

P.I.

Variente Parziale n. 12

COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova



SINDACO

Daniele Canella

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Giuseppe Voltarel

PROGETTAZIONE VARIANTE P.I.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

TOMBOLAN & ASSOCIATI

Ludovico Bertin

VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA

STUDIO IDEVA INGEGNERIA

Federico Valerio

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI

P.I.

RELAZIONE PROGRAMMATICA

tombolan&associati





Indice

Indice	1
0. Introduzione	2
1. Il Quadro della Pianificazione Comunale	3
2. I contenuti della Variante Parziale n.12 al P.I.....	6
2.1 Sintesi dell'intervento e parametri urbanistici.....	9
2.2 Contributo straordinario.....	13
2.3 Quadro Conoscitivo.....	13
2.4 Compatibilità idraulica	13
2.5 VAS.....	13
2.6 VINCA.....	14
3. Dimensionamento	15
3.1 Capacità insediativa produttiva e commerciale	15
3.2 Consumo di suolo	15
4. Elaborati	18



0. Introduzione

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenziato nell'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, per la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Come si evince dall'art. 5, definisce inoltre che il governo del territorio venga attuato tramite la pianificazione urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione, secondo il principio di sussidiarietà e coerenza, assicurandosi che ciascun piano indichi il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determini le prescrizioni e i vincoli prevalenti.

La L.R. n. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che si sostituisce al Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985. Il

Piano Regolatore Comunale, si articola in:

- il **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), è lo strumento di pianificazione *“che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale”*;
- il **Piano degli Interventi** (P.I.) è lo strumento urbanistico che *“in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”* (art.12 - L.R. 11/2004).

La pianificazione urbanistica strategica è un processo che tende ad affinare l'impiego di metodi mirati a migliorare la razionalità delle decisioni e delle azioni, tenendo conto degli obiettivi, delle priorità e delle azioni da compiere nel territorio e sul principio che ogni intervento sul territorio deve essere fondato secondo "programmi".

I principali obiettivi generali che la L.R. affida alla pianificazione sono:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.



1. Il Quadro della Pianificazione Comunale

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenziato nell'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, per la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

La pianificazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art.12 si esplica con il **Piano Regolatore Comunale** (P.R.C.) formato a sua volta da due diversi strumenti:

- il **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), è lo strumento di pianificazione *“che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale”* (art.12, comma 2 - L.R. 11/2004).
- il **Piano degli Interventi** (P.I.) è lo strumento urbanistico che *“in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”* (art.12, comma 3 - L.R. 11/2004).

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)

Il Comune di San Giorgio delle Pertiche rientra all'interno del P.A.T.I. tematico del “Camposampierese” redatto ai sensi dell'art.16 della L.R. n.11/2004, approvato con Conferenza dei Servizi del 11/04/2014 e ratificato con delibera della Giunta Provinciale n° 94 del 29/05/2014.

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)

Il P.A.T. del Comune di San Giorgio delle Pertiche, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.4 del 05/03/2014, è stato successivamente approvato con Decreto di approvazione del Presidente della Provincia n.94 del 06/06/2017, pubblicato nel BUR n.60 del 23/06/2017 ed entrato in vigore i data 08/07/2017.

Con l'entrata in vigore della **L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla Legge Regionale 11/2004"** e a seguito del provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018 con la quale la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei, si è provveduto ad attivare l'iter di **adeguamento del P.A.T. approvato alle disposizioni sovraordinate della L.R. 14/2017 e alla D.G.R. 668/2018.**

Con D.C.C. n.51 del 30/09/2020 è stata quindi **approvata** la specifica **Variante al P.A.T.** (Variante n.1) approvando il perimetro degli **ambiti di urbanizzazione consolidata** divenuti principale campo di



applicazione per la successiva LR 14/2019 e recependo la quantità massima assegnata di **consumo di suolo pari a complessivi 29,63 ha.**

Piano degli Interventi (P.I.)

Conseguentemente all'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale (PRG), come previsto dall'art. 48, comma 5bis della LR 11/2004, limitatamente alle parti compatibili con il PAT, è venuto a costituire il **Primo Piano degli Interventi (PRG/PI)**. Il PRG vigente alla data di approvazione del PAT era costituito dalla variante generale approvata con DGR n° 2815 del 19/10/2001 e dalle numerose varianti parziali approvate tra il 2002 e il 2017.

Di seguito si riporta la cronistoria delle varianti al PI, successive all'approvazione del PAT, con gli estremi degli atti che hanno costituito l'iter di approvazione:

- **Variante al PI n° 1 (realizzazione rotatoria all'intersezione tra la SP n° 70 e via Brenta)**
Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 24/09/2019:
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 69 del 20/12/2019
Pubblicata all'Albo Pretorio il 17/03/2020
Entrata in vigore il 01/04/2020
- **Variante al PI n° 2 (variante verde 2019 per la riclassificazione di aree edificabili)**
Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 70 del 20/12/2019
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 06/03/2020
Pubblicata all'Albo Pretorio il 27/04/2020
Entrata in vigore il 12/05/2020
- **Variante al PI n° 3 (realizzazione rotatoria all'intersezione tra la S.R. 307 "Del Santo" e la via Anconetta)**
Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 27/07/2020
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 61 del 27/11/2020
Entrata in vigore il 27/11/2020
- **Variante al PI n° 4 (recepimento del progetto di opera pubblica per la realizzazione di piste ciclabili nei Comuni della Federazione del Camposampierese ed istituzione del RECRED)**
Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 5 del 11/02/2021
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 37 del 30/07/2021
Entrata in vigore il 30/07/2021
- **Variante al PI n° 5 (realizzazione pista ciclabile lungo la provinciale SP 70 a Cavino con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e riclassificazione di due aree ad Arsego)**
Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 15 del 13/04/2021
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 30/07/2021
Entrata in vigore il 30/07/2021
- **Variante al PI n° 6 (Variante Generale)**
Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 30/07/2021
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 27/06/2022
Pubblicata all'Albo Pretorio il 12/07/2022
Entrata in vigore il 27/07/2022



