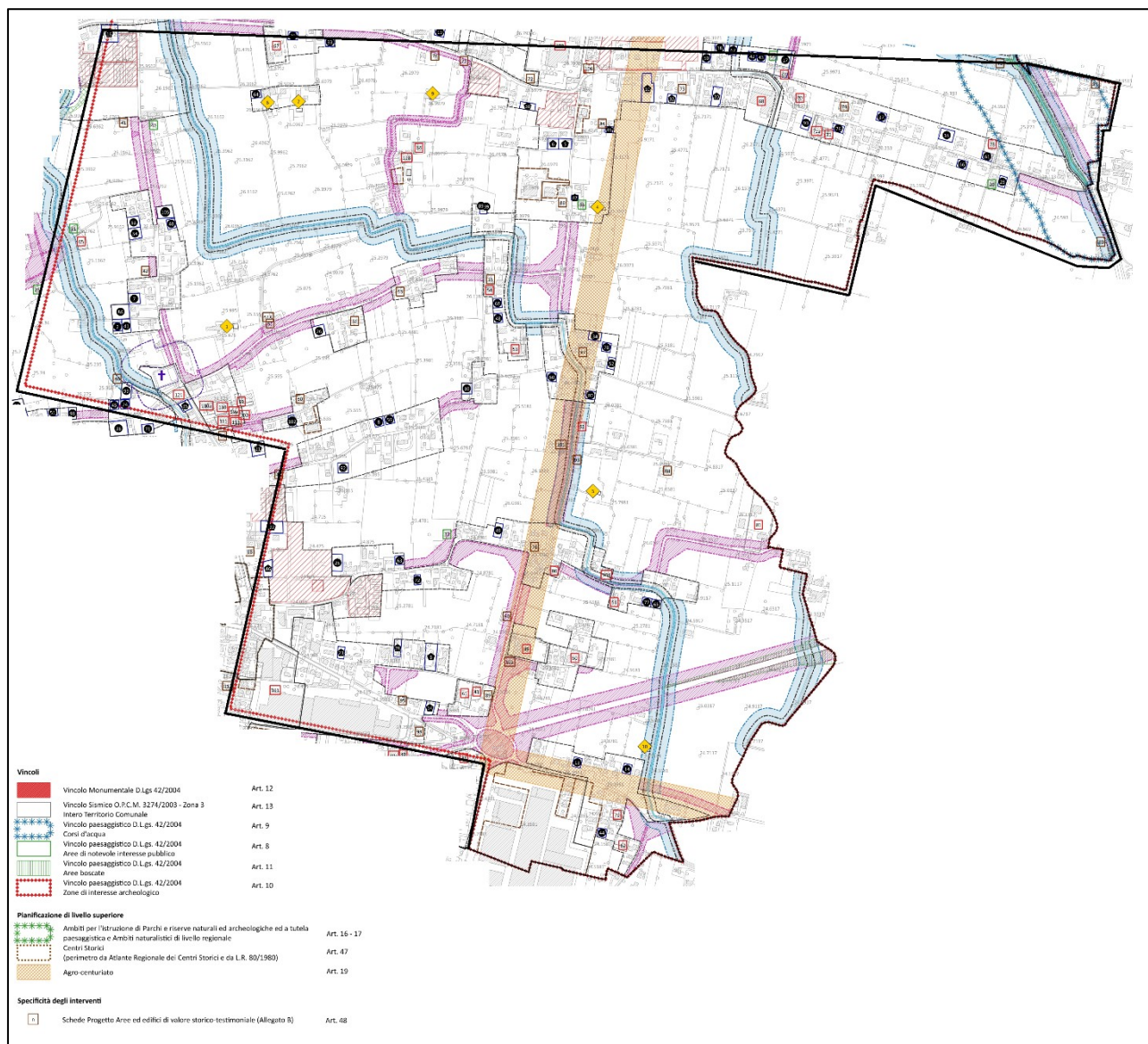
L'analisi è limitata nella porzione di territorio comunale di cui all'area di indagine, ovvero nelle porzioni di territorio comunale di Campo S. Martino, Curtarolo, Vigodarzere.

##### **4.1. Campo San Martino**

Evidenze da Piano degli Interventi:

Presenza di agro centuriato (campitura arancione)

Edifici con valenza storico testimoniale, quasi tutti ascrivibili a case coloniche tipiche dell'edilizia rurale spontanea, risalenti da fine '800 ad inizio '900.



