



Comune di San Giorgio delle Pertiche

Provincia di Padova

Deliberazione Giunta Comunale n. 129 del 08-09-2026

Oggetto: Adozione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato "Area ex Zulian" in via Piovego, ai sensi dell'art. 20, comma 8, della L.R. n. 11/2004. Proponente: Ditta DADO S.p.A.

L'anno **duemilaventisei** addì **otto** del mese di **settembre** presso la scuola **"Giovanni Pascoli"** della frazione di **Arsego** si è riunita la Giunta Comunale, convocata per le ore 12:30.

Eseguito l'appello risultano:

Canella Daniele	Sindaco	Presente
Corsini Alberto	Vicesindaco	Presente
Bellotto Caterina	Assessore	Presente
Carnio Andrea	Assessore	Presente
Pierazzo Stefania	Assessore	Presente
Biasibetti Andrea	Assessore	Presente

Assenti giustificati: n. 0

Assiste alla seduta Scarangella Luca Segretario Generale.

Canella Daniele nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Viene sottoposta alla Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di San Giorgio delle Pertiche ha partecipato alla formazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) tematico del Camposampierese, approvato con la Conferenza di Servizi del 11/04/2014, ratificata con delibera della Giunta Provinciale n° 94 del 29/05/2014;
- a completamento della pianificazione strategica il Comune ha redatto il proprio Piano di Assetto del Territorio - (PAT), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 05/03/2014 ai sensi dell'art. 14 della LR 11/2004, successivamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n° 94 in data 06/06/2017, pubblicato nel BUR n° 60 del 26/06/2017 ed entrato in vigore il 08/07/2017;
- per effetto dell'art. 48 comma 5 della LR n. 11/2004 il Piano Regolatore Generale vigente, fatta eccezione per le parti incompatibili con il PAT, è diventato il Piano degli Interventi, P.I.;
- il PAT è stato oggetto della Variante semplificata per adeguamento alla L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 05.06.2020 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 30/09/2020;
- il Comune di San Giorgio delle Pertiche ha approvato con D.C.C. n° 20 del 27/06/2022 il nuovo Piano degli Interventi (variante n° 6 – variante generale) adeguato alle nuove disposizioni regionali sul consumo di suolo, sulla rigenerazione urbana e sui crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- il Comune di San Giorgio delle Pertiche ha approvato con D.C.C. n. 49 del 03.09.2024 la vigente variante puntuale n. 9 al Piano degli Interventi;
- il Comune di San Giorgio delle Pertiche ha approvato con D.C.C. n. 26 del 31.07.2025 e D.C.C. n.35 del 23.09.2025 la variante parziale n.10 al P.I. ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004;
- il Comune di San Giorgio delle Pertiche ha approvato con D.C.C. n.43 del 29.11.2025 la Variante n.11 al P.I ai sensi dell'art.18 delle L.R. 11/2004;

Vista la proposta di Piano di lottizzazione denominato “Area ex Zulian”, presentata in data 05/08/2024 (protocollo SUE n. 319785), dalla ditta DADO spa, cod. fisc. 03324520281 sede legale in via Sanguettara n. 10 a San Martino di Lupari (PD), inerente ai terreni siti in questo comune in Via Piovego e individuati in catasto al foglio n. 3, mappali 409, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 909;

Appurato che:

- il presente intervento si inserisce in una zona localizzata a nord del centro abitato di Arsego, compresa tra la strada Provinciale via Piovego e il cimitero;
- nello specifico si tratta dell'urbanizzazione, attraverso la redazione dello strumento urbanistico attuativo (P.U.A.), di un'area comprendente la ZTO C2/04 corrispondente alle particelle 1280,1282,1284 (porzione); nell'intervento è compresa anche una piccola porzione della ZTO C1/13 (trattasi di una modesta porzione di terreno posta a nord, corrispondente al mappale 409). Inoltre l'urbanizzazione coinvolge anche aree esterne a quelle soggette a PUA, in particolare ricadenti nella ZTO Fc/08, corrispondente ai mappali 1281 e 1283 ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale (50 m) posta ad ovest dello stesso. Viene coinvolta anche l'area a sud del cimitero del capoluogo, oggetto di adeguamento per la formazione di un nuovo collegamento viario con le aree afferenti piazzetta Minozzi e il parcheggio del cimitero stesso, nonché per il collegamento alla fognatura pubblica su via Roma.