- **Variante al PI n° 7 (Nuova viabilità di collegamento tra la SP 39 e SP 10 - via Punara)**
Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 04/07/2023
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 39 del 27/09/2023
Pubblicata all'Albo Pretorio il 21/05/2024
Entrata in vigore il 05/06/2024
- **Variante al PI n° 8 (Estensione della rete fognaria e sostituzione della rete idrica in via Praarie con inserimento zona F1)**
Adottata con determinazione del Direttore del Consiglio di Bacino Brenta n° 59 del 05/10/2023
Approvata con determinazione del Direttore del Consiglio di Bacino Brenta n° 76 del 14/12/2023
Pubblicata all'Albo Pretorio il 30/10/2024
Entrata in vigore il 14/11/2024
- **Variante al PI n° 9 (Variazioni puntuali, adeguamento al PGRA, stralcio delle aree a vincolo per usi civici)**
Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 03 del 20/02/2024
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 49 del 03/09/2024
Pubblicata all'Albo Pretorio il 30/10/2024
Entrata in vigore il 14/11/2024
- **PUA in variante al PI "La fiorita"**
Adottata con delibera di Giunta Comunale n° 20 del 18/04/2024
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 09/07/2024
Pubblicata all'Albo Pretorio il 30/10/2024
Entrata in vigore il 14/11/2024
- **Variante al PI n° 10 fase 1 (Recepimento degli accordi APP02, APP03, APP04, APP05, APP06)**
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 10 del 25/03/2025
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 26 del 31/07/2025
Pubblicata all'Albo Pretorio il 08/10/2025
Entrata in vigore il 23/10/2025
- **Variante al PI n° 10 fase 2 (Recepimento accordo APP06)**
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 10 del 25/03/2025
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 23/09/2025
Pubblicata all'Albo Pretorio il 23/12/2025
Entrata in vigore il 07/01/2026
- **Variante al PI "SUAP Nova Funghi srl"**
Adottata con Conferenza dei Servizi del 06/03/2025
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 29/11/2025
- **Variante al PI n° 11 (modifiche puntuali e inserimento opere pubbliche)**
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 31/07/2025
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 29/11/2025
Pubblicata all'Albo Pretorio il 29/01/2026
Entrata in vigore il 14/02/2026



2. I contenuti della Variante Parziale n.12 al P.I

A seguito dell'avviso pubblicato nel mese di gennaio 2024 finalizzato alla raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso/puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico-privato, è pervenuta al Comune con prot. n.15535 del 20/09/2024, successivamente integrata con note prot. n.4583 del 21/03/2025 e n.5601 del 07/04/2026, una proposta di accordo pubblico privato formulata ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/2004.

Il perfezionamento e la definizione dei contenuti di quanto proposto si è svolto, tra Amministrazione Comunale e Proponenti, al fine di addivenire ad una soluzione contraddistinta da un rilevante interesse pubblico, coerentemente con le indicazioni del P.A.T.I., del P.A.T., le linee guida e i criteri generali assunti nella fase preliminare di formazione del Piano degli Interventi. Con riferimento alle proposte di accordo pubblico-privato, il capitolo 2 delle Linee Guida approvate con la D.G.C. n° 94/20182 stabilisce infatti che *“Il contenuto di rilevante interesse pubblico, quale presupposto fondamentale per la formazione degli accordi, viene valutato dal Comune, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, preferibilmente in termini di cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o, in alternativa, sotto forma di versamento finanziario finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici”*, ed inoltre che *“Tra gli interventi e servizi su menzionati che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si possono individuare in via esemplificativa:*

- *Realizzazione di opere pubbliche, preferibilmente tra quelle incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;*
- *Cessione di aree o immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o al collocamento di crediti edilizi conseguenti ad operazioni di compensazione urbanistica;*
- *Realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;*
- *Riordino degli insediamenti esistenti attraverso l'ammodernamento e il rinnovo delle urbanizzazioni presenti;*
- *Risanamenti e bonifiche ambientali;*
- *Riqualificazione dell'ambiente sociale;*
- *Riduzione dei rischi idrogeologici;*
- *Interventi di compensazione/mitigazione idraulica e ambientale indicati rispettivamente dalla valutazione di compatibilità idraulica (VCI) e dalla valutazione ambientale strategica (VAS);*
- *Allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;*
- *Interventi volti al miglioramento della qualità urbanistica ed architettonica degli insediamenti, in particolare se prospicienti su spazi pubblici.*

La proposta oggetto della presente Variante, valutata positivamente dalla **Giunta Comunale** con specifica **Deliberazione n.64 del 05/05/2026**, si attesta lungo l'asse di collegamento di interesse sovracomunale “Via del Santo” (SR 307), ai confini ed in continuità con la zona artigianale del Comune di Camposampiero e nei pressi del vicino polo commerciale denominato “Le Centurie”, risultando così inserita in un contesto territoriale di transizione tra ambiti urbanizzati e zone ancora a prevalente destinazione agricola.

