



REGIONE DEL VENETO

Provincia di Padova

Comune di San Giorgio delle Pertiche

P.U.A. AREA EX-ZULIAN IN VIA PIOVEGO -
ARSEGO



Luglio 2026

Relazione Ambientale Preliminare



Proponente:

DADO S.p.a.

via Sanguettara, 10 - San Martino di Lupari (PD)

Tecnico progettista dell'intervento e Valutatore:

STUDIO PREVEDELLO

Dott. Ing. Roberto Prevedello

Contra' dei Nodari, 5 – 35012 Camposampiero (Pd)

1 Premessa

La presente Relazione Ambientale Preliminare è finalizzata alla determinazione della necessità di esperire la procedura di Valutazione Ambientale Strategica relativa al Piano Urbanistico Attuativo denominato Area Ex-Zulian in via Piovego ad Arsego, nel Comune di San Giorgio delle Pertiche in provincia di Padova. Il perimetro normativo entro cui si iscrive la presente analisi trova fondamento nella Direttiva 2001/42/CE, la quale disciplina la valutazione degli effetti derivanti da piani e programmi sull'ambiente. Tale quadro regolatorio persegue l'obiettivo primario di assicurare un elevato standard di tutela ambientale, integrando le istanze di sostenibilità nel processo di elaborazione e adozione degli strumenti di pianificazione, qualora sussistano potenziali effetti significativi sui sistemi ambientali.

In relazione ai contenuti specifici dello strumento urbanistico proposto, il presente elaborato si configura come atto prodromico alla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Tale valutazione viene condotta in conformità con quanto disposto dall'articolo 5 relativo al campo di applicazione del Regolamento Regionale numero 3 del 2025, che disciplina nel dettaglio le modalità di verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica, garantendo la piena rispondenza del PUA alle vigenti prescrizioni in materia di governo del territorio e tutela delle componenti ambientali interessate.

La normativa di riferimento allo stato attuale viene di seguito riportata:

UNIONE EUROPEA

- Direttiva 2001/42/CE del 27/06/2001 "Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente".

NORMATIVA ITALIANA

- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n°152 e ss.mm.ii. – Norme in materia ambientale (Testo Unico Ambientale)
- Ministero dell'Ambiente – Linee guida per la V. A. S. Attuazione della Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente
- Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. L. 42/2004).

Il quadro normativo di riferimento per la Valutazione Ambientale Strategica in ambito nazionale è delineato dal D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006, la cui seconda parte, recante le procedure in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione Ambientale Strategica, ha acquisito efficacia operativa a decorrere dal 31 luglio 2007. Il medesimo decreto ha subito nel tempo significativi aggiornamenti, con particolare

riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs. 4/2008 e, da ultimo, dal D.Lgs. 128/2010, quest'ultimo entrato in vigore il 26 agosto 2010. Il citato decreto definisce le tipologie di piani e programmi soggetti, in via obbligatoria, alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica o alla fase di Verifica di Assoggettabilità, finalizzata a stabilire la necessità della valutazione ambientale in funzione della probabilità di insorgenza di effetti significativi sull'ambiente, come previsto ai sensi dell'articolo 6, commi 2, 3 e 3 bis.

In aderenza a quanto disposto dall'articolo 6, comma 3 del D.Lgs. 152/2006, la procedura di Verifica di Assoggettabilità è richiesta per le fattispecie riconducibili al caso in esame, ovvero per le modifiche minori ai piani e ai programmi, per quelli che prevedono l'utilizzo di piccole aree a livello locale, nonché per tutti gli atti che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti qualora, sulla base dei criteri normativi, possano determinare impatti ambientali significativi. A tal fine, per consentire l'espletamento dell'istruttoria da parte dell'autorità competente, il proponente deve produrre un rapporto preliminare che includa una descrizione dettagliata del piano o del programma e una valutazione dei possibili effetti ambientali derivanti dalla sua attuazione. La redazione di tale documento deve rigorosamente conformarsi ai criteri stabiliti dall'Allegato I, Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

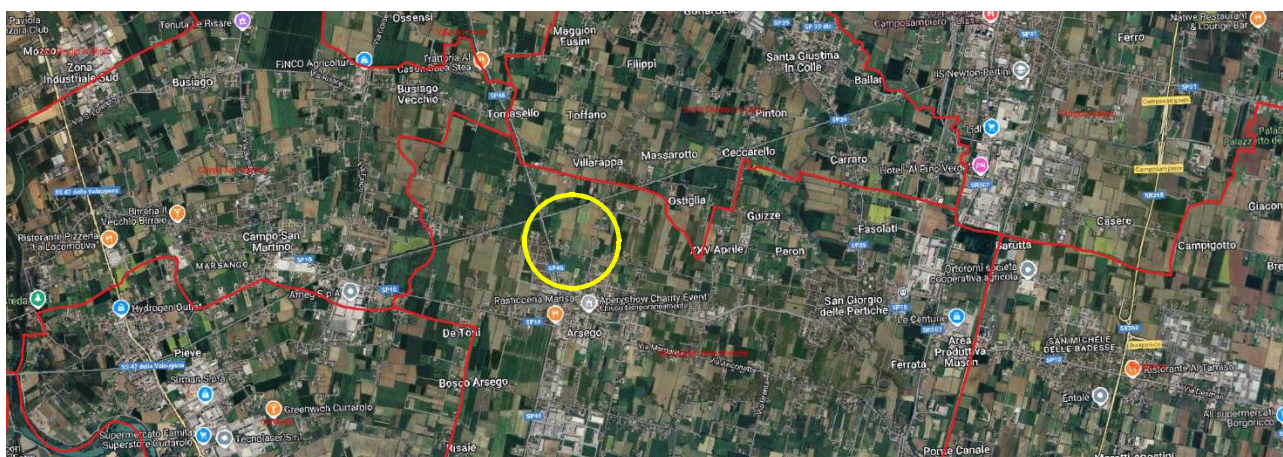
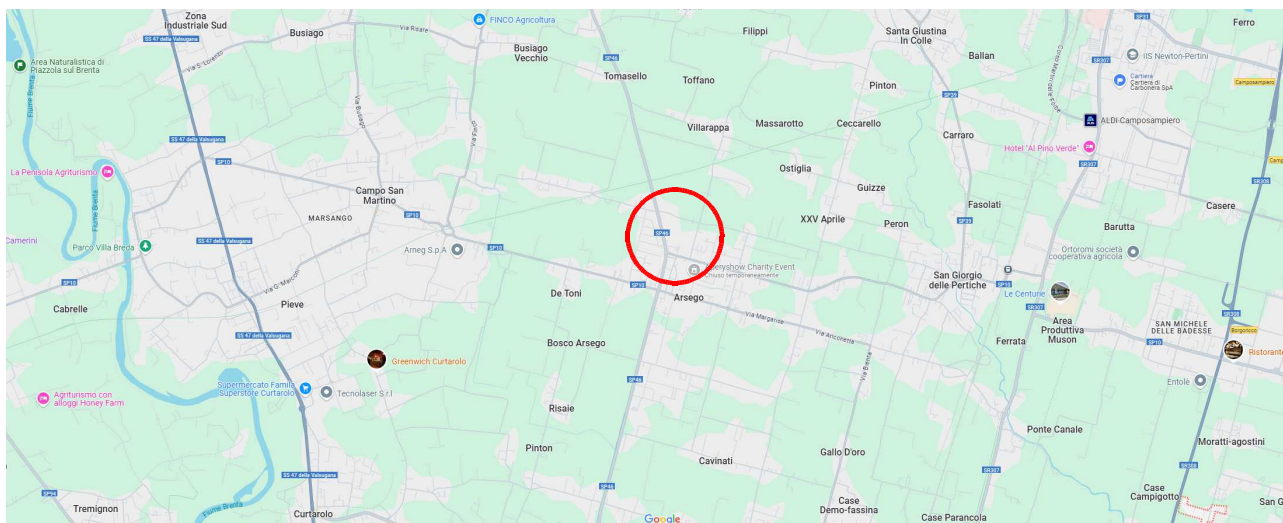
REGIONE VENETO

A seguito dell'adozione dei regolamenti attuativi avvenuta in data 19 gennaio 2025 ai sensi degli articoli 7, 13, 17 e 22 della Legge Regionale n. 12 del 27 maggio 2024, recante la disciplina in materia di Valutazione Ambientale Strategica, Valutazione di Impatto Ambientale, Valutazione d'Incidenza Ambientale e Autorizzazione Integrata Ambientale, la procedura di VAS è regolata dal citato impianto normativo, pubblicato nel BUR del Veneto numero 70 del 31 maggio 2024.

In data 12 giugno 2026, sul BUR numero 75, sono state pubblicate le modifiche al regolamento attuativo numero 3 del 2025, approvate dalla Giunta Regionale nella seduta del 9 giugno 2026. Le modifiche introdotte consistono nell'inserimento delle lettere b) bis e d) bis al comma 3 dell'articolo 5, che determinano un aggiornamento del campo di applicazione relativo alle procedure di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità. Per effetto di tale innovazione, vengono escluse dal campo di applicazione delle citate procedure le modifiche di piani e programmi, nonché gli strumenti attuativi o le loro varianti, ai sensi dell'articolo 12, comma 6, del Testo Unico Ambientale, qualora gli effetti significativi sull'ambiente siano stati preventivamente oggetto di considerazione da parte di strumenti normativamente sovraordinati, i quali siano già stati sottoposti con esito positivo a Valutazione Ambientale. Resta ferma la prescrizione per cui, in relazione alle fattispecie non soggette a tali procedure, l'obbligo di valutazione d'incidenza ambientale dovrà essere adempiuto, qualora dovuto, nell'esclusivo ambito dei procedimenti edilizi o dei restanti procedimenti autorizzatori che si rendessero necessari.

2 Inquadramento territoriale

L'ambito oggetto d'intervento si trova in prossimità del centro abitato della frazione Arsego, in uno spazio verde non coltivato situato, tra il cimitero della frazione e la strada provinciale 46 Via Piovego.



