

PATI



Comune capofila



San Giorgio delle Pertiche



Comune di San Giorgio delle P.



Comune di Curtarolo



Comune di Campo San Martino



Comune di Vigodarzere

PATI TEMATICO GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (art 16 comma 2 bis LR n° 11/2004)

NORME TECNICHE

**AGGIORNAMENTO APRILE 2025
(TESTO AGGIUNTO IN COLORE ROSSO)**

Comune di San Giorgio delle P.

Il Sindaco:
Daniele Canella

Il Responsabile settore urbanistica:
Arch. Giuseppe Voltarel

Comune di Campo San Martino

Il Sindaco:
Dario Luigi Tardivo

Il Responsabile settore urbanistica:
Arch. Luca Ghion

Comune di Curtarolo

Il Sindaco:
Martina Rocchio

Il Responsabile settore urbanistica:
Arch. Mario Vizzini

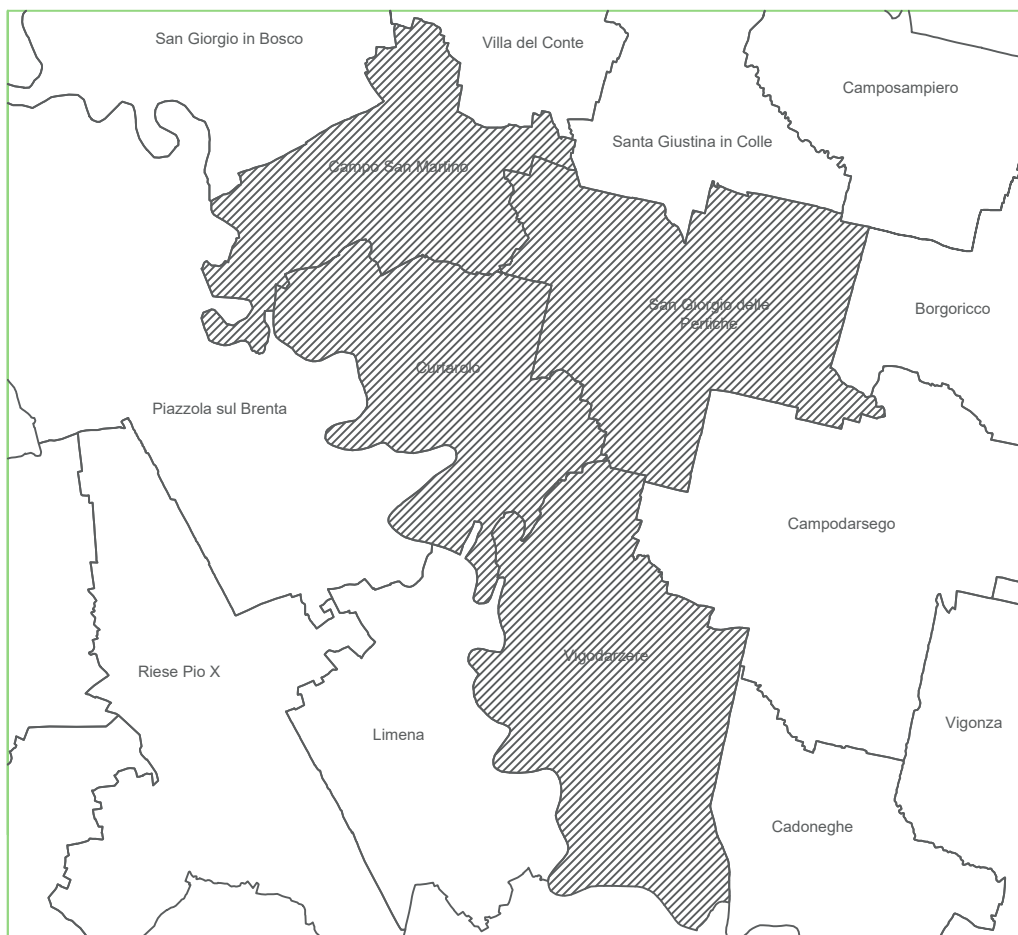
Comune di Vigodarzere

Il Sindaco:
Adolfo Zordan

Il Responsabile settore urbanistica:
Arch. Silvia Cuccato

Arch. Roberto Cavallin

CA CAVALLIN ASSOCIATI Studio
Camposampiero (PD)