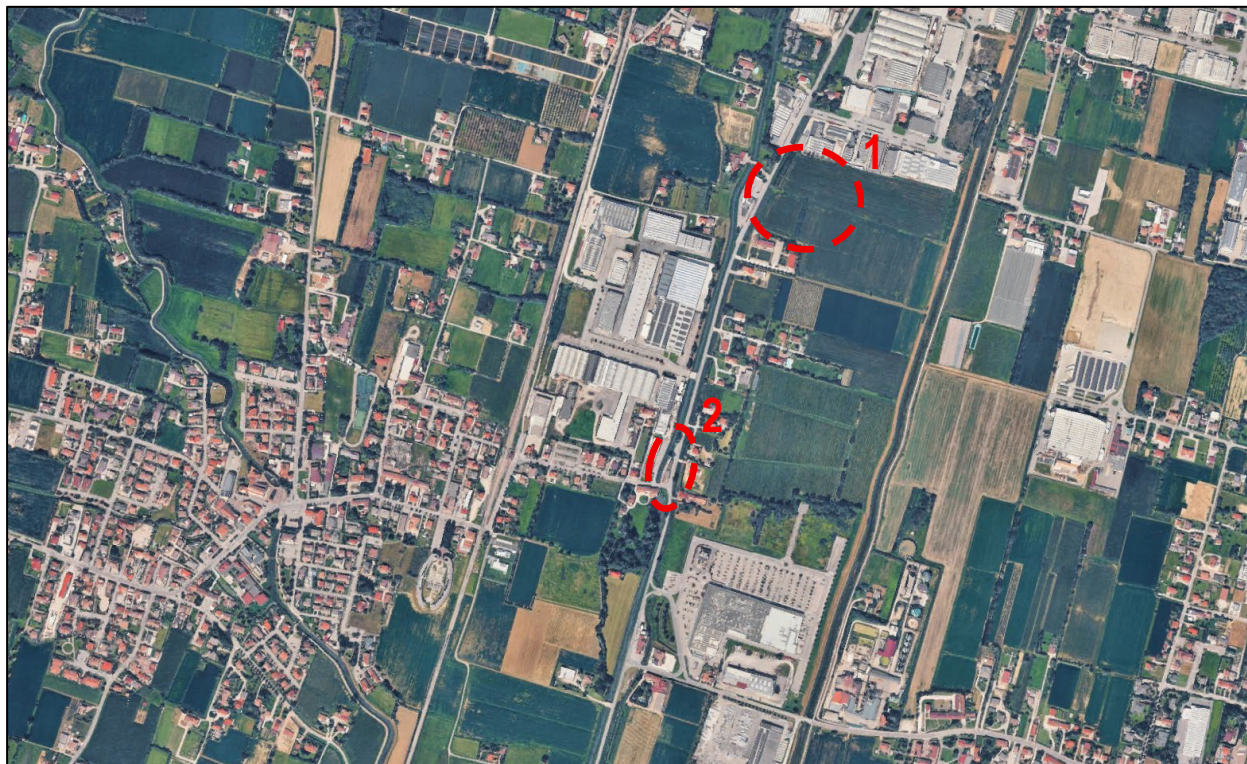


Figura 1 - Estratto ortofoto con evidenziati gli ambiti oggetto della proposta di accordo p-p

La proposta di Variante, come indicato nella D.G.C. n.64 del 05/05/2026, intende perseguire in sintesi i seguenti principali obiettivi in una logica progettuale coordinata e concordata con l'Amministrazione Comunale:

- avvio del processo di attuazione della scelta strategica “Polo produttivo di interesse provinciale” introdotta dal P.T.C.P. e recepita successivamente nel P.A.T.I e P.A.T. attraverso una specifica “linea preferenziale di sviluppo insediativo” (ambito n.1), consentendo di:
 - promuovere lo sviluppo economico del territorio attraverso l'insediamento di nuove attività produttive, l'aumento della competitività e l'attrazione di investimenti;
 - incrementare l'occupazione diretta e indiretta, favorendo nuove opportunità lavorative per la popolazione locale;
 - migliorare l'efficienza logistica e funzionale, anche mediante l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di supporto;
- messa in sicurezza e riqualificazione dell'intersezione stradale tra Via del Santo e Via Roma attraverso la cessione dell'immobile catastalmente censito al Fg. 15 mapp.74 con sovrastante fabbricato (ambito n.2);
- potenziamento delle connessioni ciclopeditoni tra l'ambito commerciale “Le Centurie” e il centro urbano del capoluogo.

L'intervento si configura pertanto quale elemento di attuazione delle strategie di sviluppo sovra locale previste dalla pianificazione strategica vigente, perseguendo obiettivi di interesse pubblico connessi alla crescita economica, all'efficienza insediativa ed alla sostenibilità territoriale.

Nel caso di specie, i contenuti specifici della variante, che accede all'accordo di pianificazione, sono:

Ambito n.1:

- a) riclassificazione delle aree di proprietà, catastalmente censiti al Fg. 15 mapp. 20 – 21 – 22 – 23 (parte) - 24 (parte) - 560 (parte), da zona “Ea - agricola” a zona “D1 per insediamenti produttivi” e zona “D2 per insediamenti commerciali” con previsione di una media struttura di vendita, il tutto con obbligo di PUA;
- b) riclassificazione dell'area di proprietà, catastalmente censito al Fg. 15 mapp. 560 (parte), da zona “Ea - agricola” a zona “F1” finalizzata alla realizzazione di un bacino di laminazione;
- c) introduzione di apposite disposizioni di mitigazione/compensazione ambientale e paesaggistica prevedendo la realizzazione di apparati vegetali e fasce vegetative (siepi fitte e/o boschetti).