Ortofoto - Inquadramento territoriale di area vasta

3 Documentazione fotografica



4 Descrizione dell'intervento

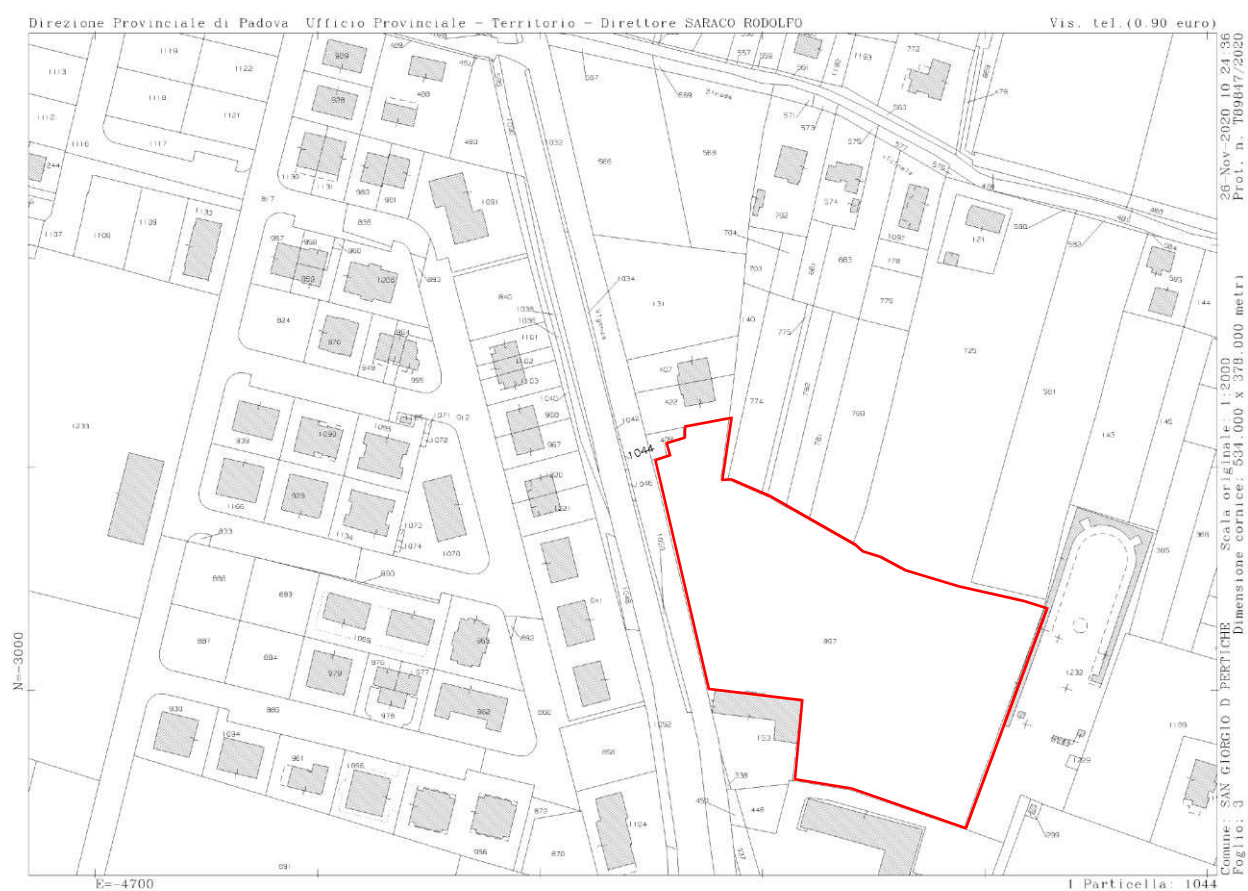
Oggetto della presente istanza è il Piano urbanistico attuativo (PUA) relativo alla zona residenziale C2/04 situato a nord e a ridosso del centro abitato della frazione Arsego, in Comune di San Giorgio delle Pertiche, compresa tra canale Piovego e il cimitero comunale che prevede la realizzazione di una media struttura di vendita per la società DADO S.p.a. L'area è individuata al catasto terreni al Fg. 3 mappali 897 e 409. L'intervento riguarda anche alcune aree esterne alla proprietà per i necessari raccordi all'esistente. L'area è sita in via Piovego, una zona residenziale caratterizzata da abitazioni a confine, terreni ad uso agricolo, aree a prato e dalla strada provinciale di fronte all'area del fabbricato di progetto.



Estratto da Google Maps con evidenziata in rosso l'area di ubicazione.

L'ambito confina a sud con un'abitazione di tipo contadino e il suo ambito di pertinenza, a est confina con il cimitero di Arsego, a nord è presente un fossato che costituisce per buona parte il limite di proprietà e di zona, a ovest il terreno affaccia sulla S.P. 46 - via Piovego. L'area di nuova urbanizzazione avrà accesso da Ovest da via Piovego, con apposita viabilità pubblica con asse est-ovest, che verrà realizzata e ceduta al Comune e di fatto dividerà l'area in due lotti, rispettivamente a nord e a sud. La strada sarà accompagnata da marciapiedi, aiuole, parcheggi, illuminazione pubblica e ospiterà i principali sotto-servizi. La nuova viabilità proseguirà verso sud est, collegandosi alla via del cimitero, per mezzo di una bretella a doppio senso atta a creare un collegamento verso via Roma, in grado di migliorare la fruizione dell'area cimiteriale, nonché di favorire lo scorrimento del traffico. 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 media struttura di vendita destinata all'attività

commerciale di supermercato con superficie 1.500 mq area vendita. L'area a parcheggio esclusiva, ad uso pubblico, è prevista in area adiacente il fabbricato e prospiciente via Piovego, con accesso dalla stessa e 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. Nel lotto sud, verrà collocata una volumetria corrispondente all'indice di zona, con destinazione d'uso residenziale e compatibile con la residenza.



Estratto di mappa con evidenziato in rosso l'area di interesse

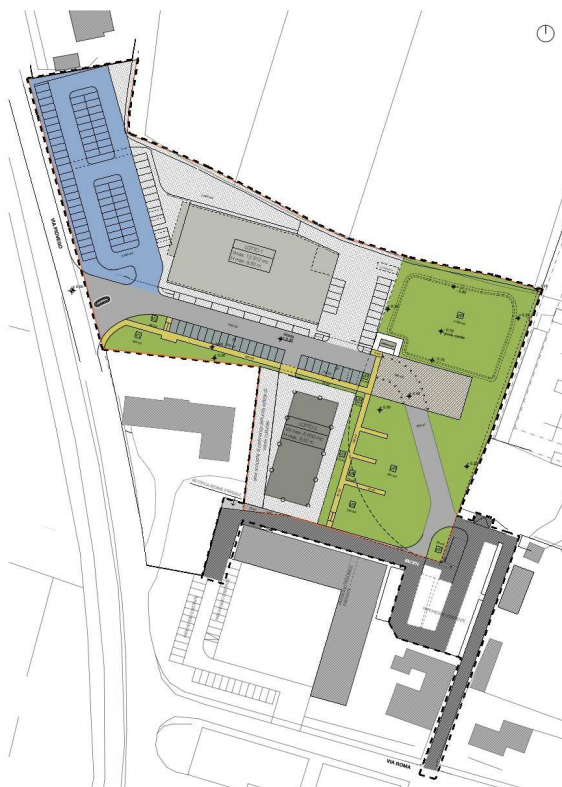
Per consentire il collegamento viario tra la nuova lottizzazione e via Roma in prossimità dell'area prospiciente il cimitero, verrà coinvolta nel progetto anche l'area esterna alla Zona C2/04, corrispondente alla fascia di rispetto cimiteriale, area che verrà ceduta al Comune assieme alle opere previste sulla stessa. Saranno realizzate le opere sul parcheggio cimiteriale, la sistemazione della viabilità e dell'area a verde, chiedendo all'Amministrazione un proporzionale scomputo del contributo di costruzione dovuto per la futura edificazione. La strada di lottizzazione avrà una carreggiata di 7.00 m. Per il deflusso delle acque meteoriche sono previsti, a ridosso dei marciapiedi, appositi pozzetti in cls con caditoie forate in ghisa. Sotto il sedime stradale saranno collocate le condotte delle acque bianche e nere, acquedotto, telefonia, energia elettrica e illuminazione pubblica. La strada si innesta, a ovest, su via Piovego, con raggio di immissione superiore ai 7.5 m richiesti per immissione su Strada Provinciale e continua verso est, attraversando l'area

destinata a verde pubblico, per raccordarsi alla viabilità presente nella zona a sud del cimitero. Questo consentirà un miglioramento della viabilità di accesso al cimitero.

La nuova carreggiata sarà affiancata da marciapiedi su ambo i lati, a nord di carattere privato ma ad uso pubblico di larghezza 1.50 m, a sud, pubblico, di larghezza 2.50 m, i quali consentiranno la viabilità pedonale interna al P.d.L., il collegamento alla viabilità pubblica e la percorribilità dell'area verde di nuova realizzazione. Particolare attenzione è stata rivolta all'eliminazione delle barriere architettoniche e alla gestione degli attraversamenti stradali. Il marciapiede continuerà verso sud est e sarà integrato all'area verde in progetto. Lungo i marciapiedi saranno posizionati i punti luce per l'illuminazione stradale, con pali in acciaio e armature stradali a LED, che verranno concordati con l'amministrazione in armonia e continuità con quelli già presenti nel centro abitato. I parcheggi pubblici saranno a pettine e si svilupperanno lungo la viabilità principale. Sono previsti inoltre i posti riservati a persone con ridotta capacità motoria. I posti auto avranno pavimentazione di tipo drenante. Le aree verdi sono disposte lungo la strada di lottizzazione in modo da realizzare un percorso alberato ad arredo della viabilità e dei percorsi pedonali e nell'area di rispetto cimiteriale. L'area si collegherà con i percorsi provenienti da via Roma, Piazzetta Minozzi e il cimitero, sarà illuminata e dotata di punti di ristoro (panchine). Il verde svolge anche una funzione di mascheramento e di mitigazione tra strada e residenze, nonché da polmone alberato posto a rispetto del cimitero comunale.

Sono previste la semina di tappeto erboso nella zona a prato e la piantumazione di nuove essenze autoctone, accuratamente indicate negli elaborati grafici di progetto. Nell'area verde prospiciente il cimitero verranno realizzate delle depressioni atte a costituire invaso in caso di eventi meteorici eccezionali come previsto nello studio per l'invarianza idraulica. Le aree entreranno in uso solo dopo l'eventuale riempimento della rete delle acque meteoriche che risulta sovradimensionata per costituire essa stessa un importante apporto al volume di invaso. A nord dell'area è presente un fossato con rive alberate che verrà pulito e risagomato mantenendo, per quanto possibile la vegetazione in essere. Per quanto riguarda l'edificazione, considerando l'indice di zona e le previsioni dell'area, considerata l'esigenza di realizzazione di una nuova media struttura di vendita, si è riservata, già in questa fase, una particolare attenzione alla predisposizione del planivolumetrico e del progetto d'ambito relativo al supermercato stesso. L'immobile avrà pianta per lo più rettangolare con asse est-ovest, con una porzione più ridotta, ad est, adibita alle operazioni logistiche e di carico/scarico. Ad ovest del fabbricato, verso via Piovego verrà realizzato un ampio parcheggio, al quale si potrà accedere dalla nuova strada di lottizzazione e direttamente da via Piovego, in sola entrata. Il parcheggio sarà privato, ad uso pubblico, secondo quanto verrà concordato con l'amministrazione; avrà viabilità interna di larghezza 6 m e parcheggi a pettine realizzati con pavimentazione di tipo drenante. Ad est del fabbricato verranno collocati parcheggi pertinenziali privati, accessibili dalla nuova strada di lottizzazione; in questa zona verranno effettuate le operazioni di carico/scarico merci. Nel lotto a sud è

prevista la collocazione di un volume di tipo prevalentemente residenziale, secondo quanto previsto dalle previsioni di zona.