Amministrazioni

Progettista

DISEG: NIM VERIF: NIM APPROV: RoC
DATA: 29/04/2025 REV: 01

NOME FILE: CA_20_010_01_ADO_NT

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I – GENERALITÀ	1
Art. 1 – Finalità, obiettivi generali, contenuti ed ambito di applicazione	1
Art. 2 – Elaborati del PATI e contenuti prevalenti.....	2
Art. 3 – Efficacia	3
CAPO II – DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE.....	3
Art. 4 – Attuazione del PATI GSV	3
TITOLO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO	4
CAPO I – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	4
Art. 5 – Disposizioni sui vincoli, sulle zone di tutela e fasce di rispetto, sulla pianificazione sovraordinata	4
CAPO II – INVARIANTI	4
Art. 6 – Generalità sulle invarianti strutturali	4
CAPO III – FRAGILITA'	4
Art. 7 – Disposizioni sulle condizioni di fragilità.....	4
CAPO IV – TRASFORMABILITA'	5
PARTE I – AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO	5
Art. 8 – Disposizioni generali sulle azioni strategiche del sistema insediativo	5
Art. 9 – Localizzazione delle grandi strutture di vendita	5
PARTE II – AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA RELAZIONALE	6
Art. 10 – Infrastrutture per la mobilità.....	6
PARTE III – VALORI E TUTELE.....	6
Art. 11 – Valori e tutele culturali, ambientali e paesaggistiche.....	6
CAPO V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI.....	7
Art. 12 – Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)	7
Art. 13 – Dimensionamento	7
Art. 14 – Consumo di suolo	8
CAPO VI – SOSTENIBILITA'	8
Art. 15 – Verifica e monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PATI in rapporto alla VAS...8	
ALLEGATO 1	10

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITÀ

Art. 1 – Finalità, obiettivi generali, contenuti ed ambito di applicazione

1. Il Piano di Assetto Territoriale Intercomunale per le grandi strutture di vendita (PATI GSV) tra i Comuni di San Giorgio delle Pertiche, Campo San Martino, Curtarolo e Vigodarzere è lo strumento di pianificazione intercomunale finalizzato a delineare in modo coordinato le scelte strategiche per l'insediamento delle grandi strutture di vendita, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera g) della LR 28/12/2012, n° 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", nel territorio del Comune di San Giorgio delle Pertiche.
2. Il PATI GSV fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili relativamente alle grandi strutture di vendita, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze delle comunità locali. In particolare, per gli obiettivi strategici, si richiamano i contenuti del PATI del Camposampierese di cui San Giorgio delle Pertiche fa parte, con riferimento all'art. 2.2.2 delle relative Norme Tecniche.
3. Il PATI GSV è redatto con i contenuti di cui all'art. 16 della LR n° 11/2004; in particolare, per le finalità di pianificazione coordinata di cui al comma 2bis del medesimo articolo e relativamente al tematismo di competenza, definisce le regole ed i criteri per la formazione del Piano degli Interventi.
4. Gli obiettivi del PATI GSV sono stati indicati nel "documento preliminare" alla pianificazione, sottoposto al processo di concertazione e partecipazione ai sensi dell'art. 5 della LR n° 11/2004, in coerenza con gli obiettivi strategici di cui all'art. 2.2.2 delle NT del PATI del Camposampierese. La stesura del Rapporto Ambientale e lo svolgimento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica del PATI hanno permesso di definire gli obiettivi di sostenibilità ambientale del PATI.
5. Il PATI GSV, per la tematica di competenza, consistente nella possibilità di ampliamento della GSV esistente in Comune di San Giorgio delle Pertiche, è stato configurato in modo che gli interventi siano improntati ad obiettivi di sostenibilità ambientale, economica e sociale:
 - a) contenere il consumo di suolo;
 - b) razionalizzare il sito tematico in esame, sulla base della vocazione commerciale consolidata;
 - c) migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico della nuova previsione, tenendo conto delle peculiarità dell'ambito;
 - d) minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo e perseguire la difesa idraulica del territorio;
 - e) promuovere la connessione del sito con le infrastrutture per la mobilità lenta.