Evidenziato che il piano urbanistico attuativo prevede pertanto:

- una superficie territoriale reale complessiva oggetto di intervento di 14.745 mq, di cui 9.980 mq ricadenti in Z.T.O. C2/04, 4.632 mq in Z.T.O. FC/08 e 133mq in Z.T.O. C1/13, che consente di realizzare una volumetria massima di 18.962 mc e una altezza massima di gronda di 9.50;
- una quantità di standard e aree da cedere al Comune di San Giorgio delle Pertiche (verde, parcheggi, strada, marciapiedi) dimensionati in conformità alle Leggi regionali n. 11/2004 e n. 50/2012, nonché alle NTO del PI di mq 3.298 mq;

A livello di progettazione delle nuove infrastrutture:

- l'area di nuova urbanizzazione avrà accesso da Ovest da via Piovego, con apposita viabilità pubblica avente asse principale parallelo agli allineamenti dei decumani del graticolato romano, che verrà

- realizzata e ceduta al Comune e che, di fatto, dividerà l'area in due lotti, rispettivamente a nord e a sud;
- l'immissione su via Piovego è stata oggetto di confronto con l'Ufficio viabilità della Provincia di Padova e rispecchia le direttive della Provincia stessa, garantendo la manovra e l'immissione anche di mezzi articolati, necessarie considerando la presenza di una media struttura di vendita nell'ambito a Nord;
 - la strada sarà accompagnata da marciapiedi, aiuole, parcheggi, illuminazione pubblica e ospiterà i principali sotto-servizi;
 - la viabilità proseguirà visivamente in direzione del cimitero, terminando in un'area pavimentata rialzata. Da qui una viabilità secondaria proseguirà verso sud est, collegandosi al parcheggio adiacente all'area cimiteriale. Sono previsti l'adeguamento della segnaletica e le opere necessarie al raccordo con l'area a parcheggio esistente nonché il collegamento con la viabilità esistente verso Piazzetta Minozzi;
 - il lotto nord ospiterà una nuova Struttura di Vendita (supermercato) con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq; l'area a parcheggio esclusiva, ad uso pubblico sarà adiacente al fabbricato e prospiciente via Piovego, con accesso dalla nuova strada di lottizzazione. Sono previsti spazi a servizio esclusivo della nuova attività, ad est della stessa, verso l'area verde, adibiti a carico-scarico e logistica, nonché ai parcheggi dei dipendenti. Saranno posizionati alcuni parcheggi in linea, in ambito privato lungo il fronte sud del lotto;
 - nel lotto sud, verrà collocata una volumetria corrispondente all'indice di zona, con destinazione d'uso residenziale/commerciale;
 - per consentire il collegamento viario tra la nuova lottizzazione e l'area prospiciente il cimitero, verrà coinvolta nel progetto anche l'area esterna alla Zona C2/04, corrispondente alla fascia di rispetto cimiteriale, area che verrà ceduta al Comune assieme alle opere previste sulla stessa; saranno altresì realizzate le opere di raccordo alla viabilità esistente;
 - su richiesta dell'Amministrazione viene prevista una rettifica del tratto di strada fuori ambito, posto a sud dell'area C1/13, considerata la disponibilità della proprietà a questo proposito al fine di migliorare la viabilità della zona.

Preso atto che il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata risulta redatto, presentato dagli aventi titolo all'interno del rispettivo ambito territoriale (art. 20, comma 6 della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11) è composto dai seguenti elaborati depositati agli atti:

- *TAVOLA 1 – Inquadramento generale;*
- *TAVOLA 2 – Rilievo quotato;*
- *TAVOLA 3 – Zonizzazione;*
- *TAVOLA 4 – Planimetria generale di progetto – planivolumetrico – LOTTO 1;*
- *TAVOLA 5 – Individuazione aree di uso pubblico;*
- *TAVOLA 6 – Sistemazione aree verdi;*
- *TAVOLA 7 – Segnaletica stradale;*
- *TAVOLA 8 – Fognature: acque bianche;*
- *TAVOLA 9 – Fognature: acque nere;*
- *TAVOLA 10 – Sottoservizi: reti telefonica - acquedotto;*
- *TAVOLA 11 – Sottoservizi: linea elettrica – illuminazione pubblica;*
- *TAVOLA 12a – Opere di urbanizzazione: sezioni stradali, verde pubblico e parcheggi;*
- *TAVOLA 12b – Opere di urbanizzazione: sezioni stradali, verde pubblico e parcheggi;*
- *TAVOLA 13 – Sistemazione idraulica;*
- *TAVOLA 14 – Fotoinserimento;*
- *Computo metrico;*
- *Schema di convenzione;*
- *Relazione tecnica;*
- *Norme tecniche Operative;*
- *Prontuario della qualità architettonica;*
- *Valutazione Compatibilità Idraulica;*
- *Rapporto Ambientale Preliminare;*
- *VINCA;*