Estratto Tavola 03 - Zonizzazione



Estratto Tavola 04 - Planimetria generale di progetto con planivolumetrico lotto 1

5 Dati stereometrici e parametri urbanistici

L'area in esame investe una superficie territoriale totale di 14.745 mq.

Di seguito nella tabella dimostrazione analitica capacità insediativa:

Superficie Territoriale		
in zona C2.04	9.980,00	mq
in zona FC.08	4.632,00	mq
in zona C1.13	133,00	mq
Superficie Territoriale Totale	14.745,00	mq

Parametri dimensionali di zona C2.04		
Superficie Territoriale	9.980,00	mq
Indice di edificabilità primario	1,90	mc/mq
Altezza massima	9,50	m
Volume massimo edificabile	18.962	mq

LOTTO 1 - Edificio commerciale (media struttura di vendita)		
Volume max mc	12.312	mc
Superficie lorda prevista	1.700	mq
Dotazione minima di aree a servizi per il commerciale L.R. 11/2004, art. 31.3.c = 100 mq/100mq	1.700	mq
di cui a parcheggio	1.020	mq
di cui a verde	680	mq

LOTTO 2 - Edificio residenziale - commerciale		
Volume max mc	6.650	mc
di cui Commerciale al dettaglio	2.215	mc
Residenziale	4.435	mc
Abitanti teorici (1 ab. teorico/150 mc) = 4.435 mc/150=	30	Ab.
Superficie lorda prevista	1.700	mq
Dotazione minima di aree a servizi per la residenza N.T.O. art. 8.7.a = 12,5 mq/ab. teorico	375	mq
di cui a parcheggio 7,5 mq/ab.	225	mq
di cui a verde	150	mq
L.R. 11/04 art. 31.2 = 3 mq di verde attrezzato/ab.	90	mq
Dotazione minima parcheggi commerciale Superficie commerciale 2.215 mc / 3,5 m	632	mq
L.R. 11/2004, art. 31.3.c = 100 mq/100mq	632	mq
di cui a parcheggio N.T.O art. 25.1.c = 50 mq/100mq	316	mq
di cui a verde	316	mq

Totale aree a servizio richiesta	Di progetto	Minimo richiesto
L.11/2004 (1.700 + 375 + 90 + 632) mq		2.797,00 mq
Totale aree a servizio di progetto		
A parcheggio (2.240 + 208 + 114) mq	2.562 mq	
A verde (303 + 26 + 48 + 112 + 235) mq	736 mq	
Totale aree a servizio	3.298 mq	> 2.797,00 mq

Opere di urbanizzazione in zona c2.04 (primarie)		
Verde pubblico	736	mq
Parcheggi pubblici	322	mq
Marciapiedi - percorsi pedonali	282	mq
Strada di lottizzazione in asfalto	916	mq

Opere di urbanizzazione in zona FC.08 (primarie)		
Verde pubblico	3.503	mq
Marciapiedi - percorsi pedonali	133	mq
Strada di lottizzazione in asfalto	390	mq
Pavimentazione rialzata in masselli autobloccanti (betonelle)	528	mq

6 Foto inserimento dell'intervento di progetto

Nelle immagini seguenti il fotoinserimento che permette di visualizzare in modo realistico e immediato come il progetto urbanistico si integrerà nel contesto esistente.





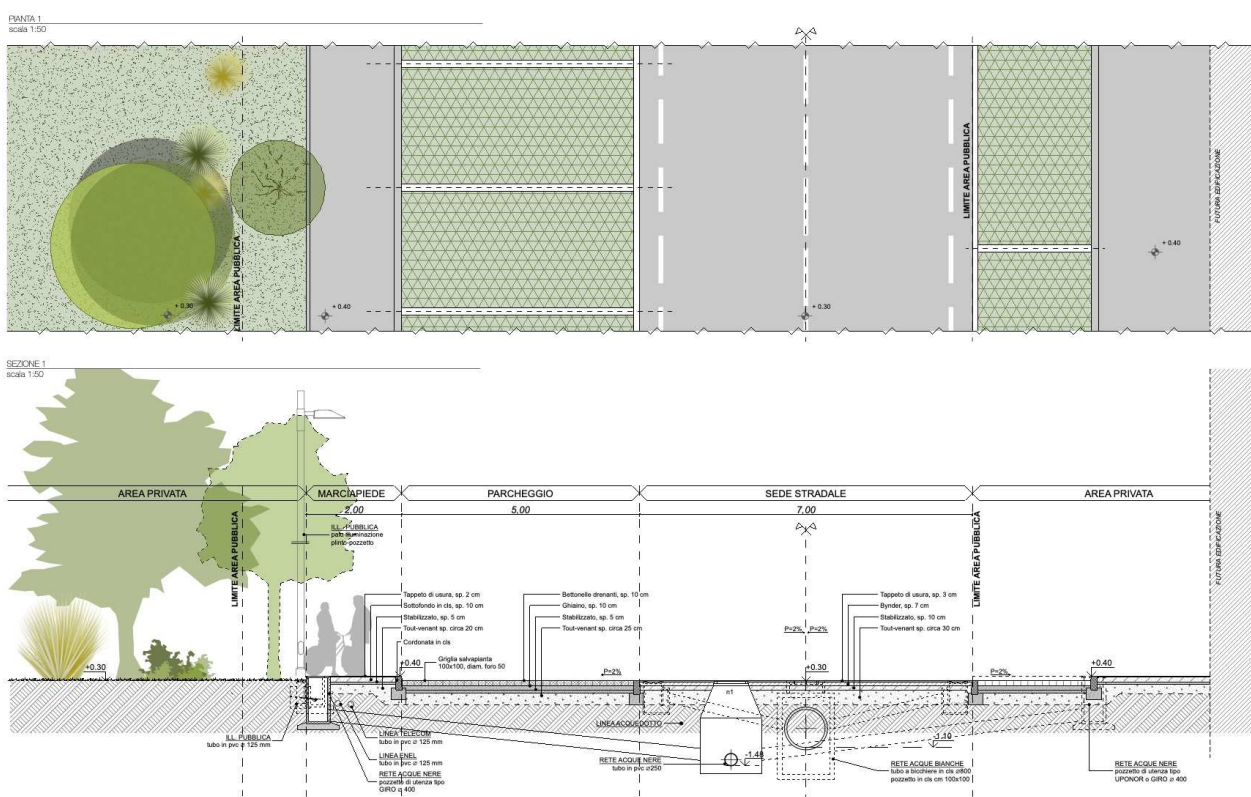
Vista aerea da Nord (1)



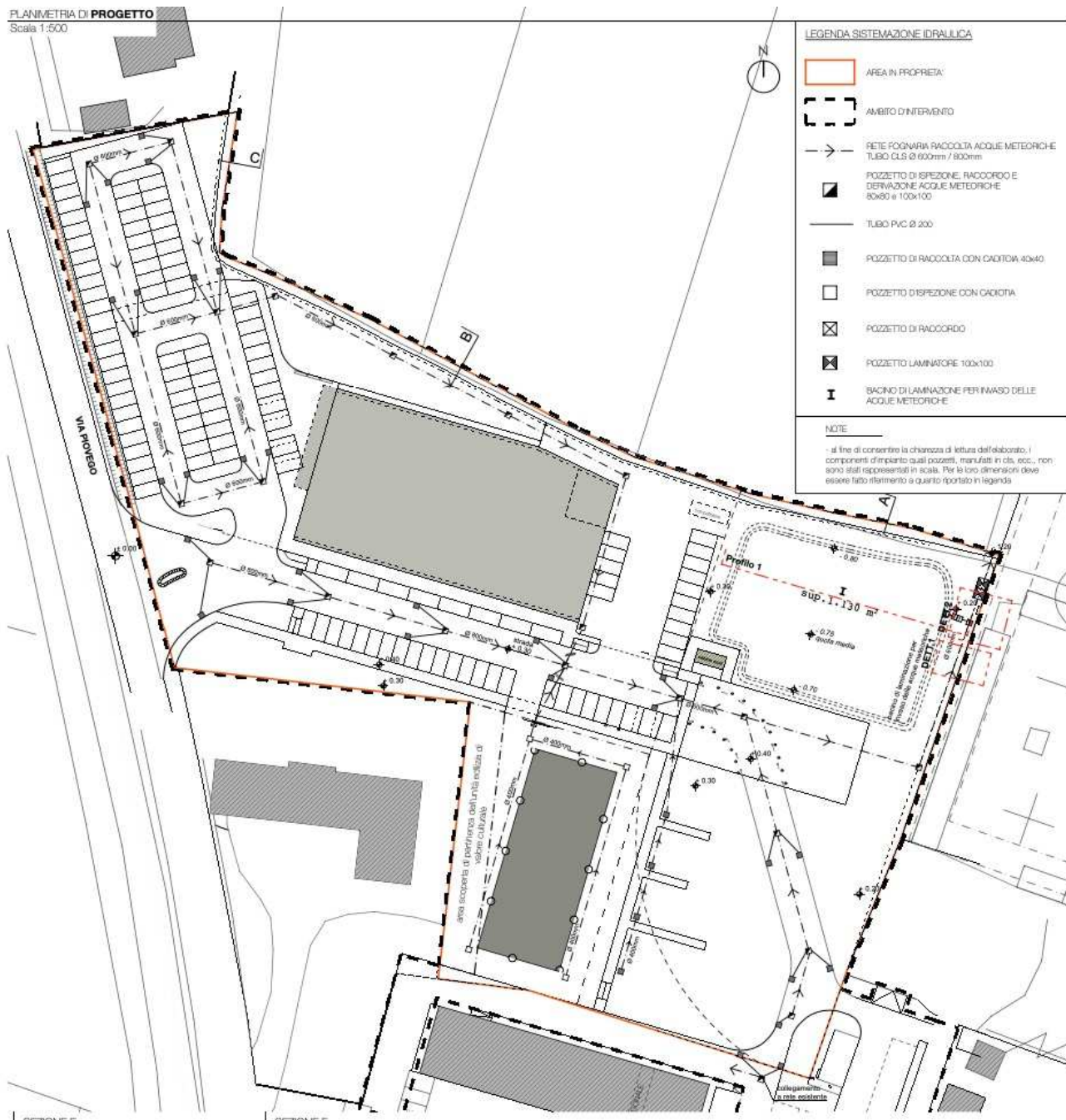
Vista aerea da Ovest (2)



Vista aerea da Sud (3)



Opere di urbanizzazione, sezioni stradali, verde pubblico e parcheggi



Planimetria generale dell'area con la rete di raccolta e i bacini di laminazione

7 Elenco elaborati grafici opere di urbanizzazione

Si riporta di seguito l'elenco degli elaborati grafici di progetto commissionati dalla committenza a supporto della pianificazione e progettazione del nuovo PUA in via Piovego a Arsego di San Giorgio delle Pertiche:

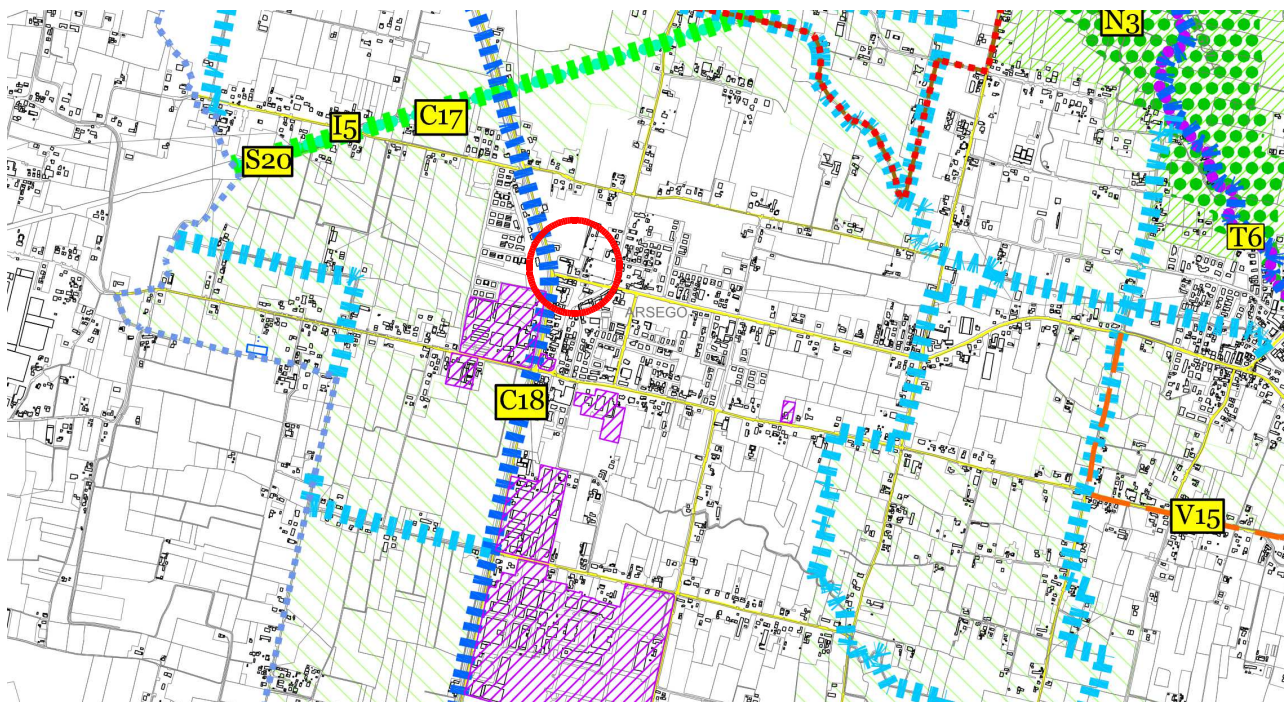
- 01 Inquadramento generale
- 02 Rilievo quotato
- 03 Zonizzazione
- 04 Planimetria generale di progetto – Planivolumetrico lotto 1
- 05 Individuazione aree di uso pubblico
- 06 Sistemazione aree verdi
- 07 Segnaletica stradale
- 08 Fognatura - acque bianche
- 09 Fognatura - acque nere
- 10 Sottoservizi – reti telefonica – acquedotto
- 11 Sottoservizi – linea elettrica – illuminazione pubblica
- 12a Opere di urbanizzazione – sezioni stradali, verde pubblico e parcheggi
- 12b Opere di urbanizzazione – sezioni stradali, verde pubblico e parcheggi
- 13 Sistemazione idraulica
- 14 Foto inserimento
- RI Relazione idraulica
- RNV Relazione dimostrativa di non assoggettabilità vinca + modello
- RP Relazione paesaggistica
- DF Documentazione fotografica
- RT Relazione tecnica
- RI Relazione idraulica
- PMA Prontuario mitigazione ambientale
- RIV Relazione impatto viabilistico Arsego
- VPIA Valutazione previsionale di impatto acustico
- SC Schema di Convenzione
- CME Computo Metrico Estimativo
- NTA Norme Tecniche di Attuazione
- RGA Relazione Geotecnica e indagini Ambientali

8 Quadro Pianificatorio

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

Il Comune di San Giorgio delle Pertiche rientra nel gruppo di comuni aderenti al “P.A.T.I. del Camposampierese”. Si tratta di un P. A. T. I. tematico che comprende i seguenti sistemi, a lettura di area vasta: sistema ambientale, difesa del suolo, infrastrutture e mobilità, sistema ricettivo, servizi a scala sovra comunale, fonti di energia rinnovabile. Dopo la sottoscrizione dell’accordo di pianificazione tra i comuni aderenti, la Provincia di Padova e la Regione Veneto, è stato dato avvio alla concertazione e partecipazione sul documento preliminare. La Giunta Provinciale con delibera n. 94 del 29 maggio 2014, ha ratificato l’approvazione del P. A. T. I., già espressa nella conferenza dei servizi decisoria dell’11 aprile 2014, con entrata in vigore dello stesso in data 4 luglio 2014. Le principali azioni strategiche contenute nel P. A. T. I. ed interessanti il territorio di S. Giorgio delle Pertiche sono:

- Rete ecologica intercomunale: il P. A. T. I. si prefigge di migliorare la connettività del territorio aperto individuando le aree a maggior valenza ambientale;
- Difesa del suolo: vengono individuate le criticità del territorio e prescritta la Valutazione di Compatibilità Idraulica per le trasformazioni significative;
- Agrocenturiato: il P. A. T. I. fissa indirizzi per la tutela dell’impianto reticolare;
- Produttivo: il P. A. T. I. individua all’interno del territorio comunale il Polo produttivo di Borgoricco – Camposampiero - San Giorgio delle Pertiche.



Estratto della tavola A_4 Carta della trasformabilità del PATI

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

Il Comune è dotato di Piano di Assetto del Territorio, adottato con D. C. C. n. 4 del 05.03.2014. La variante n.1 al PAT è stata adottata con D.C.C. n.19 del 05.06.2020 ed è diventata efficace in data 29.11.2020.

Le finalità generali del P. A. T. possono essere delineate nei seguenti obiettivi:

- Obiettivi generali: finalità generali condivise che il comune si prefigge di raggiungere
- Obiettivi locali: obiettivi riferiti a specifiche parti del territorio, individuate come Ambiti Territoriali Omogenei o come ambiti funzionali interni agli A.T.O..

Per il raggiungimento di tali obiettivi il P.A.T. fornisce indicazioni di natura:

- Strutturale: cioè orientate a conformare un assetto stabile o di lenta modificazione del territorio nelle sue forme fisiche e funzionali prevalenti;
- Strategica: cioè di natura programmatica, per il raggiungimento, rispetto alla situazione presente, di un particolare scenario di assetto e sviluppo.

Gli obiettivi del P.A.T. sono stati definiti nel “documento preliminare” alla pianificazione, sottoposto al processo di concertazione e partecipazione ai sensi dell’art. 5 della L.R. n°11/2004 e in coerenza con gli obiettivi strategici di cui all’art. 2.2 delle N.T. del P.A.T.I. del Camposampierese, recependo e approntando, altresì, le azioni correlate ai sistemi territoriali affrontati dallo stesso.

Gli obiettivi generali, riferiti ai vari sistemi funzionali, sono i seguenti:

a) Sistema ambientale e paesaggistico:

- Risorse naturalistiche ed ambientali: mantenere le risorse naturalistiche e la biodiversità, potenziare e migliorare il verde urbano, la tutela e la ricomposizione del paesaggio, la tutela e la valorizzazione del patrimonio rurale, con attribuzione di ruolo prioritario per la riqualificazione degli ambiti;
- Difesa e prevenzione dall’inquinamento: tutela e ricomposizione del sistema idrografico; tutela delle falde acquifere; tutela della qualità dell’aria;
- Energia: incentivare il risparmio energetico e l’impiego delle fonti energetiche rinnovabili;
- Difesa del suolo: garantire la sicurezza idraulica del territorio;
- Paesaggio di interesse storico-culturale: salvaguardare le attività e le sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, i valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio; favorire la conservazione e ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità; tutelare gli elementi costitutivi del paesaggio di interesse storico culturale prevedendo appropriate tutele ed interventi di recupero e valorizzazione;

b) Sistema insediativo:

- Assetto fisico-funzionale: promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all’interno delle aree urbane attraverso il consolidamento e il riequilibrio delle potenzialità urbane del territorio, mediante recupero, riuso e riqualificazione, con inserimento di nuove funzioni compatibili con la residenza e nuovi servizi;

- Individuazione delle opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi e con riferimento ai fabbisogni locali, nel rispetto del principio dello sviluppo sostenibile;
- Settore produttivo primario: limitare il consumo di suolo agricolo, tutelare le aziende agricole professionali, promuovere la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, migliorare la compatibilità ambientale delle attività agricole e zootecniche;
- Settore produttivo secondario e terziario:
 - definizione della configurazione del settore produttivo, in termini di riconversione/consolidamento degli insediamenti esistenti e definizione del dimensionamento delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali in coerenza con il principio dello sviluppo sostenibile;
 - sviluppo di una progettualità strategica, orientata a creare e rafforzare i fattori territoriali di competitività favorendo la costruzione di strategie cooperative e di investimento in progetti e istituzioni comuni, favorendo funzioni sin qui solo in parte sfruttate, quali la comunicazione, il marketing e più in generale l'immagine anche architettonica delle aziende;
 - sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione;
- Settore turistico-ricettivo: promozione del sistema della ricettività diffusa in area agricola; individuazione di aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva;
- Servizi: elevare la qualità della vita aumentando la quantità e la qualità dei servizi;