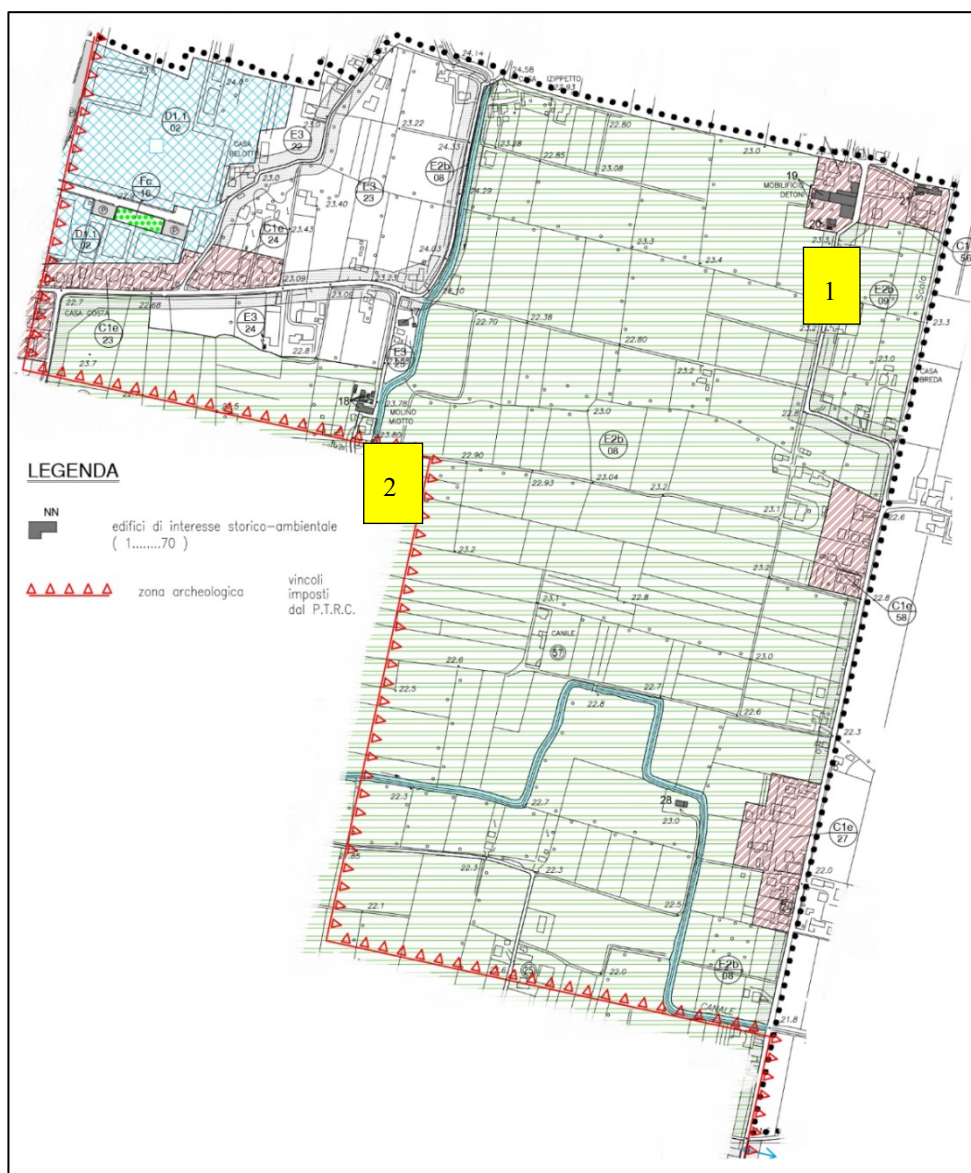
**Figura 14,** porzione di Piano degli interventi, Comune di Campo S. Martino

## 4.2. Curtarolo

Evidenza da P.I.:

1. Mobilificio De Toni, fabbricato ad uso artigianale sorto verosimilmente negli anni '60.
2. Molino Miotto, edificio che ha subito notevoli manipolazioni architettoniche, non ultima l'edificazione di un'abitazione anni '70 in adiacenza al muro ovest dell'ex mulino.

L'edificio 2 è leggibile come segno di permanenza di edifici in fregio a canali o corsi d'acqua, con attività funzionali all'impiego di energia idraulica (molini).



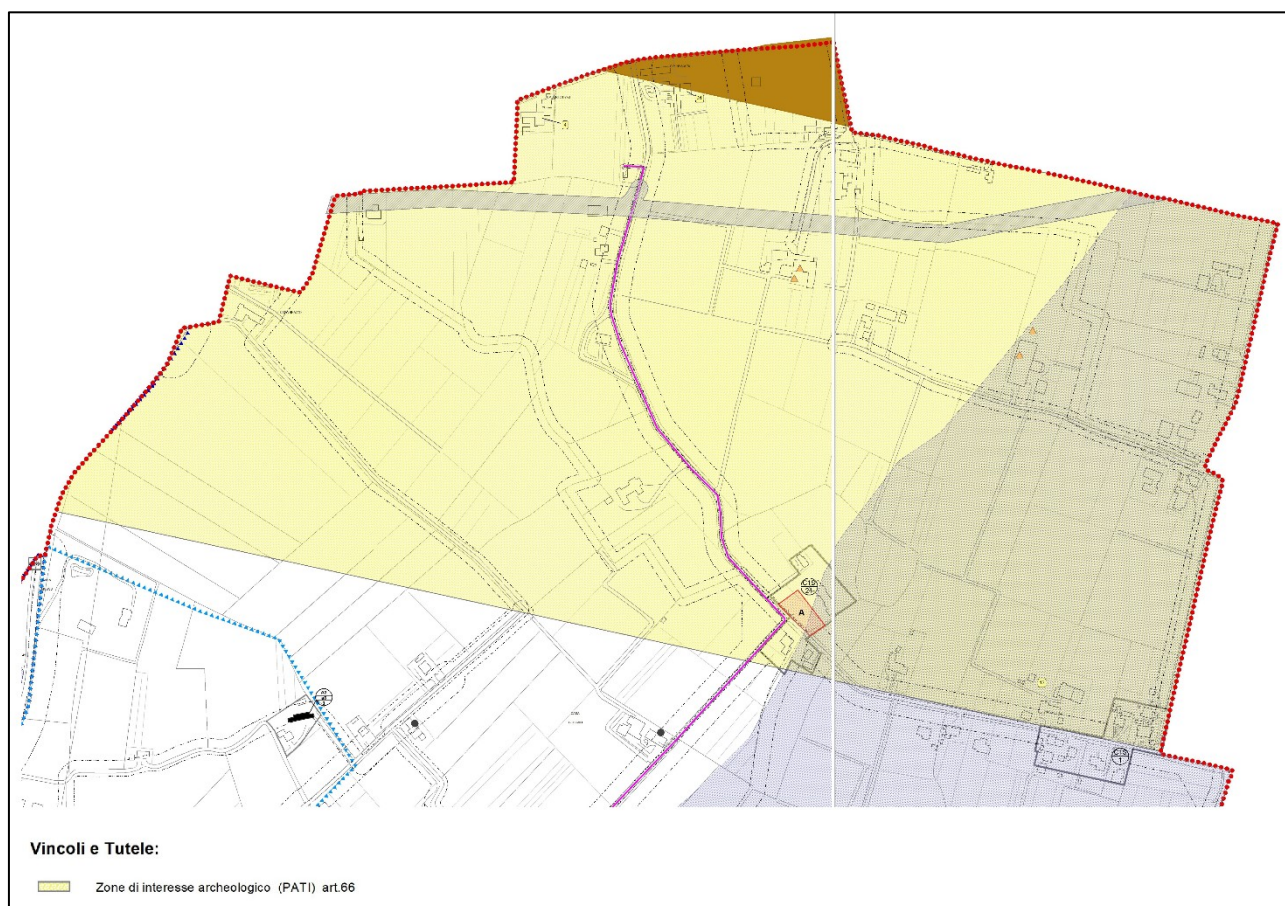
**Figura 15**, porzione di Piano degli interventi, Comune di Curtarolo



### 4.3. Vigodarzere

Evidenze da P.I:

Zona di interesse archeologico (area di centuriazione romana, campitura gialla). Si tratta della zona denominata "Bertapelle".