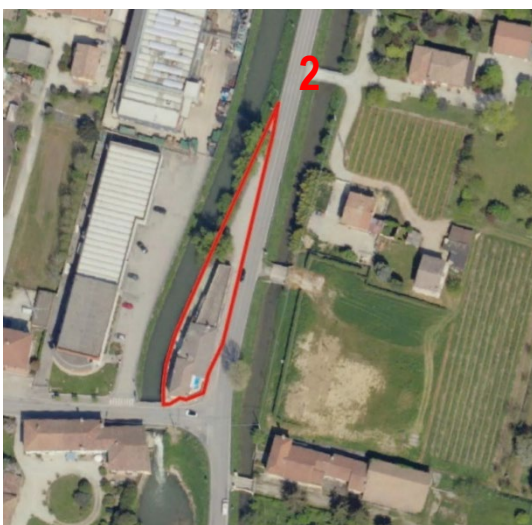
Estratto ortofoto



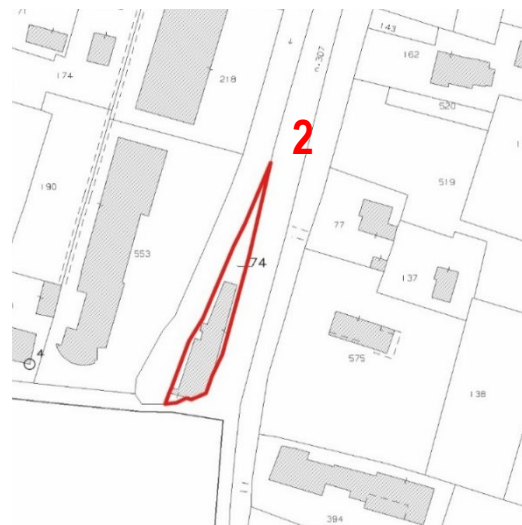
Estratto catastale

Ambito n.2:

- a) inclusione della vigente zona “D2/06” all'interno del perimetro dell'accordo in oggetto con stralcio dell'indicazione di “parcheggio ad uso pubblico” di cui l'art.103 delle NTO.



Estratto ortofoto



Estratto catastale



L'accordo, valutato positivamente dalla Giunta Comunale, deve essere quindi sottoposto al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e successivamente recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accede e del quale costituisce parte integrante, risultando soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e condizionato alla conferma delle previsioni nel piano approvato.

I contenuti di tale proposta di accordo saranno perfezionati mediante stipula notarile sulla base dello schema tipo di convenzione approvato con D.G.C. n.94 del 24/07/2018, recepito dal Consiglio Comunale con la delibera di adozione della presente variante, da sottoscrivere, previa fornitura delle adeguate garanzie fidejussorie a favore del Comune, prima dell'approvazione della variante.

2.1 Sintesi dell'intervento e parametri urbanistici

Nel Piano Regolatore Comunale (P.A.T. e P.I.) l'ambito oggetto di accordo ricade nell'ATO "IP2 – Zona Industriale del Muson dei Sassi" e nella Carta della Trasformabilità del P.A.T. sono così classificati:

- Ambito 1: Linea preferenziale di sviluppo "Polo produttivo di interesse provinciale" – "Aree di connessione naturalistica - II° grado (Buffer Zone);
- Ambito 2: "Aree di urbanizzazione consolidata - attività economiche non integrabili con la residenza".

Nel P.I. gli ambiti oggetto di accordo sono soggetti alle seguenti previsioni:

- Ambito 1: zona "Ea - agricola";
- Ambito 2: zona "D2/06".

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso - ambito 1:

- superficie territoriale zona "D1 per insediamenti produttivi" e "D2 per insediamenti commerciali": mq 25.000,00;
- zona "D1 per insediamenti produttivi":
 - superficie fondiaria: mq 12.000,00
 - indice di copertura (mq/mq) 50%;
 - altezza del fronte: 10,00 m
 - categorie funzionali/destinazione d'uso: art.4 e art. 75 comma 2 NTO del P.I.
 - interventi: art. 76 NTO
- zona "D2 per insediamenti commerciali":
 - superficie fondiaria: mq 6.000,00
 - superficie di vendita massima: mq 1.500,00
 - superficie lorda di pavimento magazzino: mq 500,00
 - altezza del fronte: 10,00 m
 - categorie funzionali/destinazione d'uso: art.4 e art. 75 comma 3 NTO del P.I.
 - interventi: art. 76 NTO



Come riportato nella scheda normativa "SK_APP 07", allegata alla D.G.C. n.64 del 05/05/2026, nella quale l'intervento viene puntualmente disciplinato, a fronte del recepimento nel P.I. dell'intervento urbanistico concordato mediante accordo di pianificazione, il proponente si è impegnato a:

- cedere al Comune dell'ambito n. 2 con sovrastante fabbricato a scomputo del contributo straordinario di cui all'art.16, c.4, lett.d-ter del DPR n.380/2001;
- corrispondere congruaglio in opere o numerario del contributo straordinario di cui all'art.16, c.4, lett.d-ter del DPR n.380/2001 e pari ad euro 460.000,00 così come definito con apposita stima redatta da un soggetto terzo;
- realizzare all'interno dell'ambito n. 1 un bacino di laminazione (zona F1).