Art. 2 – Elaborati del PATI e contenuti prevalenti

1. Il PATI GSV è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Elaborati grafici:
 - i) Tavola 1.1 - carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Mosaicatura - scala 1:10.000
 - ii) Tavola 1.2 - carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Legende
 - iii) Tavola 2.1 - carta delle invarianti – Mosaicatura - scala 1:10.000
 - iv) Tavola 2.2 - carta delle invarianti – Legende
 - v) Tavola 3.1 - carta delle fragilità – Mosaicatura - scala 1:10.000
 - vi) Tavola 3.2 - carta delle fragilità – Legende
 - vii) Tavola 4.1 - carta della trasformabilità – Mosaicatura - scala 1:10.000
 - viii) Tavola 4.2 - carta della trasformabilità – Legende
 - b) Elaborati documentali:
 - i) Norme Tecniche
 - ii) Relazione tecnica
 - iii) Valutazione ambientale strategica (VAS) e Sintesi non tecnica
 - iv) Studio di incidenza ambientale (VincA)
 - c) Quadro conoscitivo di cui all'art. 10 LR n°11/2004;
2. Gli elaborati grafici elencati al precedente comma 1 lett. a) sono costituiti dalla mosaicatura dei corrispondenti elaborati dei seguenti strumenti di pianificazione vigenti:
 - a) PATI del Camposampierese per il Comune di San Giorgio delle Pertiche;
 - b) PATI Alta Padovana per il Comune di Campo San Martino;
 - c) PATI Medio Brenta per il Comune di Curtarolo;
 - d) PATI della Comunità Metropolitana di Padova (COMEPA) per il Comune di Vigodarzere.
3. Considerata la natura del PATI GSV, che ha l'obiettivo di confermare con tutti i comuni confinanti con San Giorgio delle Pertiche le indicazioni della pianificazione vigente per il tematismo delle grandi strutture di vendita di cui alla LR n° 50/2012, gli elaborati grafici di cui al comma 1, derivanti dalla mosaicatura degli strumenti di pianificazione di cui al comma 2, non contengono alcuna nuova previsione urbanistica.
4. Nel caso di contraddizione di previsioni tra norme ed elaborati grafici prevale quanto contenuto nel testo normativo.
5. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella VAS, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Art. 3 – Efficacia

1. Il PATI GSV è approvato con la procedura prevista dalla LR n°11/2004 art. 15 comma 2 e seguenti e diventa efficace nei termini indicati dal comma 6 del medesimo articolo.
2. Il PATI GSV ha validità a tempo indeterminato e non produce effetti conformativi della proprietà.
3. L'approvazione del PATI GSV comporta per il PAT di San Giorgio delle Pertiche l'obbligo di recepimento delle disposizioni eventualmente contrastanti.
4. L'approvazione del PATI GSV, considerato che la sua valenza è limitata alla disciplina delle sole grandi strutture di vendita nel territorio di San Giorgio delle Pertiche, non comporta alcuna necessità di recepimento nella strumentazione urbanistica dei comuni di Campo San Martino, Curtarolo e Vigodarzere.

CAPO II – DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE**Art. 4 – Attuazione del PATI GSV**

1. Il PATI GSV si attua attraverso il PI, secondo quanto disposto dall'art. 17 della LR n°11/2004. In ogni caso il PI del Comune di San Giorgio delle Pertiche ed ogni sua variante sono tenuti ad operare nel rispetto del quadro generale dei vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI del Camposampierese.

TITOLO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

CAPO I – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Art. 5 – Disposizioni sui vincoli, sulle zone di tutela e fasce di rispetto, sulla pianificazione sovraordinata

1. Per le disposizioni sui vincoli, sulle zone di tutela e fasce di rispetto, sulla pianificazione sovraordinata il PATI GSV, per il territorio del Comune di San Giorgio delle Pertiche, fa riferimento alle corrispondenti disposizioni del PATI del Camposampierese per quanto non modificate da pianificazione sovraordinata o da disposizioni normative di livello superiore.

CAPO II – INVARIANTI

Art. 6 – Generalità sulle invarianti strutturali

1. Per le disposizioni sulle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, ambientale e paesaggistica, storico culturale e agricolo produttiva sovraordinata il PATI GSV, per il territorio del Comune di San Giorgio delle Pertiche, fa riferimento alle corrispondenti disposizioni del PATI del Camposampierese per quanto non modificate da pianificazione sovraordinata o da disposizioni normative di livello superiore.

