

COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (PD)

COMMITTENTI
DADO S.p.a.
Via Sanguettara n.10 - San Martino di Lupari (PD)

P.d.L Area ex-Zulian in via Piovego - ARSEGO (PD)

RT	RELAZIONE TECNICA	AGG.	DATA	DESCRIZIONE
		02	Marzo 2026	Variante per osservazioni
		01	Maggio 2025	Variante per osserv. CLP
		00	Giugno 2024	EMMISSIONE PUA
	N. file: 1199_DADO_ARSEGO-PUA_R04.pln			

STUDIO PREVEDELLO - CAMPOSAMPIERO - S. GIORGIO D. PERTICHE (PD)

1. PREMESSA

La presente relazione riguarda la richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione di un'area a destinazione mista residenziale-commerciale sita a San Giorgio delle Pertiche (PD), più precisamente nella frazione di Arsego, attualmente di proprietà della Dado spa e della sig.ra Zulian Fulvia. Presentatore della presente richiesta è la ditta Dado Spa, la quale ha la disponibilità dell'intera area.

2. PRECEDENTI

La predisposizione del presente PUA, la cui prima versione è stata presentata in data 05/08/2024, riguarda un'area di Arsego situata in prossimità del centro abitato, lungo via Piovego, prende spunto dall'iniziativa di realizzazione di una nuova struttura di vendita (supermercato) nella porzione Nord dell'area, di proprietà del gruppo Dado spa ed

A seguito della Prima Conferenza di Servizi, il progetto originario ha subito alcune modifiche di impianto, tenendo conto del parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Venezia e per le provincie di Belluno, Padova e Treviso, e dei successivi incontri svolti tra i responsabili dell'ente, il progettista e l'Amministrazione Comunale.

Si è tenuto conto inoltre delle osservazioni sollevate dall'Ufficio viabilità della Provincia di Padova relativamente all'immissione su via Piovego, previa discussione con gli Uffici competenti.

3. PROPRIETA'

La proprietà comprende le aree così individuate al Catasto Terreni :

Proprietà Zulian Fulvia :

– Fg 3 mappali 1282,1283,1284

Proprietà Dado spa:

- Fg. 3, particelle 1280,1281,409

Rientrano nell'intervento anche alcune aree di proprietà comunale, per i raccordi alla viabilità esistente e per il collegamento dei sottoservizi. In particolare:

- Fg. 3 mappale 909.

La ditta Lottizzazte è rappresentata dalla Ditta Dado spa.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

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).

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.

5. LO STATO DEI LUOGHI

L'area, situata nel Comune di San Giorgio delle Pertiche, in prossimità del centro abitato, si presenta, allo stato attuale, come spazio verde non coltivato.

A sud l'area confina con un'abitazione di tipo contadino e con il suo ambito di pertinenza, e con un area edificata costituita da un insediamento di tipo misto commerciale/residenziale; 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 su via Piovego.

L'area d'intervento appartiene al territorio compreso nell'Agro Centuriato (tutelato per legge, ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004, n.42, art.142).

6.PROGETTO

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 del nuovo supermercato.

La strada sarà accompagnata da marciapiedi, aiuole, parcheggi, illuminazione pubblica e ospiterà i principali sotto-servizi. Sarà predisposto il collegamento con un eventuale futuro percorso da realizzarsi lungo via Piovego in direzione del centro, che oggi non può prescindere dalla progettazione dell'area fuori ambito posta a sud del comparto oggetto di PUA.

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 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 e sotto i marciapiedi 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.

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 2.00 m, i quali consentiranno la viabilità pedonale interna al PdL, 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 pedonali. Il marciapiede continuerà verso sud e risulterà integrato all'area verde in progetto.

Lungo i marciapiedi saranno posizionati i punti luce per l'illuminazione stradale, con pali in acciaio zincato tronco conici e armature stradali a LED, che verranno concordati con l'amministrazione in armonia e continuità con quelli già presenti nel centro abitato.

Su richiesta dell'amministrazione viene prevista una rettifica del tratto di strada fuori ambito, posto a sud dell'area C1/15, considerata la disponibilità della proprietà a questo proposito al fine di migliorare la viabilità della zona.