Inoltre, in considerazione dell'obbligo di intervento nell'ambito n.1 attraverso strumento urbanistico attuativo e visti i contenuti dell'accordo stesso prima descritti, sono state introdotte le seguenti prescrizioni a carico del proponente:

- realizzazione viabilità di accesso e penetrazione all'ambito con predisposizione di idonea soluzione viabilistica in corrispondenza della futura intersezione con Via del Santo (SR 307) e lo scolo consortile da concordare con gli Enti competenti;
- realizzazione e cessione della dotazione minima di aree per servizi, che verranno definiti in fase di formazione del PUA, determinate con riferimento alle destinazioni d'uso previste all'interno dell'ambito come previsto dalle disposizioni vigenti;
- obbligo di dotazione per la zona "D2" di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico ai sensi della LR n.50/2012 e del Regolamento regionale n.1/2013 (art.26 NTO del P.I.);
- realizzazione delle seguenti opere di:
 - salvaguardia e mitigazione idraulica così come previsto dalla specifica normativa di riferimento;
 - mitigazione/compensazione ambientale e paesaggistica con predisposizione di apparati vegetali attraverso la realizzazione di fasce vegetative, siepi fitte e/o boschetti, in particolare sul lato sud verso gli insediamenti esistenti, ponendo, in sede di progettazione attuativa, particolare attenzione al mantenimento della funzionalità di connessione ecologica.

Di seguito si riportano gli elaborati comparativi allegati al fascicolo grafico di variante al P.I.