**Figura 16**, porzione di Piano degli interventi, Comune di Vigodarzere

## 5. DINAMICA EVOLUTIVA DELL'AREA GSV LE CENTURIE

Di seguito si riporta una ricostruzione cronologica, a partire dalle foto aeree scattate in diversi anni riguardanti l'ambito di studio.

Si tratta di immagini provenienti dalle seguenti fonti, indicate nelle immagini con una nota a lato:

RV: Reven – Regione Veneto, Geoportale (aerofototeca)

OV: Ortofoto Geoportale Veneto

N: Ortofoto Geoportale Nazionale



Figura 17

E' presente l'industria chimica Valenzana (in Comune di Borgoricco) e le opere di urbanizzazione per la lottizzazione Desman in cui ricade la GSV.



Figura 18

Situazione poco mutata rispetto al 1981.





Figura 19

Situazione pressoché invariata rispetto al fotogramma precedente.



Figura 20

Espansione a sud della lottizzazione Desman.





Figura 21

Situazione pressoché invariata rispetto al fotogramma precedente.





Figura 22

La lottizzazione Centurie si estende, assumendo la configurazione spaziale di oggi.





Figura 23

Situazione pressoché invariata.





Figura 24

Ulteriori sviluppi dei lotti commerciali con le opere di urbanizzazione e la viabilità interna.

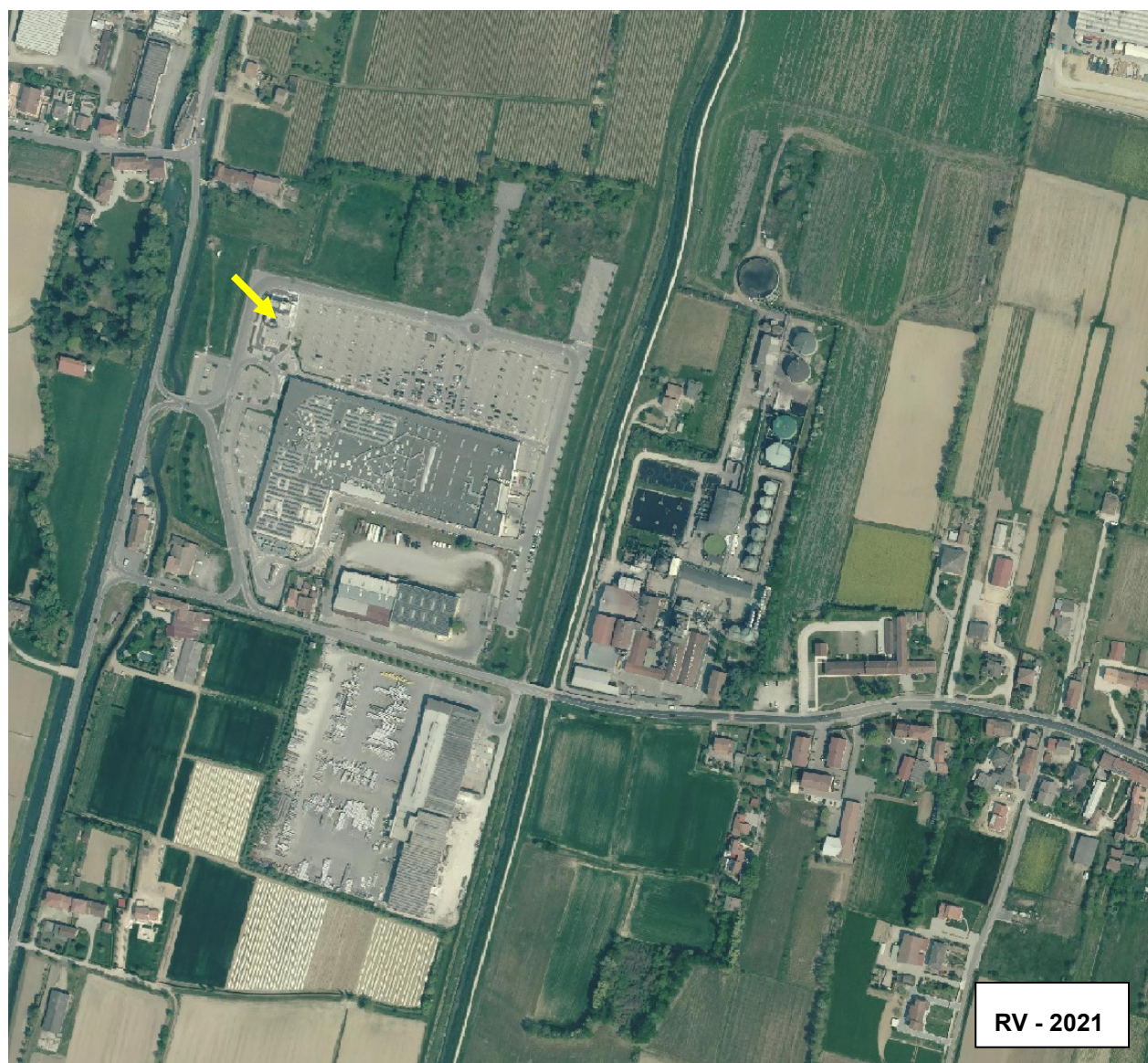




Figura 25

Piena operatività del centro commerciale.





**Figura 26**

Situazione sostanzialmente poco mutata, con l'aggiunta di un altro esercizio commerciale staccato dalla GSV Le Centurie (Mc Donald, indicato con la freccia).

La fotografia di seguito individua il fossato che rappresenta il limite ovest dell'area di intervento.