CAPO III – FRAGILITA'

Art. 7 – Disposizioni sulle condizioni di fragilità

1. Per le disposizioni sulla compatibilità geologica ai fini urbanistici, sulle aree soggette a dissesto idrogeologico e sulla mitigazione idraulica il PATI GSV, per il territorio del Comune di San Giorgio delle

Pertiche, fa riferimento alle corrispondenti disposizioni del PATI del Camposampierese per quanto non modificate da pianificazione sovraordinata o da disposizioni normative di livello superiore.

CAPO IV – TRASFORMABILITA'

PARTE I – AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 8 – Disposizioni generali sulle azioni strategiche del sistema insediativo

1. Per le disposizioni sulle aree di urbanizzazione consolidata, sulle aree di urbanizzazione programmata dal PRG, sulle linee preferenziali di sviluppo insediativo, sui limiti fisici all'espansione e sui dispositivi di mitigazione il PATI GSV, per il territorio del Comune di San Giorgio delle Pertiche, fa riferimento alle corrispondenti disposizioni del PATI del Camposampierese per quanto non modificate da pianificazione sovraordinata o da disposizioni normative di livello superiore.

Art. 9 – Localizzazione delle grandi strutture di vendita

1. Il PATI GSV conferma la previsione della grande struttura di vendita nel territorio del Comune di San Giorgio delle Pertiche in quanto coerente con:
 - a) il PTCP vigente della Provincia di Padova che prevede lo sviluppo insediativo delle aree produttive, commerciali, direzionali e turistico-ricettive ricadenti nel "*Polo produttivo*" di rango provinciale indicato nella tavola "*P4a – Sistema Insediativo Infrastrutturale*", nell'area in prossimità del confine tra i comuni di Borgoricco, Camposampiero e San Giorgio delle Pertiche, ove è insediata la grande struttura di vendita oggetto del presente strumento di pianificazione;
 - b) il PATI Camposampierese che ha individuato nella tav. P4 "Carta della trasformabilità" la grande struttura di vendita esistente nel territorio del Comune di San Giorgio delle Pertiche oggetto del presente strumento di pianificazione.
2. L'ampliamento della grande struttura di vendita esistente, anche formata da più strutture costituenti parco commerciale, deve rispettare i requisiti di cui alla LR n° 50/2012 e relativo regolamento attuativo regionale n° 1/2013 nonché verificare la coerenza con le disposizioni del PTCP approvato, in particolare con l'art. 34 delle NT.
3. Per il comune di San Giorgio delle Pertiche la disposizione di cui al comma 2bis dell'art. 16 della LR n° 11/2004, per quanto riguarda la pianificazione coordinata con i comuni confinanti per l'insediamento delle grandi strutture di vendita di cui alla LR n° 50/2012 con superficie di vendita superiore a 4.000 mq è assolta:

- a) dal PATI del Camposampierese per i comuni di Borgoricco, Campodarsego, Camposampiero e Santa Giustina in Colle;
- b) dal presente PATI GSV per i comuni di Campo San Martino, Curtarolo e Vigodarzere.

PARTE II – AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA RELAZIONALE

Art. 10 – Infrastrutture per la mobilità

1. Per le disposizioni sulle infrastrutture per la mobilità il PATI GSV, per il territorio del Comune di San Giorgio delle Pertiche, fa riferimento alle corrispondenti disposizioni del PATI del Camposampierese per quanto non modificate da pianificazione sovraordinata o da disposizioni normative di livello superiore.

PARTE III – VALORI E TUTELE

Art. 11 – Valori e tutele culturali, ambientali e paesaggistiche

1. Per le disposizioni su valori e tutele culturali il PATI GSV, per il territorio del Comune di San Giorgio delle Pertiche, fa riferimento alle corrispondenti disposizioni del PATI del Camposampierese per quanto non modificate da pianificazione sovraordinata o da disposizioni normative di livello superiore.
2. Il Piano degli interventi e i Piani urbanistici attuativi e le loro varianti, nel rendere operative ed attuative le indicazioni del PATI GSV dovranno prevedere, ad integrazione di quanto indicato al comma 1:
 - a) La realizzazione di una fascia tampone arborea ed arbustiva plurifilare in corrispondenza del margine nord ed ovest dell'ambito di intervento, con piantumazione di almeno n. 500 piante, di cui almeno 250 alberi ad alto fusto; le specie da piantumare dovranno essere individuate tra quelle autoctone e idonee al contesto pedoclimatico (sito-specifiche). Larghezza indicativa: 10-20 m;
 - b) La conservazione del reticolo idrografico, inteso come sistema di acque superficiali: corsi d'acqua pubblici, fossi e canali privati e/o di competenza del Consorzio di Bonifica."