ESTRATTO PI VIGENTE - TAV. P2-3 - AMBITO VARIANTE N° 1



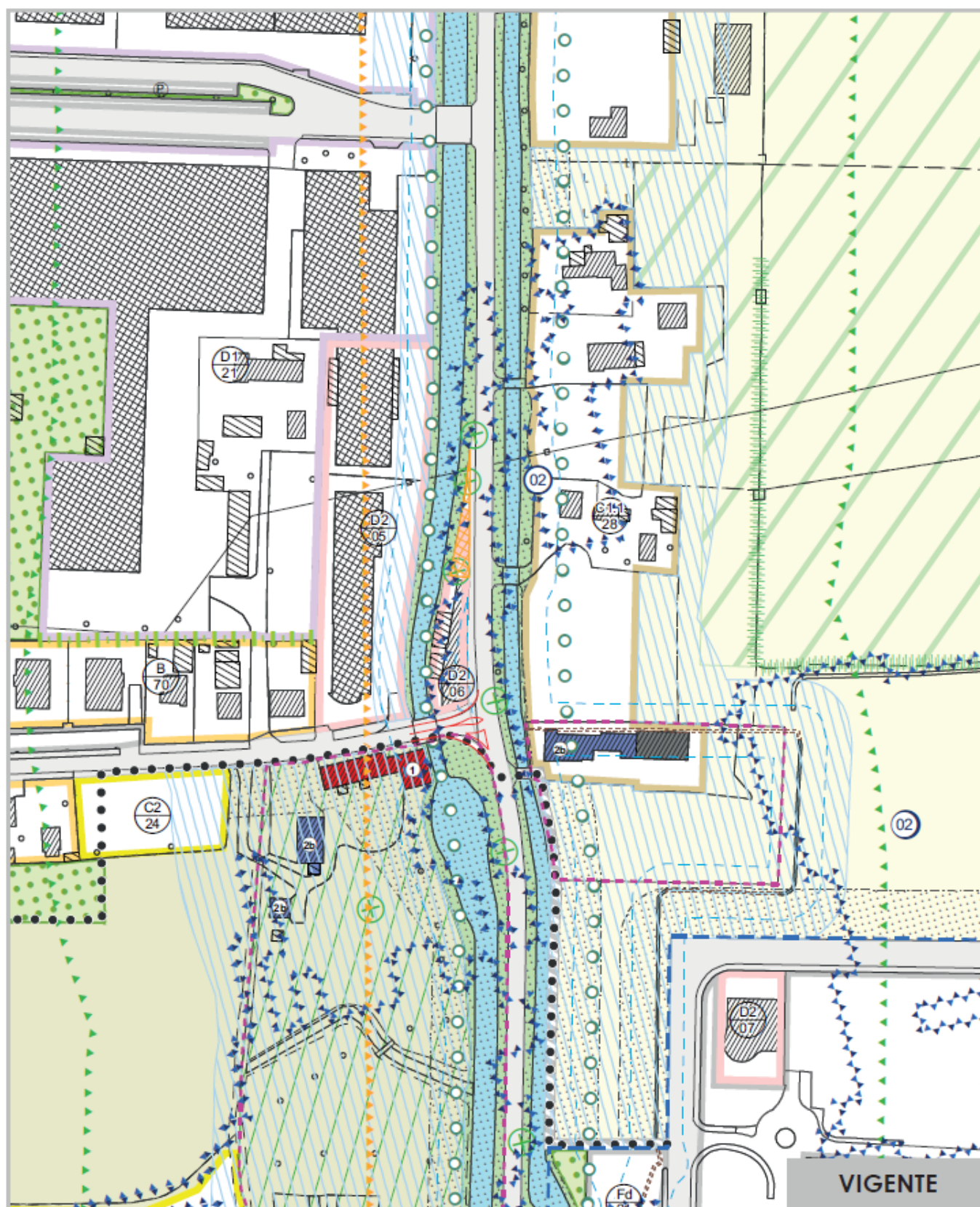
scala 1:2.000



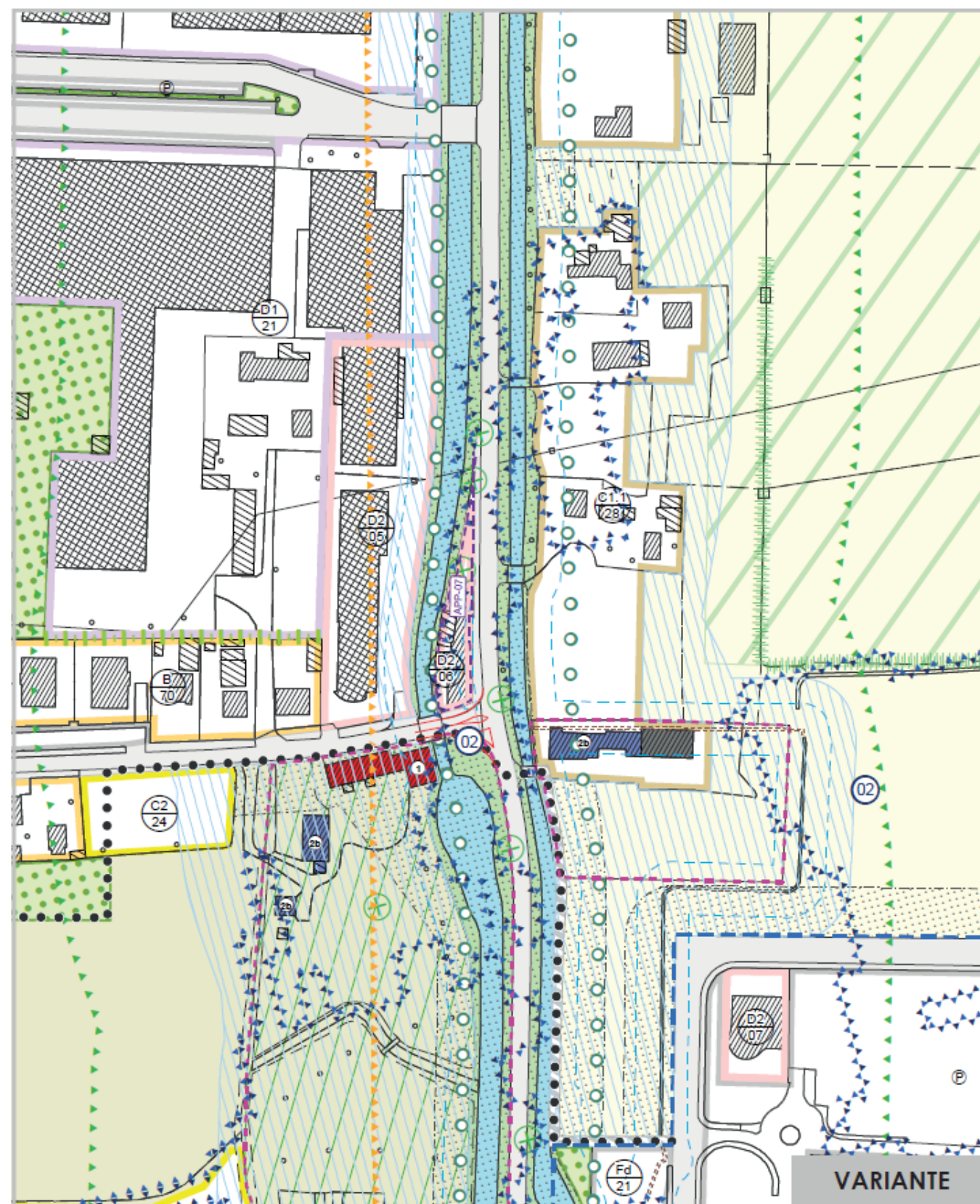
P.I. **COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE**
Variante Parziale n. 12 Provincia di Padova



ESTRATTO PI VARIANTE - TAV. P2-3 - AMBITO VARIANTE N° 2



VIGENTE



VARIANTE

scala 1:2.000



2.2 Contributo straordinario

Il Comune di San Giorgio delle Pertiche, con riferimento alla proposta di accordo pubblico-privato presentata e oggetto della presente Variante al P.I., ha affidato al Prof. Ing. Giuliano Marella l'incarico di redigere una perizia di stima sulla quantificazione del plusvalore economico e del conseguente contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art.16, c.4, lett.d-ter del DPR n.380/2001. Sulla base delle analisi e delle considerazioni esposte nella specifica Relazione predisposta, il contributo straordinario dovuto, con riferimento alla normativa attualmente vigente, è pari ad euro 940.0000,00, che corrisponde al valore dell'ambito n. 2 con sovrastante fabbricato previsto in cessione (480.000,00 euro) e ad un conguaglio in opere o numerario dell'ammontare di euro 460.000,00.

2.3 Quadro Conoscitivo

A seguito delle modifiche alla L.R.11/2004 è stato predisposto l'aggiornamento del **QC** relativo alla Variante n.12 al P.I. secondo le indicazioni dell'allegato "B" della DGRV 2690 del 26 novembre 2010. Il QC verrà pertanto trasmesso alla Giunta Regionale ai fini del solo monitoraggio.

2.4 Compatibilità idraulica

Considerate le modifiche introdotte e l'entità delle stesse, la Variante in oggetto è accompagnata dalla **Valutazione di Compatibilità Idraulica** (VCI), redatta dall'Ing. Federico Valerio ai sensi della D.G.R. n.36372002 e D.G.R. n. 2948/2009, comprensiva di Attestato di rischio idraulico secondo le norme del Piano di gestione del Rischio alluvioni dell'Autorità di Bacino delle Alpi Orientali.