**Figura 27**, fossato ad ovest dell'ambito di studio

L'analisi condotta ha permesso di riscontrare le componenti distintive e qualificanti presenti nel territorio considerato.

Le componenti significative rilevate sono di seguito indicate:

**Tabella 2**

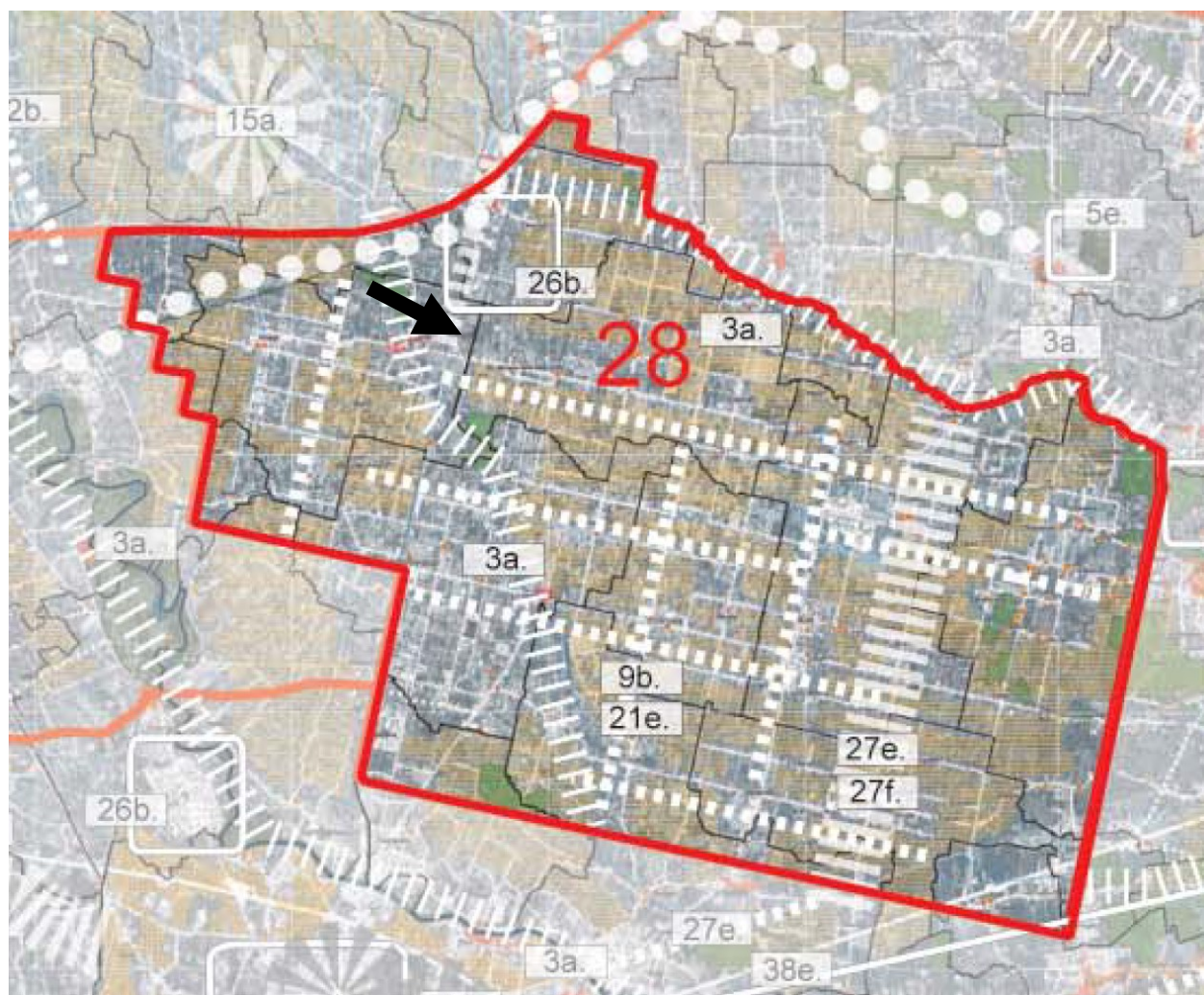
| Componente                                | Descrizione interazione con ambito di PATI puntuale<br>(ambito ad urbanizzazione consolidata)                                                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agro centuriato                           | Presenza di tracce del reticolo centuriato esterne all'ambito di intervento.                                                                                 |
| Corsi d'acqua di interesse paesaggistico  | Presenza di corsi d'acqua di interesse paesaggistico: Vandura e Muson dei Sassi<br><br>Vincolo Paesaggistico D. Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua (art.142 lett.c) |
| Siti di interesse storico- architettonico | Villa Prevedello D. Lgs 42/2004 - (art.136)<br>Villa e parco. Intervisibilità.                                                                               |



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | Elementi di discontinuità: rispetto al sito oggetto di previsione da PATI, la villa è separata dalla via del Santo                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Edificio di interesse storico-testimoniale | Edificio posto a 125 metri dall'ambito di intervento:<br>categoria di valore 2b, alla quale appartengono gli edifici di valore storico od etnoantropologico integri o con possibilità di recuperare i caratteri originari mediante ordinari interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo, ed assimilabili (architetture rurali).<br>Connesso al Piano: intervisibilità |
| Siti di interesse naturalistico            | Fiume Tergola, non direttamente connesso al Piano; la rete idrografica dell'ambito GSV è tributaria del Tergola.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ville venete                               | Villa Prevedello con relativo parco: non direttamente connesso al Piano. Presenza di intervisibilità allo stato attuale.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Territorio agricolo                        | Presente a nord del sito di Piano: da una lettura focalizzata si evince che la maglia podereale è interrotta da edificato sparso.<br><b>La permanenza dell'uso agricolo a nord dell'ambito già urbanizzato conferisce al contesto in esame un'adeguata resilienza.</b>                                                                                                              |
| Siti di interesse archeologico             | Presenza di sito di rinvenimento di reperti all'esterno dell'ambito GSV in ampliamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 6. Coerenza tra obiettivi P.A.T.I. e obiettivi P.T.R.C.

L'area di indagine è individuata con la freccia in figura seguente.