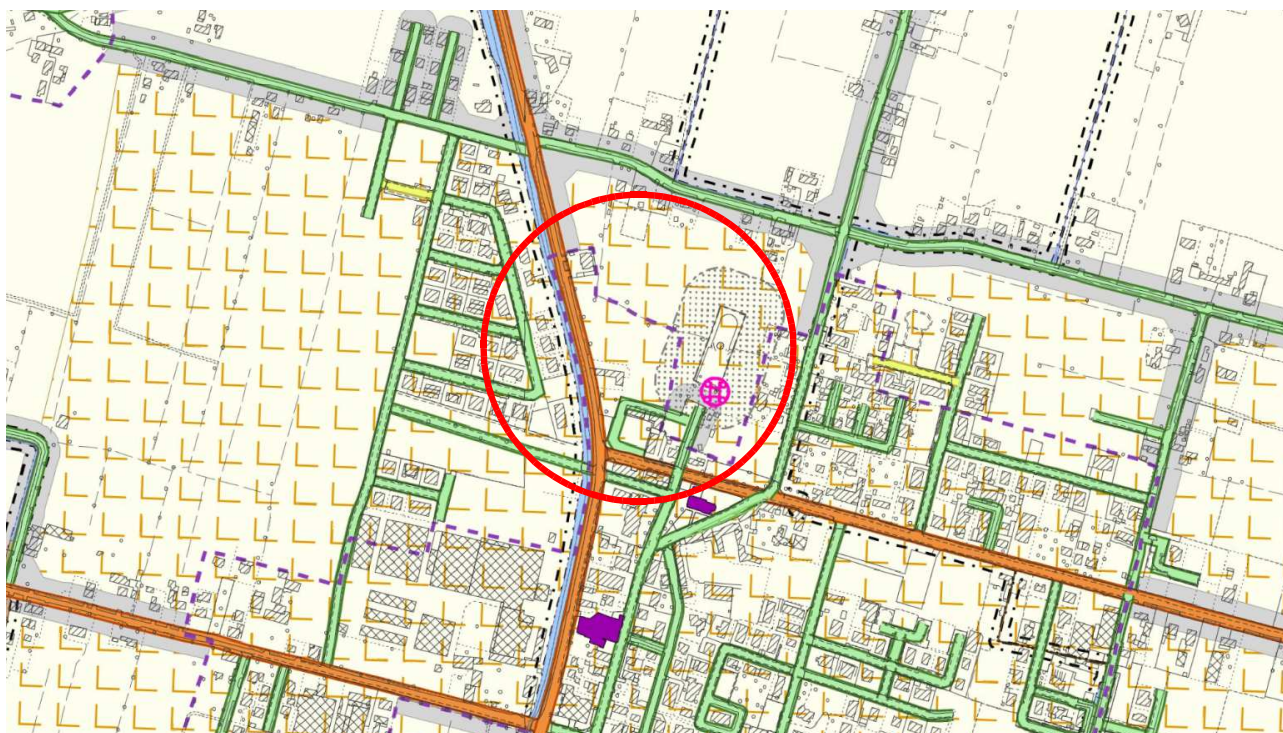
c) Sistema infrastrutturale:

- Infrastrutture a scala sovra comunale: partecipare ai processi di pianificazione sovraordinata e di area vasta;
- Infrastrutture a scala locale: razionalizzazione e riqualificazione della rete viaria locale.

Di seguito si riportano le tavole degli elaborati del P.A.T

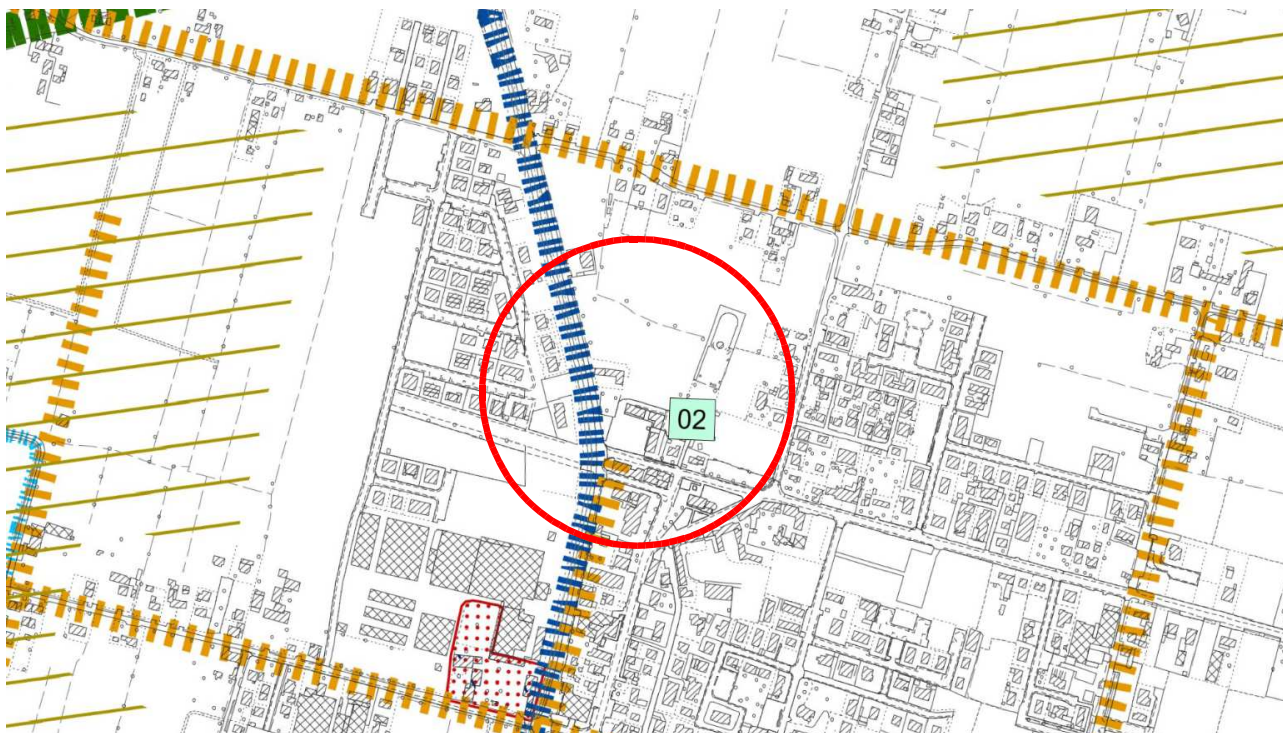
Nell'estratto della Tav. P1A del PAT- Vincoli l'area d'intervento è caratterizzata da:

- Vincolo sismico: zona 3 - intero territorio comunale (O.P.C.M. n° 3274/2003) - Art. 20 NT
- Zone di interesse archeologico - agro-centuriato (D.Lgs. 42/2004, art. 142 lett. m, P.T.R.C. vigente art. 27) - Art. 17 NT
- Agrocenturiato (P.T.R.C. vigente, art. 28) - Art. 35 NT
- Centri abitati (D.Lgs. n° 285/1992) - Art. 24 NT



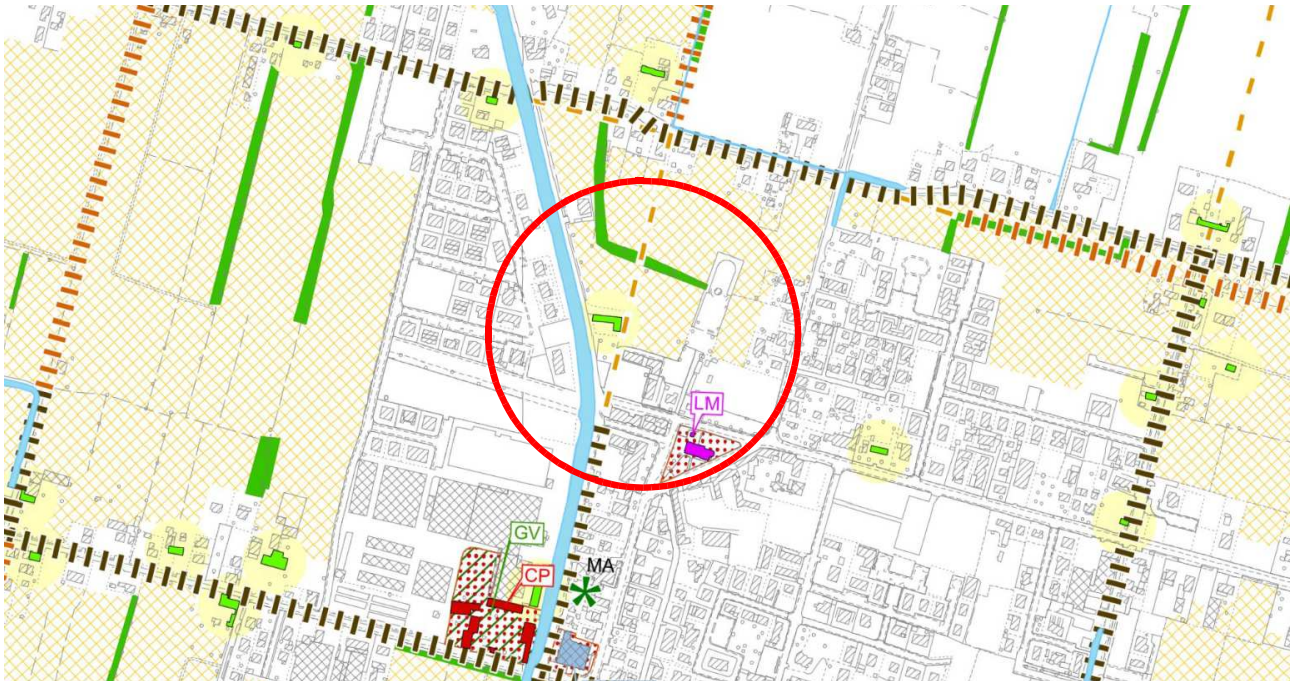
Estratto PAT - Tav. P1A - Vincoli - Scala 1:10.000

Nell'estratto della Tav. P1B - Pianificazione Territoriale l'area è caratterizzata da: Ambiti di paesaggio: 28 - Pianura Centuriata - intero territorio comunale (P.T.R.C. adottato, art. 71) / Area di primaria tutela quantitativa degli acquiferi - intero territorio comunale (P.T.R.C. adottato, art. 16) - Artt. 36 45 NT



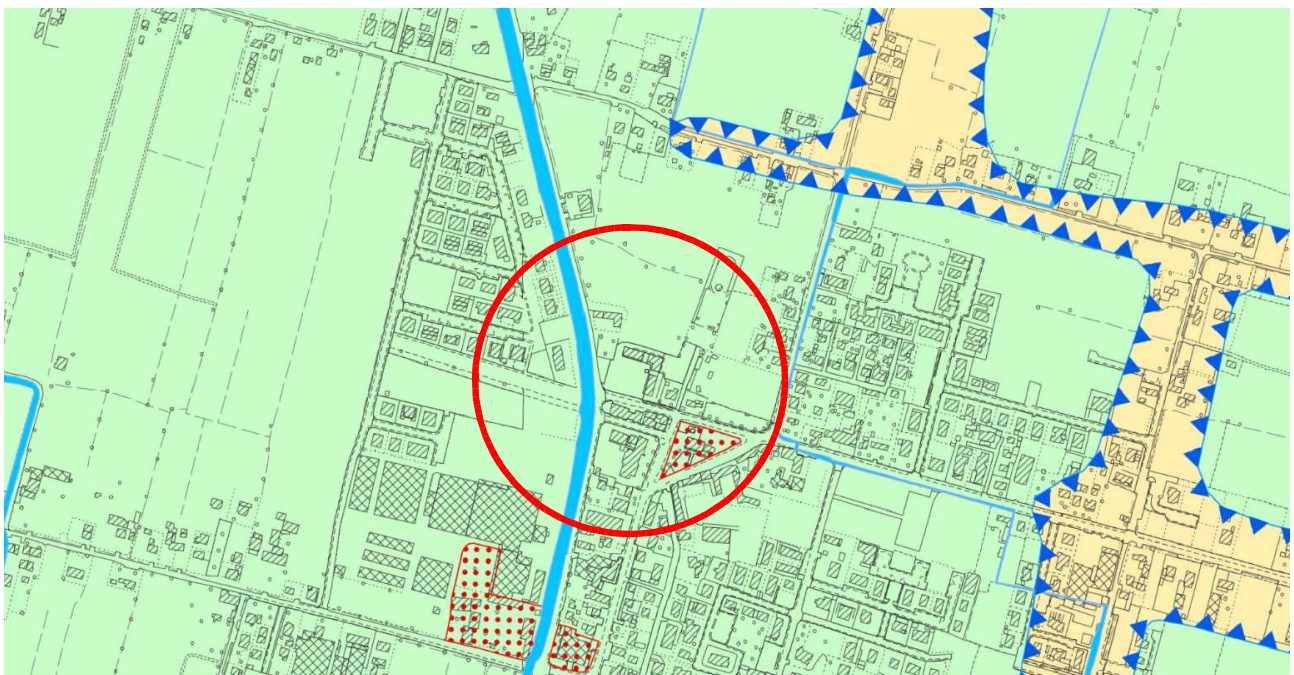
Estratto PAT - Tav. P1B - Pianificazione Territoriale- Scala 1:10.000

Nell'estratto Estratto PAT - Tav. P2 - Invarianti l'area è caratterizzata da: Paesaggio della centuriazione - Art. 57 NT e Siepi campestri e filari in spazio aperto - Art. 54 NT nel margine nord.