2.5 VAS

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguarda i programmi e i piani sul territorio, deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani. Il recente Decreto Regionale n. 1 del 15 gennaio 2025 "Attuazione dell'articolo 12, commi 2 e 3, del Regolamento n. 3 del 09.01.2025 in materia di Valutazione Ambientale Strategica-VAS adottato ai sensi dell'articolo 7 della Legge regionale 27/05/2024, n. 12. Approvazione della modulistica necessaria alla presentazione delle istanze da parte dell'Autorità procedente" ha disposto, in attuazione dell'articolo 12, commi 2 e 3, del Regolamento n. 3 del 09.01.2025 in materia di Valutazione Ambientale Strategica, l'approvazione della modulistica necessaria alla presentazione delle istanze da parte dell'Autorità procedente. Tale Regolamento definisce e individua le procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Verifica di Assoggettabilità (VA) e di Monitoraggio, per Piani e Programmi e loro modifiche che possono avere impatti significativi sull'ambiente, sulla salute, sul patrimonio culturale e sulla sfera socio economica, tenendo in considerazione l'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni.

Con riferimento a quanto previsto dal Regolamento Regionale n.3/2025, la presente Variante Parziale, al fine di constatare la sostenibilità complessiva di quanto introdotto con la proposta di accordo pubblico-privato, è quindi accompagnata dal **Rapporto Ambientale Preliminare** predisposto ai fini della verifica di



assoggettabilità alla procedura di VAS ai sensi dell'art.12 e dell'Allegato I, parte seconda del D.Lgs. n.152/2006.

2.6 VINCA

La Valutazione di Incidenza (VINCA) rappresenta uno strumento di prevenzione atto a garantire la coerenza complessiva e la funzionalità dei siti della rete Natura 2000, a vari livelli (locale, nazionale e comunitario). Introdotta dall'articolo 6, comma 3, della direttiva "Habitat", recepito con l'art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii., consente l'esame preventivo sulle interferenze di piani, progetti, interventi e attività (P/P/P/I/A) che, non essendo direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie caratterizzanti i siti stessi, possono condizionarne l'equilibrio ambientale. La valutazione di incidenza quindi permette di verificare la sussistenza e la significatività delle incidenze negative a carico di questi habitat e/o specie di interesse comunitario. Sul BUR n. 9 del 19 gennaio 2025 è stato pubblicato il Regolamento Regionale n.4 del 09/01/2025 - regolamento attuativo in materia di VINCA (articolo 17 della L.R. 12/2024) - il quale fornisce la disciplina in materia di VINCA per i piani, progetti, interventi e attività non direttamente connessi e necessari alla gestione di un sito della rete Natura 2000 e la cui attuazione può comportare, singolarmente o congiuntamente, incidenze significative negative sullo stesso.

Come disposto dall'articolo 21, comma 1, del Regolamento Regionale n. 4/2025 contestualmente cessa di avere efficacia la precedente deliberazione di Giunta regionale n. 1400 del 29/08/2017.

La presente Variante Parziale è quindi accompagnata dalla **Valutazione preliminare / Screening (Livello I)** predisposta ai sensi del Regolamento Regionale n.4/2025 finalizzata ad accertare l'insorgenza di possibili incidenze sui Siti "Natura 2000" (il più vicino è il SIC IT3260023 Muson Vecchio, sorgenti e roggia Acqualonga).



3. Dimensionamento

3.1 Capacità insediativa produttiva e commerciale

Con riferimento agli ultimi provvedimenti di variante al Piano degli Interventi, si riporta la tabella “8.2.3”, riportata nella Relazione Programmatica della Variante Parziale n.11 approvata con D.C.C. n.43 del 29/11/2025, che rappresenta per ogni ATO le capacità insediative virtuali disponibili per nuove zone “D” individuabili con future varianti al P.I. In dettaglio sono distinte le ZTO che derivano dalla riclassificazione di zone “D” verso destinazioni residenziali di tipo “B”, “C” o servizi di nuova previsione, le cui quantità si ritengono recuperabili come capacità edificatoria disponibile.

ATO		Capacità insediativa virtuale disponibile per nuove zone D	
n°	Denominazione	Prevista da PAT e PATI (ZTO D)	Derivante da riconversioni d'uso da ZTO D a ZTO B, C o servizi di nuova previsione
		(mq di zona)	(mq di zona)
AG1	Pianura Centuriata	0	1.508
IR1	Arsego	0	37.557
IR2	San Giorgio delle Pertiche	0	0
IR3	Cavino	0	0
IP1	Zona Industriale di Arsego	0	3.957
IP2	Zona Industriale Muson dei Sassi	150.800	1.893
IS1	Polo servizi	0	0
TOTALE		150.800	44.915
TOTALE COMPLESSIVO		195.715	

La capacità insediativa virtuale disponibile per le future varianti al P.I. risulta quindi pari a mq 195.715 di zone per insediamenti produttivi (ZTO D1), commerciali - direzionali (ZTO D2), turistico - ricettivi (ZTO D3), agroindustriali (ZTO D4) e per impianti di trattamento di veicoli fuori uso - autodemolizioni (ZTO D5).

La presente Variante Parziale n.12 al P.I. impegna complessivamente mq 25.000 di superficie territoriale (zona “D1 per insediamenti produttivi” + zona “D2 per insediamenti commerciali”). Con riferimento alle superfici fondiari, di seguito si riportano i dati derivanti dalla proposta di accordo:

- zona “D1 per insediamenti produttivi”: mq 12.000,00 di superficie fondiaria
- zona “D2 per insediamenti commerciali”: mq 6.000,00 di superficie fondiaria

3.2 Consumo di suolo

La Regione Veneto con la L.R. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della L.R. 11/2004” ha definito norme di programmazione dell'uso del suolo volte ad una riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale, alla tutela del paesaggio, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali, alla rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato. Con l'entrata in vigore della legge, la Regione ha inteso recepire quanto ormai da tempo era divenuto un fondamento per la Comunità europea, ovvero il



riconoscimento del suolo come una risorsa essenzialmente non rinnovabile, caratterizzata da velocità di degrado potenzialmente rapide e processi di formazione e rigenerazione estremamente lenti.