**Figura 28**, ambito n.28, pianura agrocenturiata

Per quanto riguarda l'ambito considerato, l'Atlante ricognitivo – Allegato B3 al PTRC 2020 individua due obiettivi PRIORITARI:

- Obiettivo 3a: Salvaguardare gli ambienti fluviali e lacustri ad elevata naturalità;
- Obiettivo: 26b: Promuovere il riordino urbanistico delle aree produttive esistenti in vista di una maggiore densità funzionale e un più razionale uso degli spazi pubblici e dei parcheggi, di una razionalizzazione dell'approvvigionamento e della distribuzione dell'energia, dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori.

Rispetto ai temi trattati appaiono pertinenti anche i seguenti obiettivi:

- Obiettivo 9b: Salvaguardare gli elementi di valore ambientale anche dove residui,



che compongono il paesaggio agrario (siepi campestri, fasce erbose, fossi e scoline, colture arboree ed arbustive tradizionali);

- Obiettivo 22e: Promuovere la riorganizzazione delle periferie urbane, dotandole di un adeguato equipaggiamento "verde" (alberature, aree verdi, percorsi ciclabili, ecc.), anche con funzione di compensazione ambientale e di integrazione della rete ecologica.

La matrice di seguito dà contezza del livello di coerenza del P.A.T.I. con gli obiettivi sopra definiti. Le azioni di Piano coerenti con gli Obiettivi del P.T.R.C. sono riportate nelle celle senza campitura colorata.

**Tabella 3**

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Obiettivi P.T.R.C. | 3A                                                                   | 26B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 9B                                                                                                                                                                                                   | 22E                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obiettivi P.A.T.I. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    | Salvaguardare gli ambienti fluviali e lacustri ad elevata naturalità | Promuovere il riordino urbanistico delle aree produttive esistenti in vista di una maggiore densità funzionale e un più razionale uso degli spazi pubblici e dei parcheggi, di una razionalizzazione dell'approvvigionamento e della distribuzione dell'energia, dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori. | Salvaguardare gli elementi di valore ambientale anche dove residui, che compongono il paesaggio agrario (siepi campestri, fasce erbose, fossi e scoline, colture arboree ed arbustive tradizionali). | Promuovere la riorganizzazione delle periferie urbane, dotandole di un adeguato equipaggiamento verde (alberature, aree verdi, percorsi ciclabili, ecc), anche con funzione di compensazione ambientale e di integrazione della rete ecologica |
| 1                  | Contenere il <u>consumo di suolo</u> e l'impatto urbano sull'ambiente, privilegiando la <u>riorganizzazione fisica e funzionale</u> all'interno dell'urbanizzazione consolidata, mediante il riuso dei suoli già urbanizzati e la riqualificazione dei tessuti urbani esistenti (obiettivo 1.1.1. PATI Camposampierese) |                    | Riuso di ambito già urbanizzato -                                    | Migliorare l'inserimento della nuova destinazione nell'ambito urbanizzato consolidato                                                                                                                                                                                                                                         | Conservazione della siepe esistente lungo il fosso a nord                                                                                                                                            | Arricchimento della dotazione verde esistente con nuova piantagione di alberi ed arbusti                                                                                                                                                       |
| 2                  | Concentrare le ulteriori potenzialità di offerta nei limiti stabiliti dall'art. 31 del P.T.C.P., in contiguità con aree già individuate, in <u>collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità</u> (obiettivo 1.4.4. PATI Camposampierese)                                                  |                    | Ampliamento della GSV esistente                                      | Ampliamento della GSV esistente                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Non pertinente                                                                                                                                                                                       | Non pertinente                                                                                                                                                                                                                                 |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3A                                                                         | 26B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 9B                                                                                                                                                                                                   | 22E                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obiettivi<br>P.T.R.C. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Salvaguardare gli ambienti fluviali e lacustri ad elevata naturalità       | Promuovere il riordino urbanistico delle aree produttive esistenti in vista di una maggiore densità funzionale e un più razionale uso degli spazi pubblici e dei parcheggi, di una razionalizzazione dell'approvvigionamento e della distribuzione dell'energia, dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori. | Salvaguardare gli elementi di valore ambientale anche dove residui, che compongono il paesaggio agrario (siepi campestri, fasce erbose, fossi e scoline, colture arboree ed arbustive tradizionali). | Promuovere la riorganizzazione delle periferie urbane, dotandole di un adeguato equipaggiamento verde (alberature, aree verdi, percorsi ciclabili, ecc), anche con funzione di compensazione ambientale e di integrazione della rete ecologica |
| Obiettivi<br>P.A.T.I. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3                     | Ridurre l'impatto ambientale degli insediamenti e del loro consumo di risorse non rinnovabili e <u>razionalizzare le aree produttive</u> , concentrando gli ambiti produttivi, privilegiando la riqualificazione e riconversione alla nuova edificazione, allo scopo di <u>ridurre la dispersione dell'offerta insediativa</u> e ridurre il consumo di territorio. (obiettivo 1.4.3. PATI Camposampierese) | Punto informativo sul paesaggio centuriato                                 | Riuso di ambito già urbanizzato -                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4                     | Provvedere alla <u>difesa del suolo</u> attraverso la prevenzione dei rischi e delle calamità naturali accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali (obiettivo 1.2.3. PATI Camposampierese)                                                                                                                                                                      | Mitigazioni a verde nell'intorno del contesto fluviale del Muson dei Sassi |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mitigazioni a verde nell'intorno del contesto fluviale del Muson dei Sassi                                                                                                                           | Mitigazioni a verde nell'intorno del contesto fluviale del Muson dei Sassi                                                                                                                                                                     |
| 5                     | Promuovere la <u>riqualificazione dei margini</u> degli insediamenti urbani, intendendo le aree di transizione in rapporto alle aree agricole, come occasione per la creazione di fasce verdi e spazi di relazione. (PTRC – Ambito di paesaggio 21. Qualità del processo di urbanizzazione – Obiettivo 21d)                                                                                                | Miglioramento della dotazione a verde                                      | Ampliamento della GSV esistente                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Conservazione della siepe esistente lungo il fosso a nord                                                                                                                                            | Arricchimento della dotazione verde esistente con nuova piantagione di alberi ed arbusti                                                                                                                                                       |
| 6                     | <u>Salvaguardare gli ambienti fluviali</u> ad elevata naturalità, in particolare del fiume Muson dei Sassi (PTRC – Ambito di paesaggio 21. Qualità del processo di                                                                                                                                                                                                                                         | Miglioramento Parco perifluviale                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3A                                                                   | 26B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 9B                                                                                                                                                                                                   | 22E                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obiettivi<br>P.T.R.C. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Salvaguardare gli ambienti fluviali e lacustri ad elevata naturalità | Promuovere il riordino urbanistico delle aree produttive esistenti in vista di una maggiore densità funzionale e un più razionale uso degli spazi pubblici e dei parcheggi, di una razionalizzazione dell'approvvigionamento e della distribuzione dell'energia, dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori. | Salvaguardare gli elementi di valore ambientale anche dove residui, che compongono il paesaggio agrario (siepi campestri, fasce erbose, fossi e scoline, colture arboree ed arbustive tradizionali). | Promuovere la riorganizzazione delle periferie urbane, dotandole di un adeguato equipaggiamento verde (alberature, are vedi, percorsi ciclabili, ecc), anche con funzione di compensazione ambientale e di integrazione della rete ecologica |
| Obiettivi<br>P.A.T.I. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                              |
|                       | urbanizzazione Obiettivo 3a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7                     | Migliorare l'efficienza energetica degli edifici e dei processi produttivi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -                                                                    | Ampliamento della GSV esistente                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Non pertinente                                                                                                                                                                                       | Non pertinente                                                                                                                                                                                                                               |
| 8                     | Individuare gli elementi di interesse sovracomunale che contribuiscono a definire la qualità generale del paesaggio urbano quali: centri ed elementi storici, corsi d'acqua, elementi vegetazionali emergenti, ville storiche, grandi giardini e parchi privati, ecc., classificandoli in relazione all'entità, al ruolo storico e alle caratteristiche strutturali e insediative, evidenziando perimetrazione, peculiarità e potenzialità di qualificazione e sviluppo. (obiettivo 1.3.1. PATI Camposampierese) | Mitigazione idraulica                                                | Punto informativo sul paesaggio centuriato                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Conservazione della siepe esistente lungo il fosso a nord                                                                                                                                            | Arricchimento della dotazione verde esistente con nuova piantagione di alberi ed arbusti                                                                                                                                                     |