Estratto PAT - Tav. P2 - Invarianti - Scala 1:10.000

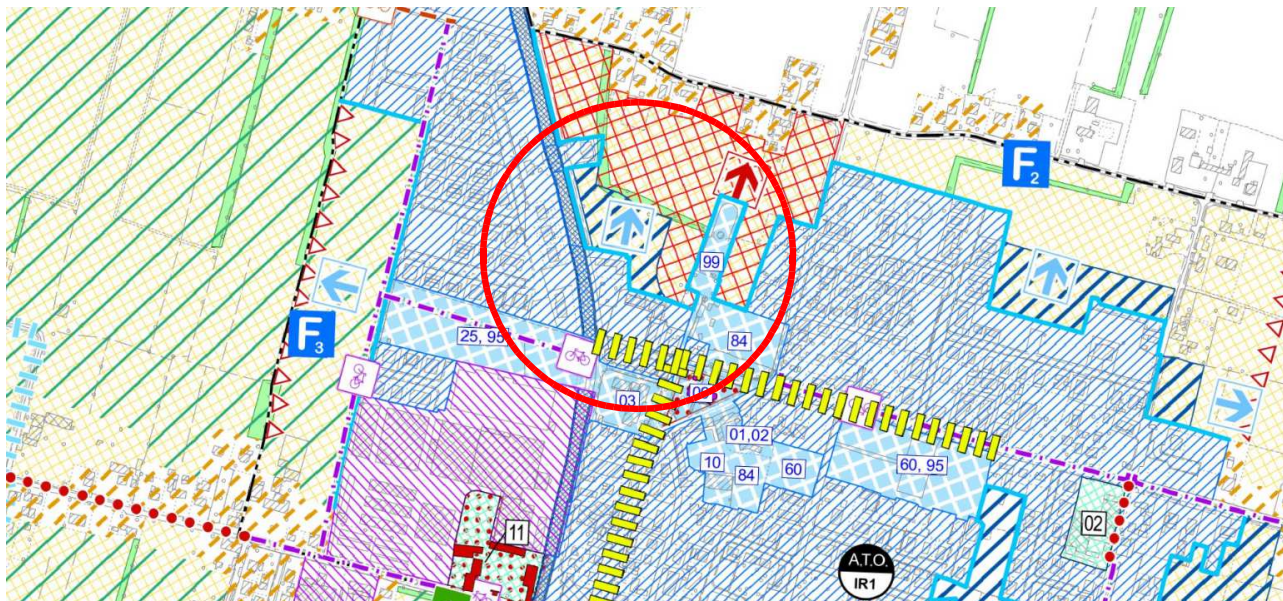
Nell'estratto Estratto PAT - Tav. P3 - Fragilità l'area è caratterizzata da: Area idonea - Art. 67 NT - Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto (P.T.R.C. adottato, art. 71): n. 28 - Pianura Centuriata - Intero territorio comunale - Art. 34 NT



Estratto PAT - Tav. P3 - Fragilità - Scala 1:10.000

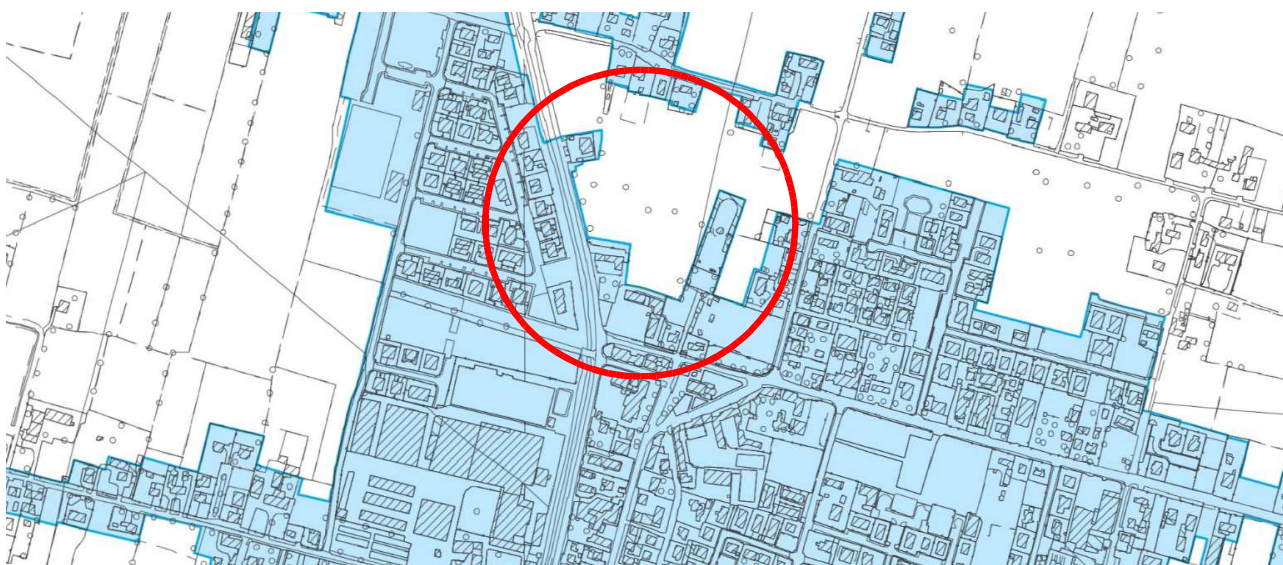
Nell'estratto Estratto PAT - Tav. P4 - Trasformabilità l'area è caratterizzata da:

- SOTTOINSIEME R: A.T.O. con contesto prevalentemente residenziale - IR1 - Arsego - Art. 126 NT
- Aree agricole a buona integrità ambientale e paesaggistica: agro centuriato - Art. 111 NT
- Aree di urbanizzazione programmata dal P.R.G. compatibili con il P.A.T.: residenza e servizi per la residenza - Art. 79 NT
- Agricoltura specializzata: vino "Riviera del Brenta D.O.C." - intero territorio comunale - Art. 112 NT
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo: Espansione delle aree urbanizzate - Art. 80 NT



Estratto PAT - Tav. P4 - Trasformabilità- Scala 1:10.000

Nell'estratto della Carta degli Ambiti di urbanizzazione Consolidata in azzurro sono rappresentati gli Ambiti di urbanizzazione consolidata - Art. 2 comma 1 lett. c) LR n° 14/2017 - Art. 121 NT



Estratto PAT - Tav. P4.1 - Carta degli Ambiti di urbanizzazione Consolidata - Scala 1: 10.000

Si rileva che l'ambito oggetto di analisi determina consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto agisce all'esterno degli Ambiti di urbanizzazione Consolidata; trattasi comunque di area di espansione prevista dagli Strumenti Urbanistici e assoggettata a PUA.

Piano degli Interventi (P.I.)

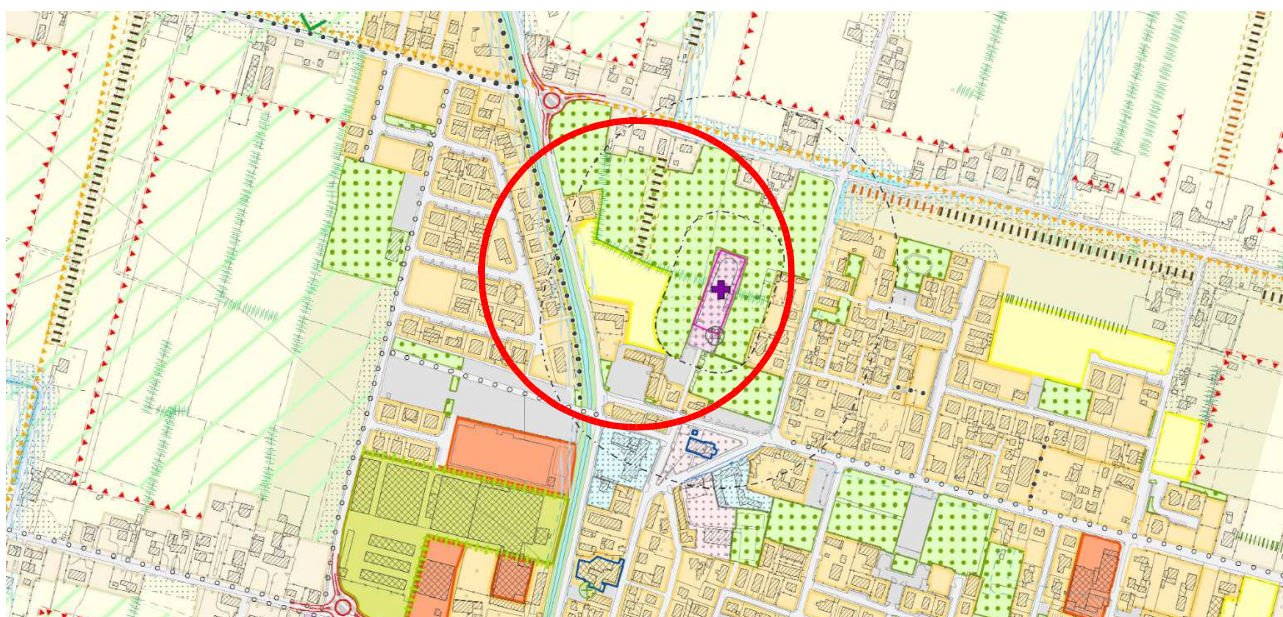
Il Comune di San Giorgio delle Pertiche è dotato di piano degli interventi. Il Piano degli Interventi è costituito dal PRG divenuto PI alla data di approvazione del PAT, per le parti con esso compatibili. Il PRG vigente alla data di approvazione del PAT era costituito dalla variante generale approvata 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: Controdeduzioni: nessuna 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 Controdeduzioni: nessuna 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 Controdeduzioni: nessuna 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 RECREDO)
- 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°5 del 11/02/2021 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 04/11/2023 Entrata in vigore il 19/11/2023

- Variante al PI n°8 (estensione della rete fognaria e sostituzione della rete idrica in via Praarie con inserimento zona F2) Adottata con determinazione del Direttore Reg. Gen. n°59 del 05/10/2023 Approvata con determinazione del Direttore Reg. Gen. n°76 del 14/12/2023
- Variante al PI n°9 adottata con Delibera di C.C. n. 32 del 12 novembre 2024 Adeguamento tecnico del Piano degli Interventi volto alla risoluzione di criticità specifiche emerse nella gestione delle pratiche edilizie e della zonizzazione del territorio.
- Variante al PI n°10 adottata con Delibera di adozione n. 12 del 15 aprile 2025 intervento focalizzato su accordi pubblico-privati, orientato alla valorizzazione urbanistica e alla razionalizzazione del tessuto insediativo esistente.
- Variante al PI n°11 adottata con Delibera di adozione n. 25 del 28 agosto 2025 - Variante urbanistica di carattere generale/puntuale finalizzata al riordino di alcune destinazioni d'uso del suolo in attuazione delle strategie di pianificazione dell'amministrazione.
- Variante al PI n°12 adottata con Delibera di adozione n. 18 del 23 giugno 2026 variante puntuale attivata tramite accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, volta alla modifica della disciplina urbanistica di specifiche aree del territorio comunale.