CAPO V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Art. 12 – Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

1. Il PATI GSV, considerato che la sua valenza è limitata alla disciplina delle sole grandi strutture di vendita nel territorio di San Giorgio delle Pertiche, rinvia al del PATI del Camposampierese, il quale a sua volta rinvia al PAT comunale l'individuazione degli ATO di riferimento.

Art. 13 – Dimensionamento

1. Il PATI GSV, considerato che la sua valenza è limitata alla disciplina delle sole grandi strutture di vendita nel territorio di San Giorgio delle Pertiche, rinvia al PATI del Camposampierese le indicazioni sul dimensionamento urbanistico, in particolare alle disposizioni normative sullo sviluppo insediativo delle aree produttive, commerciali, direzionali e turistico-ricettive ricadenti nel polo produttivo di rango provinciale già indicato dal PTCP nell'area in prossimità del confine tra i comuni di Borgoricco, Camposampiero e San Giorgio delle Pertiche.
2. Ad integrazione di quanto indicato al comma 1, ai fini delle valutazioni di sostenibilità in sede di Piano degli interventi, il PATI GSV prevede i seguenti parametri e valori indicativi:

Descrizione	Parametro	Valore
Superficie fondiaria	Mq.	20.312
Superficie coperta massima	40%	8.124,80
Altezza	m	7,50
Volume massimo edificabile	mc	60.936
Aree a standard	1 mq/mq Superficie totale (ST)	8.124,80
Nuove Aree a standard (verde e parcheggi) da aggiungere per la nuova destinazione commerciale rispetto all'uso produttivo	1 mq/mq ST - 20% della Superficie fondiaria (già conferita nel PUA Desman per l'uso produttivo mq 4.062)	4.062
Mitigazioni	Da definire in sede operativa	Fascia tampone boscata plurifilare con profondità indicativa 10-20 m

Art. 14 – Consumo di suolo

1. Il PATI GSV, considerato che la sua valenza è limitata alla disciplina delle sole grandi strutture di vendita nel territorio di San Giorgio delle Pertiche, rinvia al PAT del Comune di San Giorgio delle Pertiche la definizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e le disposizioni sulla quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale ai sensi della LR n° 14/2017.
2. È demandata al PI ed alle sue varianti la contabilizzazione del consumo di suolo nonché la verifica del rispetto del limite massimo assegnato al comune.

CAPO VI – SOSTENIBILITA'**Art. 15 – Verifica e monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PATI in rapporto alla VAS**

1. In attuazione dell'art. 10 della direttiva 2001/42/CE e della DGRV n. 545/2022, la stesura del Rapporto Ambientale e lo svolgimento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica del PATI hanno permesso di definire gli obiettivi strategici di sostenibilità ambientale del PATI
2. Il Rapporto Ambientale della VAS del PATI definisce le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del Piano e la verifica del grado di raggiungimento degli obiettivi di Piano sulla base di indicatori ambientali misurabili;
3. Il Piano di Monitoraggio definito nel Rapporto Ambientale della VAS del PATI permette di individuare tempestivamente gli eventuali effetti negativi imprevisti di adottare, laddove necessario, le opportune misure correttive.
4. Il Piano di Monitoraggio del PATI, contenuto nel Rapporto Ambientale della VAS, è di seguito riportato.

Sigla	Indicatore	Parametro	Obiettivi di piano	Periodicità	ente preposto
<u>Indicatori di Stato</u>					
S1	Concentrazione polveri sottili (PM ₁₀)	Superamenti annui delle soglie limite	C-G	Triennale	ARPAV
S2	Densità popolazione	Densità popolazione	B	Triennale	Comune
S3	Qualità acque superficiali	LIMeco	F	Triennale	Arpav