Da quanto precede si riscontra che gli obiettivi prioritari per l'ambito paesaggistico di indagine di seguito indicati:

- sono coerenti con gli obiettivi del PATI
- sono conseguibili mediante specifiche azioni di Piano, sopra riportate
- i risultati e gli effetti del Piano potranno essere verificati, mediante indicatori misurabili specificati nel Piano di Monitoraggio del PATI.



## 7. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

Si è provveduto a valutare, in termini qualitativi, gli effetti che il previsto ampliamento può comportare sia nell'area urbanizzata esistente, sia sul territorio contiguo considerato in termini di intervisibilità e di interazione con gli elementi portatori di valori paesaggistici presenti nel contiguo territorio aperto ancora ad uso agricolo.

Grazie ad una analisi con maggiore approfondimento, sono stati individuati tutti i valori del patrimonio culturale e paesaggistico presenti, i vincoli, le valenze ambientali, paesaggistiche, archeologiche e storico-architettoniche presenti nel territorio considerato e gli elementi di permanenza dell'assetto paesaggistico, in un territorio già interessato da una sequenza di trasformazioni del paesaggio stratificate nel tempo.

Particolare attenzione è stata posta alla ricognizione di tracce costitutive ed identitarie della centuriazione romana.

## 8. Correlazione AZIONI di Piano – Criticità

### ANALISI AZIONI DI PIANO

#### CANTIERE

- Realizzazione di edifici a modesta elevazione (un piano f.t. e vani tecnici)
- Ampliamento dei parcheggi per autoveicoli leggeri
- Realizzazione di opere a verde

#### ESERCIZIO

- Attività commerciali retail
- Parcheggio di autoveicoli in orario diurno
- Fruizione Aree verdi
- Transito di autoveicoli
- Transito di Pedoni e Ciclisti

#### Peculiarità del sito di ampliamento

- ricade in ambito ad urbanizzazione consolidata nel vigente P.A.T. di San Giorgio delle Pertiche
- ricade in ambito di lottizzazione Desman, di cui è completamento
- presenta già opere di urbanizzazione realizzate (viabilità di accesso ai lotti, parcheggi)
- non richiede nuove opere stradali
- l'ampliamento di Piano può scongiurare la realizzazione, mediante intervento edilizio diretto, di tipologie costruttive a maggiore impatto, quali capannoni industriali prefabbricati ad elevato sviluppo in altezza

- il progetto per la realizzazione delle opere risulta essere assoggettabile a procedura di V.I.A. (ampliamento di GSV) e ad autorizzazione paesaggistica delle opere stesse.

## 9. Conclusioni

### ***9.1. Sintesi dei valori storico-culturali, ecologici-naturalistici, percettivi***

I valori storico-culturali sono rappresentati senz'altro dalla centuriazione romana che interessa gran parte del territorio di San Giorgio delle Pertiche, **ma è meno leggibile nell'intorno dell'ambito di studio**, come descritto nelle figure ritratte da Von Zach e da quelle provenienti dal catasto austriaco.

La valenza naturalistica è costituita dalla struttura a campi chiusi con sistemazioni a cavino con presenza di campi aperti, prati, pioppeti che mediante l'ausilio della sistemazione idraulica a cavino rendono il paesaggio di particolare interesse sotto il profilo agrario ed ecologico.

I modelli attuali di sviluppo e le tipologie edilizie proposte negli ultimi decenni hanno reso meno riconoscibile il sistema insediativo tradizionale che era caratterizzato dall'infittirsi dell'edificazione lungo le antiche arterie romane o al loro incrocio. Le nuove espansioni dell'edificato saturano gli spazi liberi interni alle centurie ed impongono spesso delle logiche di aggregazione molto differenti da quelle storicamente consolidate; ciò è evidente in particolare lungo gli assi viari di maggior afflusso.