Nell'estratto serie P1 - Disciplina generale dell'intero territorio comunale l'area è caratterizzata da:

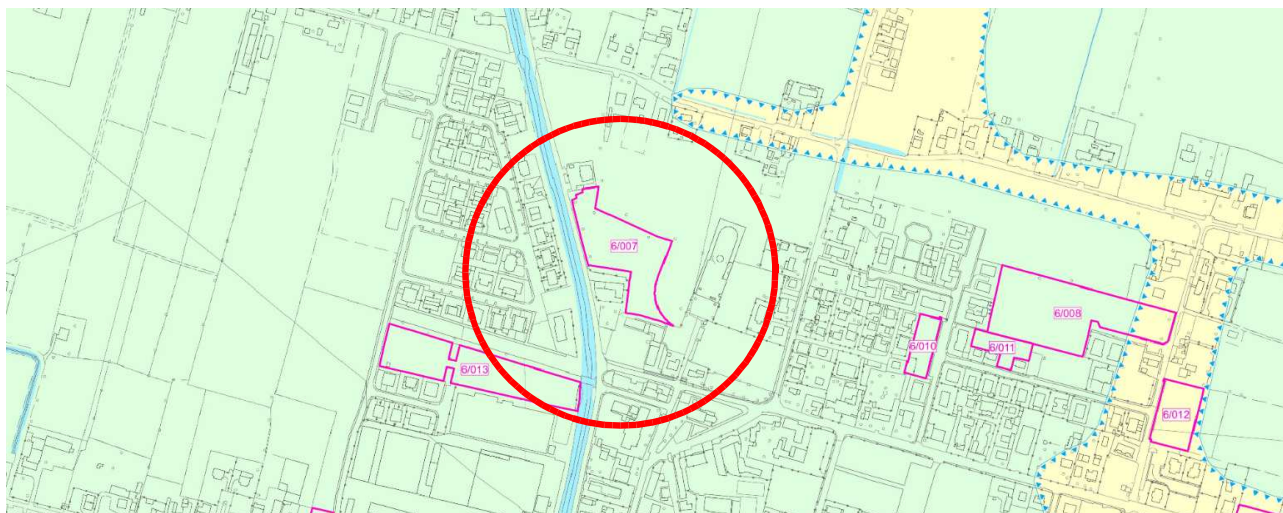
- Zona C2 - Residenziale di urbanizzazione programmata: ZTO C2/04 - Art. 73 NTO
- Vincolo sismico: zona 3 - intero territorio comunale - DGR n° 244 del 09/03/2021 - Art. 35 NTO
- Beni paesaggistici - agro centuriato - D.Lgs. n° 42/2004, art. 142 lett. m - ex Art. 28 NTA del PTRC - Art. 34 NTO
- Beni paesaggistici - aree di interesse archeologico - agro centuriato - intero territorio comunale - D.Lgs. n° 42/2004, art. 142 lett. m - ex Art. 27 NTA del PTRC - Art. 34 NTO
- Fasce di rispetto cimiteriale - TU leggi sanitarie - RD n° 1265/1934 - Art. 36 NTO
- Area di primaria tutela quantitativa degli acquiferi (intero territorio comunale) - Art. 122 NTO



Estratto PI - Tav. serie P1 - Disciplina generale dell'intero territorio comunale - Scala 1:5.000

Nell'estratto serie Tav. serie P3 - Fragilità geologiche, idrogeologiche e idrauliche l'area è caratterizzata da:

- Ambito di scheda di valutazione idraulica n° 6/007 - Art. 52 NTO
- Area idonea - Art. 48 NTO
- Area di primaria tutela quantitativa degli acquiferi (intero territorio comunale) - Art. 122 NTO



Estratto PI - Tav. serie P3 - Fragilità geologiche, idrogeologiche e idrauliche - Scala 1: 5.000

Piano di tutela delle Acque (P.T.A.)

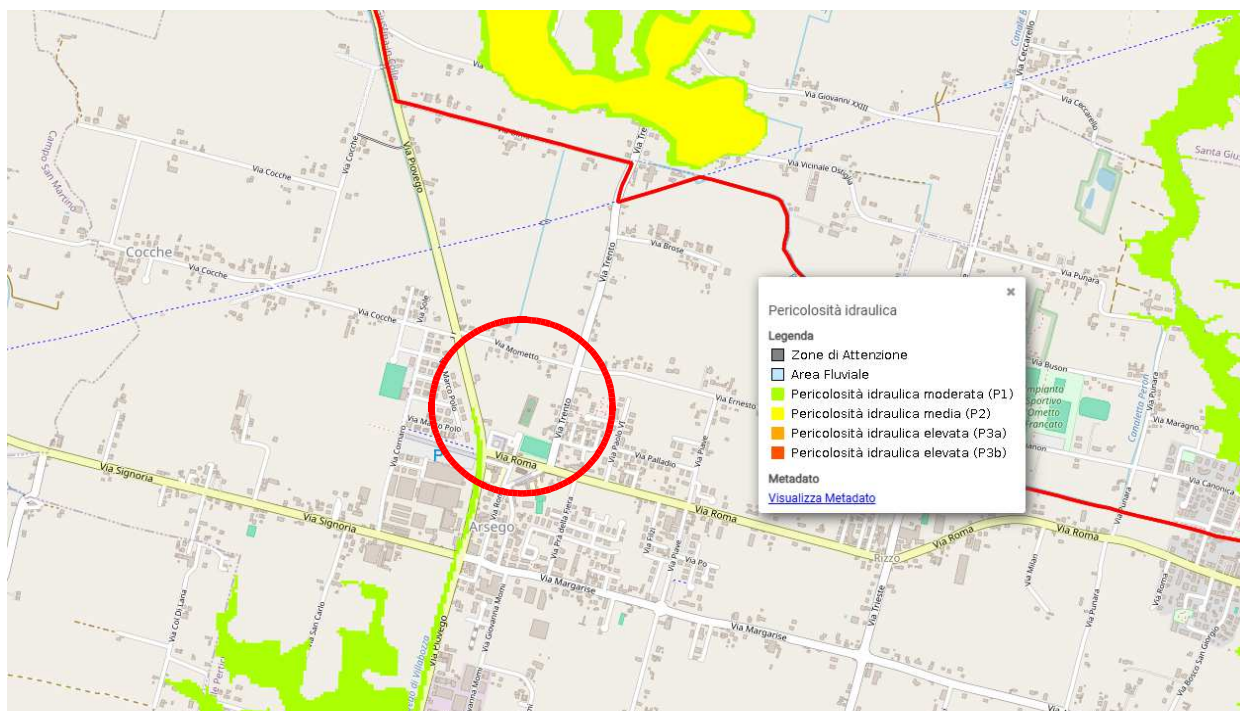
Il Piano individua i corpi idrici significativi e i relativi obiettivi di qualità ambientale, i corpi idrici a specifica destinazione e i relativi obiettivi funzionali nonché gli interventi atti a garantire il loro raggiungimento o mantenimento e le misure di tutela qualitativa e quantitativa, fra loro integrate e distinte per bacino idrografico; identifica altresì le aree sottoposte a specifica tutela e le misure di prevenzione dall'inquinamento e di risanamento. Per quanto riguarda la variante in esame, non si rinvencono criticità di sorta.

Piano gestione rischio alluvioni (P.G.R.A.)

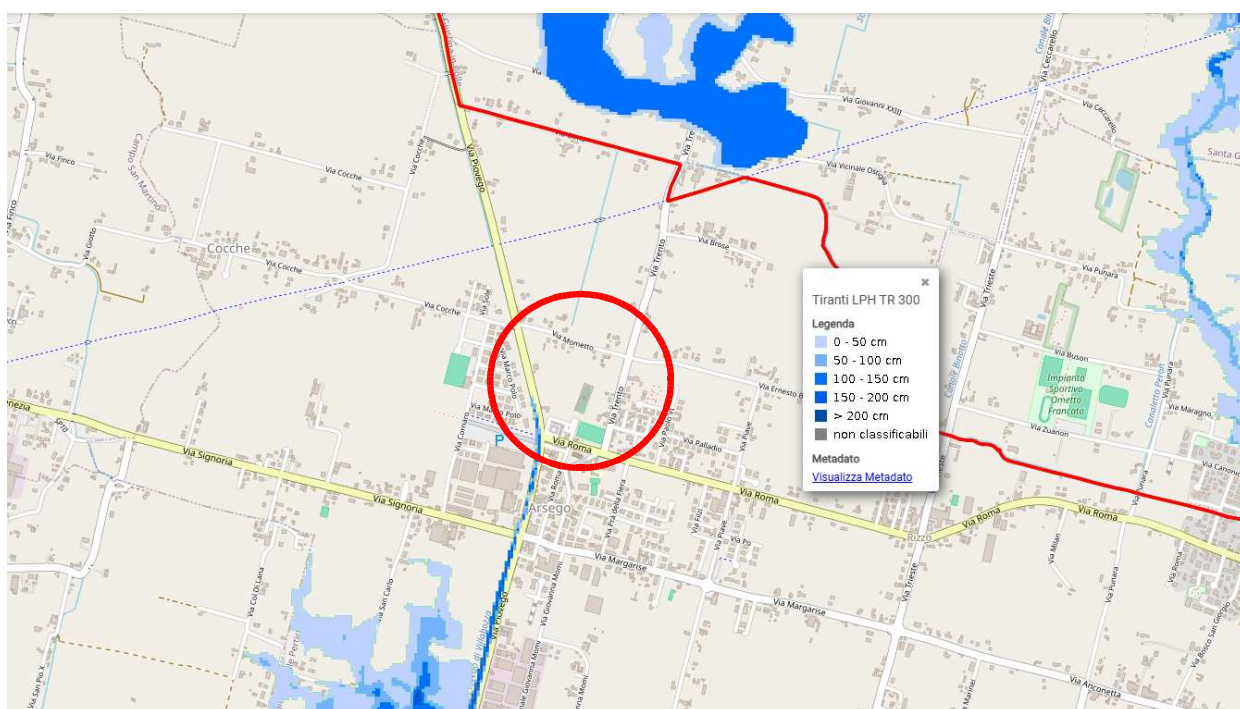
Il PGRA mira ad affrontare tutti gli aspetti della gestione del rischio di alluvioni: prevenzione, protezione, preparazione, compresi la previsione dell'alluvione e i sistemi di allertamento, sulla base anche delle caratteristiche del bacino o del sottobacino idrografico interessato.