Preso atto della Convocazione della Conferenza di Servizi Decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona con termine perentorio al 10/06/2026 per rendere le determinazioni, rif. prot. 142505 dell'11/04/2026;

Preso atto altresì

- che lo studio di compatibilità idraulica è stato inoltrato dal richiedente al Consorzio di Bonifica Acque risorgive in data 20.03.2024 e che è stato acquisito il relativo competente parere favorevole con prescrizioni avente protocollo comunale 2540 del 11.04.2024;
- che con nota prot. comunale n. 0008785 del 05/06/2026, è stato acquisito parere favorevole con prescrizioni del Settore V – Lavori Pubblici;
- che con nota prot. SUE 0185143 del 08/05/2026, è stato acquisito parere favorevole con prescrizioni della Provincia di Padova area Tecnica – viabilità e ciclabilità;
- che con nota prot. SUE 0176103 del 04/05/2026, è stato acquisito parere favorevole con prescrizioni del Comando Vigili del Fuoco di Padova – Ufficio Prevenzione Incendi;
- che con nota prot. SUE 0195362 del 15/05/2026, è stato acquisito parere favorevole con prescrizioni del Ministero della Cultura – Soprintendenza archeologia Belle Arti e paesaggio per le Province di Padova Treviso Belluno;

Richiamata l'Autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi dell'art. 146 del D. lgs. N. 42/2004 in data 08.04.2024 con allegato parere favorevole espresso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 05.04.2024 prot. n. 11577 contenente le seguenti condizioni: *“che tutti gli interventi di scavo siano eseguiti con l'assistenza archeologica continuativa da parte di archeologi professionisti qualificati nel settore in base alla vigente normativa (D. Lgs. n. 42/2004, art. 9bis), sotto la direzione scientifica della Soprintendenza e senza oneri per la stessa”*;

Dato atto che, in considerazione dei suoi contenuti del piano oggetto di adozione, lo stesso viene sottoposto alle seguenti procedure di verifica:

- Valutazione di compatibilità idraulica (VCI), ai sensi della DGR n° 3637 del 13/12/2002, DGR 2948/2009 e smi, affinché le scelte urbanistiche, sin dalla fase della loro formazione, tengano conto dell'attitudine dei luoghi ad accogliere le diverse trasformazioni e non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né venga pregiudicata la possibilità di riduzione attuale e futura di tale livello;
- Attestati di rischio idraulico secondo le norme del Piano di gestione del Rischio alluvioni (PGRA aggiornamento 2021/2027) dell'Autorità di Bacino delle Alpi Orientali;
- Verifica di assoggettabilità (VA) alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS);
- Valutazione preliminare/Screening (Livello I) della valutazione di incidenza ambientale 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;

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri previsti dall'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Ravvisata la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

D E L I B E R A

1) di adottare, ai sensi del comma 8, dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” il Piano Urbanistico Attuativo denominato “Area ex Zulian”, presentata in data 05/08/2024 (protocollo SUE n. 319785), dalla ditta DADO spa, cod. fisc. 03324520281 sede legale in via Sanguettara n. 10 a San Martino di Lupari (PD), inerente ai terreni siti in questo comune in Via Piovego e individuati in catasto al foglio n. 3, mappali 409, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 909 composto dai seguenti elaborati in atti presso il Settore IV – Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente e Ecologia:

- TAVOLA 1 – Inquadramento generale;
- TAVOLA 2 – Rilievo quotato;
- TAVOLA 3 – Zonizzazione;
- TAVOLA 4 – Planimetria generale di progetto – planivolumetrico – LOTTO 1;
- TAVOLA 5 – Individuazione aree di uso pubblico;
- TAVOLA 6 – Sistemazione aree verdi;
- TAVOLA 7 – Segnaletica stradale;
- TAVOLA 8 – Fognature: acque bianche;
- TAVOLA 9 – Fognature: acque nere;
- TAVOLA 10 – Sottoservizi: reti telefonica - acquedotto;
- TAVOLA 11 – Sottoservizi: linea elettrica – illuminazione pubblica;
- TAVOLA 12a – Opere di urbanizzazione: sezioni stradali, verde pubblico e parcheggi;
- TAVOLA 12b – Opere di urbanizzazione: sezioni stradali, verde pubblico e parcheggi;
- TAVOLA 13 – Sistemazione idraulica;
- TAVOLA 14 – Fotoinserimento;
- Computo metrico;
- Schema di convenzione;
- Relazione tecnica;
- Norme tecniche Operative;
- Prontuario della qualità architettonica;
- Valutazione Compatibilità Idraulica;
- Rapporto Ambientale Preliminare;
- VINCA;