I **parcheggi pubblici** saranno a pettine e si svilupperanno a raso lungo la viabilità principale; ogni posto auto avrà dimensioni minime 2.50 x 5.00. Sono previsti inoltre i posti riservati a persone con ridotta capacità motoria, nonché apposite piazzole per la ricarica di veicoli elettrici. I posti auto avranno pavimentazione di tipo drenante. Nell'area prospiciente e adiacente il futuro supermercato verranno ricavati parcheggi privati, in parte ad uso pubblico, in modo da soddisfare i requisiti richiesti da L.R.11/2004 e L.R.50/2012.

Le **aree verdi** sono disposte lungo la strada di lottizzazione in modo da realizzare un percorso alberato, di arredo della viabilità e ai percorsi pedonali; l'area verde prospiciente il cimitero si collegherà con i percorsi provenienti da via Roma, Piazzetta Minozzi, 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.

Si è svolto un accurato studio delle essenze arboree, consultando esperti di paesaggio e agronomi, in modo da rispettare le caratteristiche territoriali con la previsione di piante di tipo autoctono funzionali all'arredo delle aree verdi.

Nell'area verde prospiciente il cimitero verrà creata una depressione atta a costituire invaso in caso di eventi meteorici eccezionali. Il bacino entrerà in funzione solo dopo l'eventuale riempimento della rete delle acque meteoriche, che risulta appositamente 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 secondo quanto richiesto per un efficiente smaltimento delle acque, mantenendo, per quanto possibile, la vegetazione in essere.

L'area leggermente rialzata sarà pavimentata con masselli autobloccanti di medio formato, con caratteristiche analoghe a quelle già valutate e scelte dall'Amministrazione Comunale per la ripavimentazione di Piazza Minozzi e per il tratto di strada fronteggiante le nuove scuole elementari del paese; avrà caratteristiche di carrabilità e originerà il collegamento richiesto dall'Amministrazione con il parcheggio posto a sud.

Per quanto riguarda l'**edificazione**, considerando l'indice di zona e le previsioni dell'area, considerata l'esigenza di realizzazione di una nuova struttura di vendita (supermercato), 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 allineato alla viabilità principale e agli assi del graticolato romano.

Ad ovest del fabbricato, verso via Piovego, verrà realizzato un ampio parcheggio, al quale si potrà accedere dalla nuova strada di lottizzazione. 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. A nord è prevista la realizzazione di un'area verde cuscinetto, privata.

Nel lotto a sud è prevista la collocazione di un volume di tipo prevalentemente residenziale, secondo quanto indicato dalle previsioni di zona. La futura edificazione avrà asse principale nord-sud e si potrà sviluppare su tre piani fuori terra. Il lotto confina ad ovest con un'area C1 su cui le previsioni di piano indicano un'area di rispetto per un fabbricato considerato di valore tipologico. Non vengono previste opere nell'area di rispetto che ricade nell'ambito della zona C2.

Ai fini dell'**invarianza idraulica** il calcolo è stato eseguito tenendo conto dell'ipotesi progettuale descritta nella apposito elaborato grafico, distinguendo le superfici pubbliche e quelle private, e distribuendo i volumi di invaso sia in area pubblica che privata, così come meglio specificato nella relazione di calcolo dell'invarianza idraulica.

Ai fini **paesaggistici** particolare attenzione è stata posta, anche in accordo alle richieste della Soprintendenza, alla caratterizzazione dell'asse est-ovest, costituito dalla viabilità principale, parallelo agli assi dei Decumani del graticolato romano. Tale segno trova continuità nell'area verde post a ridosso del cimitero con il prolungamento di un area pedonale che si innesta nell'area verde. L'asse è caratterizzato dalla peresenza di un filare alberato continuo che accompagna anche il percorso pedonale verso l'area verde.

Con la stessa logica è stato predisposto un percorso pedonale alberato con direzione nord sud, parallela all'andamento dei Cardi del graticolato.

Nondimeno si è dovuto dialogare con altri segni presenti nell'area, tra cui il corso d'acqua, via Piovego, il cimitero, le costruzioni vicine.

L'intero ambito è circondato e attraversato da elementi vegetali di arredo, che limitano l'impatto dell'intervento, creano un area cuscinetto verso il cimitero e svolgono un' importante funzione di ombreggiamento e accompagnamento lungo i percorsi pubblici.

Camposampiero 24/03/2026

IL PROGETTISTA

ing. Roberto Prevedello