Nell'area di intervisibilità degli interventi di ampliamento previsti dal PATI si riscontra la presenza di un edificio di interesse storico testimoniale tutelato dal P.L. :il valore attribuito a tale edificio è di tipo storico testimoniale e potrebbe essere reso evidente da interventi edilizi di riqualificazione.

### ***9.2. Sintesi dei rischi e delle criticità***

L'ampliamento, rispetto alla collocazione dei valori riscontrati nell'ambito di indagine del paesaggio, non genera effetti a carico delle criticità riscontrate:

- Semplificazione dell'assetto fondiario (specializzazione produttiva, eliminazione di siepi e boschetti, livellamento degli appezzamenti a cavino)
- Frammentazione delle tessere costitutive del mosaico paesaggistico (insediamenti a nastro)
- Progressiva occlusione di spazi aperti (insediamenti a nastro)
- Perdita di sistemi paesaggistici con funzioni di mediazione tra configurazioni e destinazioni conflittuali
- Perdita di tracce significative sotto il profilo semiologico.

### 9.3. Vulnerabilità del paesaggio

L'ambito paesaggistico in esame presenta una evidente vulnerabilità, generata dalla tendenza tuttora marcata allo sviluppo di insediamenti sparsi, prevalentemente a destinazione residenziale, con una certa presenza di attività produttive in zona impropria.

Le dinamiche presenti nell'evoluzione dell'ambito paesaggistico considerato sono:

- Semplificazione dell'assetto fondiario (specializzazione produttiva, eliminazione di siepi e boschetti, livellamento degli appezzamenti a cavino)
- Frammentazione delle tessere costitutive del mosaico paesaggistico (insediamenti a nastro)
- Progressiva occlusione di spazi aperti (insediamenti a nastro)
- Perdita di sistemi paesaggistici con funzioni di mediazione tra configurazioni e destinazioni conflittuali
- Perdita di tracce significative sotto il profilo semiologico (assi centuriati, rete idrografica).

**La previsione in esame non genera avanzamento del fronte urbano oltre l'area già adottata di opere di urbanizzazione.**

### 9.4. Correlazione azioni effetti

Le azioni e gli effetti generati dal Piano sono descritti in tabella seguente.

**Tabella 4**, Relazione causale tra azioni del Piano ed effetti

| AZIONI                                   | EFFETTI                                                                                                                         |           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                          | CANTIERE                                                                                                                        | ESERCIZIO |
| URBANIZZAZIONE                           | CONSUMO SUOLO,<br>MODIFICA PAESAGGIO                                                                                            | -         |
| EDIFICAZIONE<br>COMPLESSO<br>COMMERCIALE | EMISSIONI IN ATMOSFERA<br>DA MEZZI A MOTORE,<br>RUMORI E VIBRAZIONI,<br>DEPOSITO MATERIALE DI<br>SCAVO, EMISSIONE DI<br>POLVERI | -         |
|                                          |                                                                                                                                 | -         |
| REALIZZAZIONE PARCO<br>PUBBLICO          | EMISSIONI IN ATMOSFERA<br>DA MEZZI A MOTORE,<br>RUMORI E VIBRAZIONI,<br>DEPOSITO MATERIALE DI<br>SCAVO, EMISSIONE DI<br>POLVERI | -         |
|                                          | EMISSIONI IN ATMOSFERA<br>DA MEZZI A MOTORE,<br>RUMORI E VIBRAZIONI,<br>DEPOSITO MATERIALE DI                                   | -         |



| AZIONI    | EFFETTI                            |                                                                                                                  |
|-----------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | CANTIERE                           | ESERCIZIO                                                                                                        |
|           | SCAVO, EMISSIONE DI POLVERI        |                                                                                                                  |
| COMMERCIO | -                                  | EMISSIONI IN ATMOSFERA DA CLIMATIZZAZIONE                                                                        |
|           | -                                  | EMISSIONI IN ATMOSFERA DA TRAFFICO INDOTTO                                                                       |
|           | -                                  | RUMORE                                                                                                           |
|           | -                                  | INQUINAMENTO LUMINOSO                                                                                            |
|           | -                                  | PRODUZIONE ACQUE REFLUE                                                                                          |
|           | -                                  | PRODUZIONE DI RIFIUTI                                                                                            |
|           | EDIFICAZIONE COMPLESSO COMMERCIALE | EMISSIONI IN ATMOSFERA DA MEZZI A MOTORE, RUMORI E VIBRAZIONI, DEPOSITO MATERIALE DI SCAVO, EMISSIONE DI POLVERI |

Il RA comprova che l'attuazione del PATI permetterebbe di migliorare il completamento di un ambito di lottizzazione, **scongiurando l'insediamento di attività produttive industriali in una area connotata da una consolidata vocazione commerciale.**

Il RA comprova che l'opzione PATI permette di definire adeguate mitigazioni ambientali, assenti nella valutazione dell'opzione zero, in quanto trattandosi di intervento edilizio diretto, già convenzionato, non sarebbe possibile introdurle.

Nell'area di intervisibilità degli interventi di ampliamento previsti dal PATI si riscontra la presenza di un edificio di interesse storico testimoniale tutelato dal P.I.. Il valore attribuito a tale edificio è di tipo storico testimoniale e potrebbe essere reso evidente da interventi edilizi di riqualificazione.

E' stata esaminata l'interazione prevedibile tra l'ampliamento del fronte edificato previsto dal PATI in esame e la Villa Prevedello. Si riscontra la presenza di elementi di discontinuità geografica e funzionale tra il complesso villa-parco tutelato e l'ampliamento.

Tali elementi, rappresentati dalla via del Santo, dal corso d'acqua Tergolino e dal tessuto agricolo con preesistenze edificate di tipo residenziale, svolgono una funzione di filtro, rispetto all'ambito monumentale tutelato.