Il nuovo PGRA valido per il periodo 2021-2027 disciplina la pericolosità idraulica del territorio.

L'obiettivo generale del Piano è la riduzione delle conseguenze negative a seguito di alluvioni. A fronte di ciò, gli elementi da proteggere prioritariamente sono la tutela della salute umana, la tutela dell'ambiente, del patrimonio culturale e dell'attività economica. La Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) redatta individua puntualmente le azioni che potenzialmente possono cambiare lo stato dell'impermeabilizzazione previsto ad oggi. Per quanto riguarda a variante in esame, non si rinvencono criticità di sorta.



Estratto del PGRA con indicazione dell'area di intervento



Estratto del PGRA con indicazione dell'area di intervento

Piano comunale di protezione civile

Il Piano individua i rischi a cui è soggetto il territorio comunale, prendendo in esame le possibili conseguenze derivanti dal manifestarsi di eventi calamitosi, secondo un approccio cautelativo di massimo danno atteso. Il Piano è stato stilato per l'Unione dei Comuni del Camposampierese, di cui San Giorgio delle Pertiche fa parte.

Per quanto riguarda a variante in esame, non si rinvencono criticità di sorta.

9. Analisi di coerenza - conclusioni

Dalle informazioni riportate nei paragrafi precedenti si deduce che il PUA in oggetto è coerente con PAT e PI, in quanto non sono stati rilevati elementi di incongruità rispetto al quadro programmatico e pianificatorio territoriale. Questo piano attua le previsioni contenute all'interno dei vigenti PAT e PI del Comune di San Giorgio delle Pertiche. In riferimento al quadro pianificatorio locale, la proposta risulta compatibile e coerente con l'assetto urbanistico comunale, trattandosi di un PUA che prevede la realizzazione di una media struttura di vendita con un aumento del livello occupazionale a scala locale. Rispetto agli elementi di tutela e sicurezza idraulica del territorio è stato redatto un apposito studio, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, che ha definito le modalità di gestione delle acque, al fine di garantire la sicurezza dell'intervento senza gravare sulle aree limitrofe.

10. Considerazioni conclusive

Alla luce dell'evoluzione normativa regionale e delle modifiche pubblicate sul BUR Veneto n. 75 del 12 giugno 2026, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Area Ex-Zulian" situato in via Piovego ad Arsego si ritiene legittimamente escluso dall'espletamento sia della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) sia della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

L'esclusione non deriva da un esonero discrezionale, ma dall'applicazione diretta del principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali e dalla specificazione del campo di applicazione disposta dal nuovo quadro regolamentare per gli strumenti attuativi di pianificazioni già valutate.

Le Novità del Regolamento Regionale n. 3/2025 (agg. Giugno 2026)

Il perimetro di assoggettabilità dei piani e programmi è definito a livello statale dall'art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 (Testo Unico Ambientale - TUA), il quale stabilisce che per le modifiche di piani e programmi o per gli strumenti attuativi di piani già sottoposti a VAS, la valutazione si limita ai soli aspetti che non sono già stati oggetto di precedente esame, al fine di evitare duplicazioni.

La Regione Veneto, in attuazione della L.R. 12/2024, attraverso le recentissime modifiche al Regolamento Attuativo n. 3 del 2025 (approvate con DGR del 9 giugno 2026 e pubblicate sul BUR n. 75 del 12 giugno 2026), ha introdotto all'articolo 5, comma 3, le lettere b-bis) e d-bis).

Questa innovazione normativa circoscrive il campo di applicazione della VAS e della Verifica di Assoggettabilità, escludendo esplicitamente gli strumenti urbanistici attuativi (PUA) e le loro varianti quando concorrono cumulativamente le seguenti condizioni giuridiche di diritto e di fatto:

1. Il PUA non deve introdurre varianti al Piano degli Interventi (PI) o al Piano di Assetto del Territorio (PAT) che alterino i carichi insediativi, le destinazioni d'uso o i vincoli di tutela.
2. Gli effetti ambientali significativi devono essere *già stati presi in considerazione* e valutati positivamente in sede di approvazione dei piani sovraordinati (PAT e PI) durante la loro rispettiva procedura di VAS.
3. Il progetto di dettaglio non deve generare impatti aggiuntivi non mitigabili attraverso le prescrizioni di zona e gli standard urbanistici generali già verificati all'origine.

L'istruttoria preliminare condotta sull'intervento proposto (realizzazione di una media struttura di vendita per Dado S.p.a. e quota residenziale nella ZTO C2/04 e FC/08 per una S.T. totale di 14.375 mq) dimostra la sovrapponibilità dell'intervento alle cause di esclusione previste dalla nuova normativa.

A. Piena conformità alla pianificazione urbanistica generale (PATI, PAT, PI)

Il PUA si configura come un mero atto esecutivo senza valore di variante in deroga:

- L'area è classificata dal PAT vigente (Tav. P4) come *"Linee preferenziali di sviluppo insediativo: Espansione delle aree urbanizzate"* e dal PI come ZTO C2/04 (Residenziale di urbanizzazione programmata). Il consumo di suolo, benché esterno agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, è legittimo in quanto l'espansione era già programmata e computata nel bilancio territoriale del PAT/PI vigente.
- Il volume massimo edificabile (18.962 mc), le altezze (9,5 m) e le destinazioni (Lotto 1 commerciale con 1.500 mq di area vendita; Lotto 2 residenziale/commerciale per teorici 28 abitanti) rispettano fedelmente la scheda normativa dell'art. 73 delle NTO del PI. Non si registra alcun incremento di carico urbanistico rispetto a quanto già teorizzato dal Comune.

Gli impatti ambientali derivanti dall'urbanizzazione della ZTO C2/04 sono già stati considerati nella sede idonea alla valutazione degli effetti cumulativi, ossia la VAS del Piano degli Interventi (PI) e la VAS del PATI del Camposampierese e del PAT di San Giorgio delle Pertiche:

- Il cambio di destinazione d'uso da area verde non coltivata a tessuto urbano commerciale/residenziale è stato un effetto già bilanciato in sede di VAS del PI, nell'ambito del calcolo generale di sostenibilità del territorio comunale.
- Imporre una Verifica di Assoggettabilità a livello di PUA costituirebbe una duplicazione procedimentale (Dir. 2001/42/CE) e regionale.

Il PUA non solo non introduce esternalità negative, ma garantisce un saldo ambientale e infrastrutturale positivo nel contesto locale della frazione di Arsego:

- a fronte di un obbligo minimo di legge (L.R. 11/2004 e NTO) di 2.694 mq di servizi per la residenza e il commercio, il progetto cede e vincola ad uso pubblico ben 2.798 mq (tra verde pubblico di mitigazione e parcheggi a pettine drenanti);
- l'area ricade in scheda di valutazione idraulica 6/007 del PI. Il progetto ha redatto apposito studio di invarianza idraulica che risolve le fragilità locali: sono previste aree di laminazione/invasi di depressione nel verde pubblico a ridosso del cimitero per eventi eccezionali, pulizia e risagomatura del fossato nord e sovradimensionamento della rete di raccolta bianca;
- la nuova viabilità (carreggiata di 7,00 m con marciapiedi fino a 2,50 m) crea una bretella di collegamento stradale e pedonale est-ovest che decongestiona l'area di via Piovego, ottimizza l'accesso al cimitero municipale e implementa un polmone verde alberato che funge da barriera di mitigazione visiva e acustica (ai sensi della VPIA allegata) per le residenze e il camposanto;
- l'intervento è coerente con le norme del Piano di Tutela delle Acque (PTA) e con i vincoli paesaggistici legati all'agro-centuriato (D.Lgs. 42/2004, art. 142), integrandosi senza alterare i coni visuali tutelati.

11. Conclusioni

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) "Area Ex-Zulian" (ZTO C2/04 e FC/08) si configura quale strumento di attuazione esecutiva di previsioni urbanistiche, parametri insediativi e destinazioni d'uso già codificate, normate e dimensionate nel Piano degli Interventi (PI) e nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di San Giorgio delle Pertiche. Atteso che gli impatti ambientali sull'area vasta e sul consumo di suolo conformi a tale trasformazione urbanistica sono già stati considerati e valutati con esito positivo nell'ambito dei procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) espletati sui citati strumenti generali sovraordinati;

Visto l'articolo 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 (TUA);

Visto l'articolo 5, comma 3, lettere b-bis) e d-bis) del Regolamento Regionale del Veneto n. 3 del 2025, come introdotte e modificate dall'approvazione della Giunta Regionale pubblicata sul BUR n. 75 del 12 giugno 2026, le quali dispongono l'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica e di Verifica di Assoggettabilità per gli strumenti urbanistici attuativi di piani conformi la cui sostenibilità ambientale sia già stata indagata nello strumento sovraordinato;

Accertato, dall'analisi del Rapporto Preliminare, che le scelte progettuali plano-volumetriche, le soluzioni di invarianza idraulica, il sovradimensionamento delle dotazioni territoriali a verde e parcheggio (2.798 mq di progetto contro i 2.694 mq minimi di legge) e le opere di mitigazione visiva e viabilistica sono idonee a

garantire la totale neutralità ambientale dell'intervento a scala locale senza generare nuovi o diversi effetti significativi non precedentemente indagati.

A conclusione dello studio e delle indagini, il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Prevedello nato a Camposampiero (PD) in data 29.07.1976, residente in San Giorgio delle Pertiche (Pd) via Tiziano Vecellio 16 e con studio in Contrà dei Nodari 5, Camposampiero (PD).

ASSEVERA CHE

ai sensi della sopra richiamata normativa regionale e nazionale, il PUA denominato "Area Ex-Zulian", sito in via Piovego a Arsego di San Giorgio delle Pertiche (PD) e preordinato alla realizzazione di una media struttura di vendita per la società DADO S.p.a., non necessita di applicazione della procedura V.A.S. ed è pertanto legittimamente escluso dalla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS e dalla VAS medesima. Resta fermo e inderogabile l'obbligo del rispetto delle prescrizioni idrauliche, viabilistiche e ambientali di dettaglio nel corso delle successive fasi procedimentali relative al rilascio dei titoli abilitativi edilizi ai sensi di legge.

firmato digitalmente
IL PROFESSIONISTA INCARICATO