2) Di stabilire le seguenti prescrizioni nell'ambito della presente adozione, le quali dovranno essere puntualmente recepite in sede di approvazione definitiva del PUA e formalmente inserite nell'apposita convenzione urbanistica oggetto di successiva sottoscrizione:

- *Predisposizione sottoservizi per cabina elettrica: in vista della futura realizzazione di una cabina elettrica a servizio del parcheggio del cimitero, la Ditta dovrà predisporre le necessarie opere per i sottoservizi in fase di esecuzione delle urbanizzazioni, concordandole con i servizi tecnici comunali;*
- *Rimodulazione parcheggi lato nord-ovest: nel quadro della revisione viabilistica sul retro di Piazza Minozzi (con rettifica del sedime e creazione di una sede stradale a due corsie), i parcheggi situati a nord-ovest dovranno essere riposizionati a sud della nuova area verde, lungo il margine della viabilità;*
- *Definizione materiali e arredo urbano: la scelta e la conferma definitiva delle tipologie di arredo urbano e dei materiali delle opere di urbanizzazione sono rimesse alla fase di rilascio del Permesso di Costruire;*
- *Manutenzione a carico del privato: restano a completo carico del soggetto privato sia la manutenzione delle aree verdi, sia quella della porzione di viabilità in rialzo.*

3) Di dare atto che il piano è soggetto alle valutazioni specialistiche di seguito elencate soggette ai pareri degli enti competenti che saranno acquisiti per l'approvazione del piano stesso:

- Valutazione di compatibilità idraulica (VCI), ai sensi della DGR n° 3637 del 13/12/2002, DGR 2948/2009 e smi, affinché le scelte urbanistiche, sin dalla fase della loro formazione, tengano conto dell'attitudine dei luoghi ad accogliere le diverse trasformazioni e non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né venga pregiudicata la possibilità di riduzione attuale e futura di tale livello;
- Attestati di rischio idraulico secondo le norme del Piano di gestione del Rischio alluvioni (PGRA aggiornamento 2021/2027) dell'Autorità di Bacino delle Alpi Orientali;
- Verifica di assoggettabilità (VA) alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS);
- Valutazione preliminare/Screening (Livello I) della valutazione di incidenza ambientale finalizzata ad accertare l'insorgenza di possibili incidenze sui Siti "Natura 2000".

4) di incaricare il Settore IV, ufficio Urbanistica, a depositare sensi dell'art. 8 della L.R. 11/2004 la documentazione inerente il PUA adottato presso la sede del Comune a disposizione del pubblico, per 10 giorni consecutivi e di pubblicizzare detto deposito mediante avviso affisso all'albo on-line e con manifesti da collocare in luoghi pubblici nonché nel sito del comune;

5) di dare atto che decorsi i dieci giorni di cui al punto precedente i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni e chiunque può formulare osservazioni entro i successivi venti giorni;

6) di dare atto che dalla data di adozione del piano, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nei relativi elaborati e nelle Norme Tecniche Operative, saranno applicate le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. n.11/2004 e art. 12, comma 3, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, secondo le modalità previste dalla L. 03/11/1952 n.1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni;

7) di dare atto che, ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, il presente provvedimento sarà pubblicato nella sezione del sito istituzionale "Amministrazione Trasparente" – sottosezione di primo livello "Provvedimenti" – sottosezione di secondo livello "Provvedimenti organi indirizzo politico";

8) di dichiarare, con separata votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Sulla suddetta proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

La suesposta proposta viene approvata con voti favorevoli unanimi legalmente espressi.

Con apposita e separata votazione unanime, stante l'urgenza, viene approvata l'immediata eseguibilità dell'atto ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Canella Daniele

*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art 21 del
D.Lgs. n.82 del 2005*

Il Segretario Generale
Scarangella Luca

*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art 21 del
D.Lgs. n.82 del 2005*