Per attenuare l'interazione, il PATI prevede (vedasi NT aggiornate – all. D al RAPPORTO AMBIENTALE) la realizzazione di una **fascia tampone arborea ad alto fusto, in grado di superare la potenziale intervisibilità.**

In ogni caso il RAPPORTO AMBIENTALE ha valutato **l'opzione PATI decisamente più compatibile con il contesto paesaggistico**, rispetto all'opzione ZERO, che comporterebbe una maggiore altezza dei nuovi edifici: 10 metri vs. 7,5 metri dell'opzione UNO, senza possibilità di mitigare la costruzione dei nuovi capannoni.

### 9.5. Mitigazioni

Con riferimento alla presenza di spazio aperto agricolo a nord e di edificio di interesse testimoniale e di villa veneta ad ovest, nonché di un reticolo idrografico complesso, si individuano le seguenti mitigazioni:

**Tabella 5**

| AMBITI DI MITIGAZIONE                                             | Descrizione                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verde – area filtro                                               | Fascia tampone arboreo-arbustiva ad alto fusto<br>Lungo il limite nord e ovest dell'ambito |
| Potenziamento Area a verde lungo il Muson dei Sassi (Buffer Zone) | Infittimento della sistemazione a verde presente                                           |
| Connettività                                                      | Connessione funzionale delle aree verdi del compendio con l'idrografia superficiale        |
| Tutela della risorsa idrica                                       | Conservazione a valorizzazione del reticolo idrografico esistente.                         |

Tali interventi, inseriti nel R.A. e nel Piano di Monitoraggio della VAS del PATI, permettono di attenuare la percezione del fronte edificato e di tutelare i valori paesaggistici rilevati.



## 10. SINTESI FINALE

Il presente approfondimento ha permesso di definire per l'ambito territoriale considerato gli effetti e le interazioni potenzialmente generabili dal Piano sulle matrici considerate.

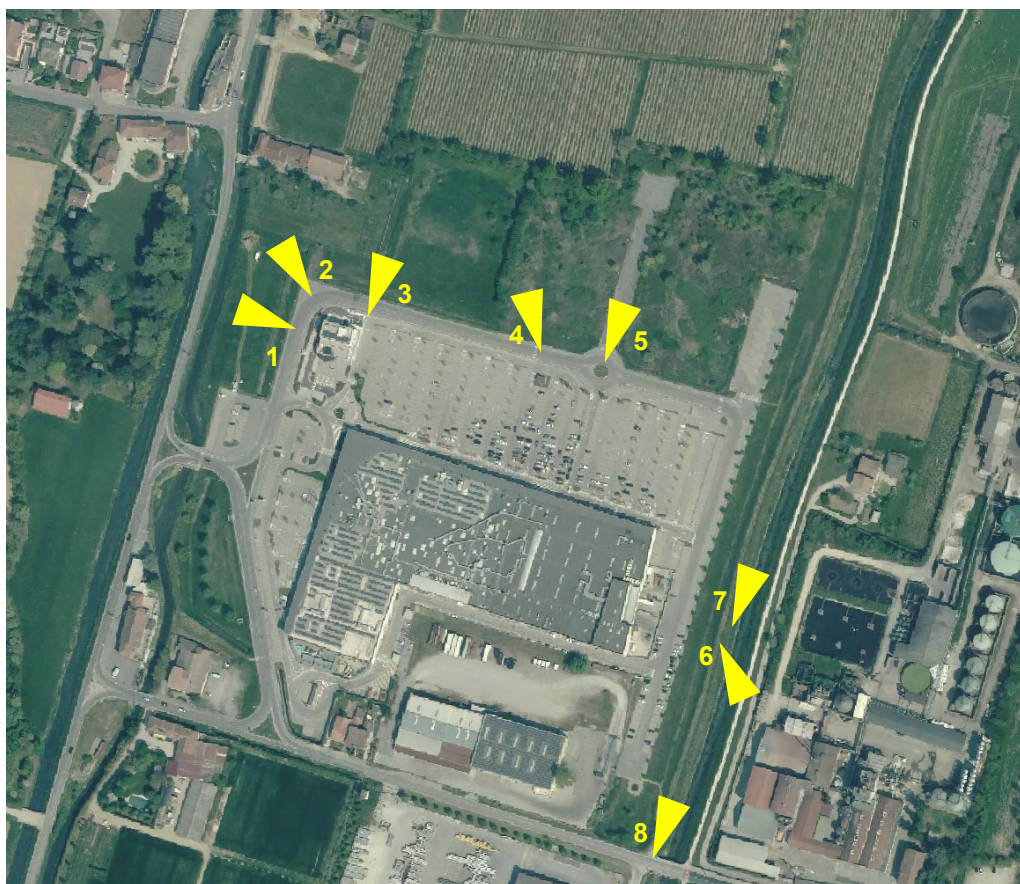
Grazie ad una analisi con maggiore approfondimento, sono stati individuati tutti i valori del patrimonio culturale e paesaggistico presenti, i vincoli, le valenze ambientali, paesaggistiche, archeologiche e storico-architettoniche presenti nel territorio considerato.

Non sono emersi altri valori o siti di notevole interesse per i profili considerati, nell'area di intervisibilità, rispetto agli interventi ex PATI in esame.

Sono emersi nell'area vasta considerata elementi di permanenza dell'assetto paesaggistico, in un territorio già interessato da una sequenza di trasformazioni del paesaggio stratificate nel tempo. Particolare attenzione è stata posta alla ricognizione di tracce costitutive ed identitarie della centuriazione romana.

A fronte dei valori riscontrati, sono state individuate **opere di mitigazione in grado di attenuare gli effetti generabili dal completamento edilizio dell'ambito di lottizzazione esistente** e del tessuto urbano consolidato in cui ricadono gli interventi.

**Appendice:** Fotografie dell'ambito (scatti del 9 Ottobre 2025)



Coni di visuale



1. Vista verso il giardino di villa Prevedello





2. Fosso perimetrale in primo piano, sullo sfondo facciata di villa Prevedello





3. Fosso di scolo a sx ed incolto



4. Incolto e siepe esistente





5. Strada frapposta tra i due lotti



6. Argine Muson, e ditta chimica "Valenziana", sullo sfondo





7. Fascia a prato tra urbanizzato e argine muson



8. Argine fiume muson, vista verso nord