S4	Qualità acque sotterranee	Stato chimico puntuale	C	Triennale	ARPAV
S5	Superficie territoriale inclusa nelle aree ad elevato rischio idraulico	Incidenza % su superficie territoriale	D	Triennale	Autorità di Bacino
S6	Consumo di suolo disponibile	Superficie (LR 14/2017)	A-E-H	Triennale	Comune
<u>Indicatori di Performance</u>					
P1	Superficie aree verdi fruibili	Aree verdi/abitante	C-D-E	Triennale	Comune
P2	Indice di incidentalità	n. Incidenti media annua	B	Triennale	Comune
P3	Indice di mobilità lenta	Lunghezza percorsi ciclopeditoni/n. di interruzioni	B	Triennale	Comune
<u>Indicatori di Attuazione del Piano</u>					
A1	Rete ecologica comunale	Superficie	C-F-H	Triennale	Comune
A2	Superficie di vendita aperta al pubblico GSV Ambito PATI GSV	Superficie	B-C-E-G	Triennale	Comune

ALLEGATO 1**LINEE GUIDA – MITIGAZIONI AMBIENTALI**

In attuazione dell'art. 10 della direttiva 2001/42/CE e della DGRV n. 545/2022, la stesura del Rapporto Ambientale e lo svolgimento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica del PATI hanno definito gli obiettivi di sostenibilità ambientale e le corrispondenti azioni del PATI GSV:

OBIETTIVI	AZIONI
1 Contenere il <u>consumo di suolo</u> e l'impatto urbano sull'ambiente, privilegiando la <u>riorganizzazione</u> fisica e <u>funzionale</u> all'interno dell'urbanizzazione consolidata, mediante il riuso dei suoli già urbanizzati e la riqualificazione dei tessuti urbani esistenti	Riuso di ambito già urbanizzato
2 Concentrare le ulteriori potenzialità di offerta nei limiti stabiliti dall'art. 31 del P.T.C.P., in contiguità con aree già individuate, <u>in collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità</u>	Ampliamento della GSV esistente
3 <u>Ridurre la dispersione dell'offerta insediativa</u> e ridurre il consumo di territorio	Migliorare l'inserimento della nuova destinazione nell'ambito urbanizzato consolidato
4 Provvedere alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dei rischi e delle calamità naturali accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali	Mitigazione idraulica
5 Promuovere la riqualificazione dei margini 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.	Miglioramento della dotazione di verde
6 Salvaguardare gli ambienti fluviali ad elevata naturalità, in particolare del fiume Muson dei Sassi	Miglioramento Parco perifluviale

OBIETTIVI		AZIONI
7	Migliorare l'efficienza energetica degli edifici e dei processi produttivi	Realizzazione di edifici ad elevata efficienza energetica
8	Individuare gli elementi di interesse sovracomunale che contribuiscono a definire la qualità generale del paesaggio urbano	Sensibilizzazione cittadinanza

Le presenti linee guida intendono fornire indicazioni da considerare in sede di definizione delle previsioni del PATI tematico alla scala operativa (PI); non hanno valore prescrittivo, ma possono contribuire ad una migliore definizione delle mitigazioni ambientali utili al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale del Piano tematico – ampliamento della GSV:

- a) Mitigazione idraulica: è opportuno soddisfare il fabbisogno di volumi di compensazione idraulica, necessari a seguito della effettiva impermeabilizzazione del suolo, preferibilmente mediante realizzazione di aree verdi ribassate o mediante potenziamento del reticolo idrografico minore;
- b) Formazione aree verdi: Le fasce tampone arboreo-arbustive saranno collocate preferibilmente in corrispondenza del margine dell'edificato con le aree agricole aperte;
- c) Conservazione siepi e alberature esistenti: è opportuno, nella formazione del verde, privilegiare la conservazione ed il potenziamento delle formazioni esistenti, mediante infittimento della densità di alberi/arbusti esistenti;
- d) Percorsi ciclopedonali: è opportuno prevedere il collegamento funzionale dei nuovi tracciati ciclo-pedonali con quelli esistenti nell'intorno; tali tracciati dovrebbero, per quanto possibile, integrarsi con le aree a verde;
- e) Nella realizzazione dei nuovi fabbricati è opportuno prevedere il conseguimento di prestazioni funzionali in gradi di conseguire elevati standard di efficienza energetica;
- f) Negli spazi aperti al pubblico è opportuno prevedere punti di informazione sulle peculiarità del paesaggio dell'intorno, con specifico riguardo al territorio centuriato.