Una presa di coscienza che non vuol bloccare lo sviluppo ed impedire la crescita, ma rendere possibili le trasformazioni in un modo diverso, da quello fin qui seguito, perché quanto fatto in passato ha dimostrato tutto il suo limite, soprattutto nell'incapacità di far fronte al dissesto idrogeologico che recentemente si è manifestato in più di un'occasione. Le parole d'ordine sono trasformazione dell'esistente, riconversione, rigenerazione, azioni queste che non necessitano di altro territorio, si rimane all'interno del costruito per migliorarlo e renderlo più efficiente, eliminando elementi di degrado e incoerenza urbanistica, ridando vita e riutilizzando spazi in modo più consono, produttivo e a ben vedere anche più remunerativo.

Al fine di consentire alla Regione di definire la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali, i Comuni hanno dovuto compilare la Scheda informativa di cui all'Allegato "A" alla Legge regionale 14/2017. Il **Comune di San Giorgio delle Pertiche** ha quindi provveduto ad adempiere agli obblighi di legge, approvando con **D.G.C. n. 126 del 03/10/2017** le schede e la tavola che individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata, successivamente trasmessi alla Regione Veneto entro il termine previsto dall'art. 4, c. 5 della L.R. 14/2017. Con la D.G.R. n.668 del 15/05/2018 la Regione Veneto ha individuato la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. a) della LR n° 14/2017, assegnando al Comune di San Giorgio delle Pertiche la quantità di **29,63 ha**. Il Comune di San Giorgio delle Pertiche ha provveduto con D.C.C. n.51 del 30/09/2020 ad approvare ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017 la variante semplificata al Piano di Assetto del Territorio in adeguamento alla L.R. 14/2017 relativamente al consumo di suolo.

Con riferimento agli ultimi provvedimenti di variante al Piano degli Interventi, si riporta la tabella "H.1.1" riportata nella Relazione Programmatica della Variante Parziale n.11 approvata con D.C.C. n.43 del 29/11/2025, predisposta per confrontare la quantità massima di consumo di suolo assegnato al Comune con la quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, determinata dalle previsioni urbanistiche di ogni singola variante al P.I.

	Suolo (**) (mq)
QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO ASSEGNATO AL COMUNE	296.300
CONSUMO DI SUOLO DEL PI:	
Variante n° 6 al PI Generale (adozione) (*)	-232.113
Variante n° 6 al PI Generale (controdeduzioni)	15.658
Variante n° 7 al PI (adozione)	0
Variante n° 8 al PI	0
Variante n° 9 al PI (adozione)	-3.450
Variante n° 9 al PI (controdeduzioni)	-2.306
Variante n° 10 al PI prima fase (adozione)	-17.246
Variante n° 10 al PI prima fase (approvazione)	5.320
Variante n° 10 al PI seconda fase (approvazione)	-5.320
Variante n° 11 al PI (adozione)	2.977
Variante n° 11 al PI (approvazione)	0
QUANTITA' RESIDUA	59.820



(*) Valore comprensivo delle precedenti varianti al PI

(**) Valori negativi corrispondono a consumo di suolo naturale o seminaturale, valori positivi corrispondono a ripristino di suolo naturale o seminaturale

La quantità di consumo di suolo residua disponibile per future varianti al P.I., con riferimento a quanto riportato nella Relazione Programmatica della Variante Parziale n.11 approvata, risulta pari a **59.820 mq**. La presente Variante Parziale n.12 al P.I., con riferimento agli ambiti di urbanizzazione consolidata approvati con D.C.C. n.51 del 30/09/2020, impegna **25.000 mq** (2,50 ha).

E' opportuno sottolineare che:

- a) il consumo di suolo ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art.2 della L.R. 14/2017 è *“l’incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale”*;
- b) ai sensi del comma 7 dell'art.18, *“Decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all’esproprio [...]”*; ciò significa che il comune avrà la possibilità di incrementare la superficie naturale e seminaturale non interessata dal consumo di suolo.
- c) ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art.12 della L.R. 14/2017 *“sono sempre consentiti i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale”*;
- d) le aree a verde, gioco e sport previste dal P.I., se mantenute impermeabili, non comportano consumo di suolo.



4. Elaborati

La Variante Parziale n.12 al Piano degli interventi del Comune di San Giorgio delle Pertiche è costituita dai seguenti elaborati:

- “Relazione programmatica”;
- “N.T.O. – solo parti oggetto di variante”;
- “Fascicolo elaborati grafici di variante” (scala 1:5.000 / 1:2.000);
- “Aggiornamento Quadro Conoscitivo” (Banca dati alfa-numerica e vettoriale).

Per quanto attiene gli elaborati valutativi si rinvia ai seguenti allegati alla presente variante:

- Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) ai sensi della D.G.R.n.2948/2009 comprensiva di attestato di rischio idraulico ai sensi del P.G.R.A.;
- V.A.S. – Rapporto Ambientale Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità ai sensi del Regolamento Regionale n.3/2025;
- V.Inc.A. – Valutazione preliminare / Screening (Livello I) ai sensi del Regolamento Regionale n.4/2025

Sono fatti salvi tutti gli altri elaborati, i contenuti e le disposizioni normative non in contrasto con la presente Variante.