



Città di Selvazzano Dentro

PI Variante n.5

Luglio 2018

Relazione Tecnica

Sindaco Enoch Soranzo

Progettista: Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – Lavori Pubblici
Ing. Mariano Ramina

Collaboratori: dott.ssa Marta Capodivacca
dott. Urb. Carlo Piovan



PREMESSA

Il Piano di Assetto del territorio del Comune di Selvazzano Dentro è divenuto efficace dal 1° ottobre 2016 a seguito della pubblicazione sul BUR n° 89 in data 16/9/2016.

A seguito dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi (PI), ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. 23/04/2004 n. 11, per le parti con esso compatibili.

Il PAT che si articola in disposizioni strutturali è uno strumento d'indirizzo e di coordinamento che non produce effetti conformativi sulla proprietà dei suoli e mantiene efficacia a tempo indeterminato. Gli indirizzi nonché le prescrizioni ed i vincoli, individuati da tale strumento, sono diretti non solo alla prima variante al PI ma anche ai Piani degli Interventi successivi a questo.

Il PI, invece, si articola in disposizioni operative e produce effetti conformativi sulla proprietà. Il PI attua le direttive e prescrizioni del PAT tramite diverse e successive varianti "tematiche". Ogni variante è preceduta dall'illustrazione in Consiglio Comunale del *Documento del Sindaco* ove ne sono descritti contenuti ed obiettivi e dalla successiva fase di concertazione. Il 20 giugno 2017 il Sindaco ha illustrato il **Documento Preliminare in Consiglio Comunale**, vedasi delibera C.C. n.23, precisando che: *"data l'articolazione e la complessità dei temi, la variante potrà essere articolata in diversi provvedimenti separati e consequenziali"*.

Gli obiettivi illustrati nel Documento Preliminare di cui sopra sono i seguenti:

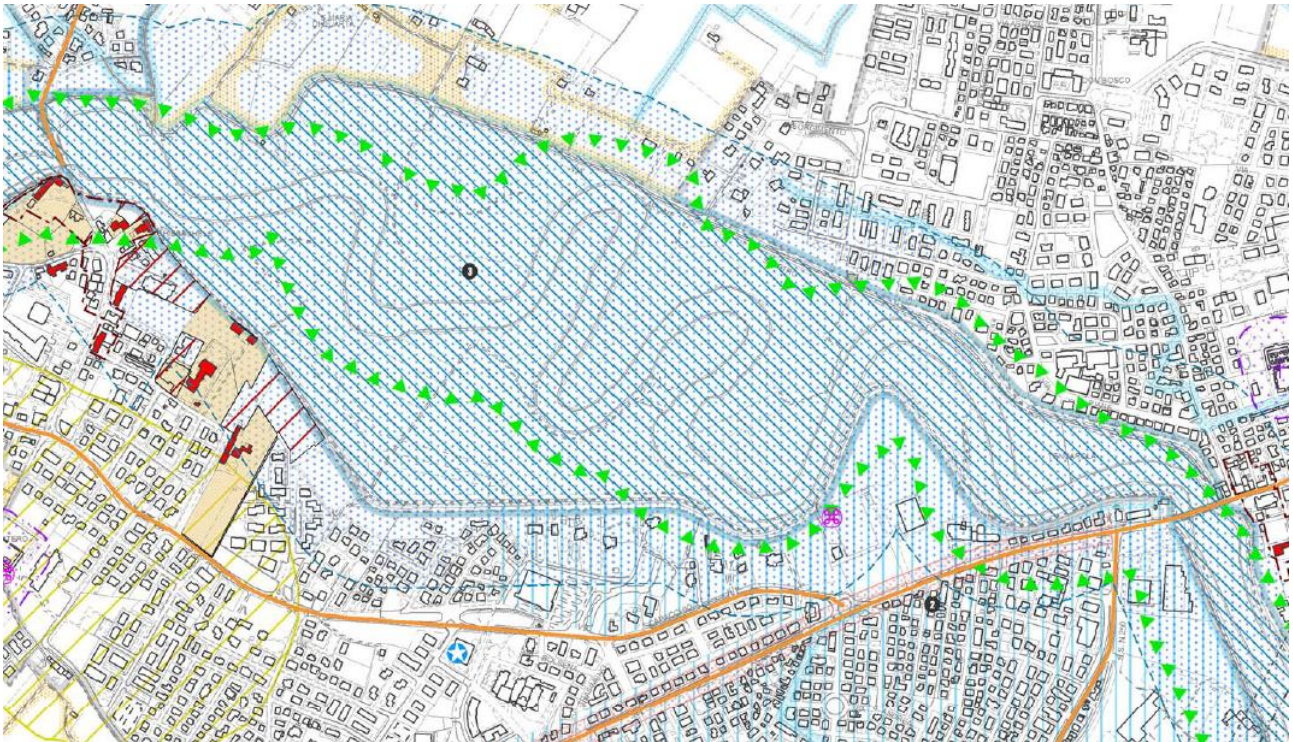
1. **Adeguare la zonizzazione vigente** allo stato di attuazione dei Piani Urbanisti attuativi;
2. **Disciplinare urbanisticamente gli ambiti di localizzazione delle opere pubbliche** per le quali si sta già procedendo con la relativa progettazione;
3. **Rivedere l'ormai obsoleta disciplina degli edifici di interesse storico testimoniale** allineandola alle direttive e prescrizione del PAT, modificando contestualmente la "categoria di intervento" per alcuni edifici sulla base delle richieste pervenute e valutando la reale caratterizzazione paesaggistica e grado di conservazione tipologico/qualitativa degli immobili;
4. **Recepire le proposte di accordo pubblico privato**, pervenute in fase di redazione del PAT e ritenute formalmente accoglibili con D.G.C n.4 del 27/01/2014 (predisponendo per le stesse la compatibilità del PAT e demandandone al PI il recepimento) così come successivamente confermate ed integrate con D.G.C n.158 del 09/10/2017 nell'ambito della quale son state inoltre approvate le linee guida, i criteri per la stima del beneficio pubblico a seguito dell'applicazione dell'art.6 della LR 11/2004 oltre agli schemi di accordo da sottoscrivere.

Successivamente con delibera di C.C. n. 36 e n.37 del 18/06/2018 è stata approvata la variante n.1 al P.I. relativamente agli obiettivi di cui sopra. Sono inoltre in corso di attuazione la variante n. 2 al P.I. adottata con delibera di C.C. n 33 del 04/06/2018 relativamente all'accordo pubblico – privato presentato dal sig. Griggio Andrea, la variante n. 3 al P.I., il cui documento preliminare è stato illustrato dal Sindaco al Consiglio Comunale il 04/06/2018 con Delibera n. 31 (Variante Verde), e la variante n.4 al P.I., adottata con delibera di C.C. n. 38 del 18/06/2018, riguardante la modifica normativa all'art. 8 delle N.T.O del P.I.

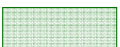
La presente variante al P.I. , denominata n. 5 affronta l'obiettivo n. 2 relativamente alle opere pubbliche da realizzarsi nell'ambito golenale del fiume Bacchiglione.

QUADRO NORMATIVO DEFINITO DAL P.A.T.

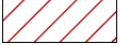
I VINCOLI SOVRAORDINATI NELL'AREA¹



VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI

	Edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n°42/2004				Art. 5	
	Adiacenze tutelate ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n°42/2004					commi n°3,4
	Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. n.42/2004	→	1	Area panoramica circostante la villa Capodilista in località Montecchia		commi n°3,4
	Aree vincolate ai sensi dell'art 142 del D.Lgs. n.42/2004	→	2	Fiume Bacchiglione	3	Filari di platani esistenti ai lati della S.S. Padova-Teolo
	Linea dei 150 m dal limite dell'idrografia vincolata				4	Naviglio Brentella
	Territori coperti da foreste a da boschi ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004					commi n° 6-7
						commi n° 6-7
						commi n° 8-10

VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

	Vincolo di destinazione forestale ai sensi degli artt.14 e 15 della L.R. n° 52 del 13/09/1978		Art. 6	
	Ambiti naturalistici di livello regionale			commi n°3-5
	Centri storici			comma n°6
	Contesti figurativi derivanti dal P.T.C.P. e dal P.A.T.I. art. 23.1.2			comma n°7
	Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBTTR			comma n°8
	P1 - Pericolo moderato			commi n°9-12
	F - Ambito fluviale			commi n°13-14
				commi n°13-14

¹ Fonte P.A.T.

LA PIANIFICAZIONE STRATEGICA DEFINITA DAL P.A.T.

Gli ambiti oggetto di modifica sono classificati e normati dal Piano di Assetto del Territorio nel seguente modo:

TAVOLA DELLE INVARIANTI



INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA		Art. 8
	Geotipi-Paleovalvi	commi n° 1-6
	Paleovalvi	commi n° 1-6
INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA		Art. 9
	Contesti figurativi	commi n° 2-9
	Ville Venete	commi n° 10-13
	Rete degli itinerari d'interesse storico testimoniale e paesaggistico	commi n° 14-18
	Coni visuali	commi n° 19-23
	Paesaggi da rigenerare - R2 - Fluviale	commi n° 24-26
INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE		Art. 10
	Area di connessione naturalistica di 1° grado	commi n° 2-8
	Area di connessione naturalistica di 2° grado	commi n° 2-8
	Corridoi ecologici principali	commi n° 9-13
	Corridoi ecologici secondari	commi n° 14-16
	Corridoi ecologici secondari	commi n° 14-16
	Stepping stone	commi n° 17-19
	Ambiti preferenziali di forestazione	commi n° 20-21
	Aree umide di origine antropica	commi n° 22-24
INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE		Art. 11
	Centri storici	commi n° 2-17
	Perimetrazioni soggette da tutelare	commi n° 18-22
	Edifici con valore storico testimoniale	commi n° 23-25

Art. 9 Invarianti di natura Paesaggistica

Paesaggi da rigenerare

24. Il PAT in coerenza con il PATI Metropolitano e con l'art.23 del PTCP individua all'interno del territorio comunale i seguenti "paesaggi da rigenerare" all'interno dei quali promuovere azioni e progetti volti a ricostruire condizioni ambientali o sistemazioni agrarie identificative del paesaggio:

- R2- paesaggio fluviale del Bacchiglione

Direttive

25. Il PI, nel rispetto della normativa vigente, promuove azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali con particolare riguardo alle modalità d'uso per la costruzione di oasi per la protezione della flora e della fauna o per attività sportive o per gli usi ricreativi:

- Tutela della risorsa idrica, promuovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nei bacini imbriferi e nelle aree di ricarica delle falde;
- tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti , per un aumento della biodiversità e una contemporanea valorizzazione della fauna;
- realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate.

Prescrizioni

26. All'interno di queste zone sono vietate attività ed interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità.

Art. 10 Le invarianti di natura ambientale

Corridoio ecologico principale

9. Si definiscono corridoi ecologici principali i sistemi territoriali lineari continui terrestri (Greenways) o legati ai corsi d'acqua principali (Blueways) di collegamento fra elementi che strutturano la rete ecologica (core areas, Stepping Stones, corridoi di livello provinciale), o che abbiano valenza di connessioni sovracomunali. Si individuano come tali:

- a) il fiume Bacchiglione (blueways) per lo spazio compreso tra i due argini;
- b) il sistema di aree agricole (Greenways) che dal fiume prosegue verso i colli Euganei seguendo il bordo est dell'area dell'ex seminario.

Direttive

10. Il PI definisce le misure finalizzate al mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o al ripristino della continuità dei corridoi ecologici, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo Art. 19 .

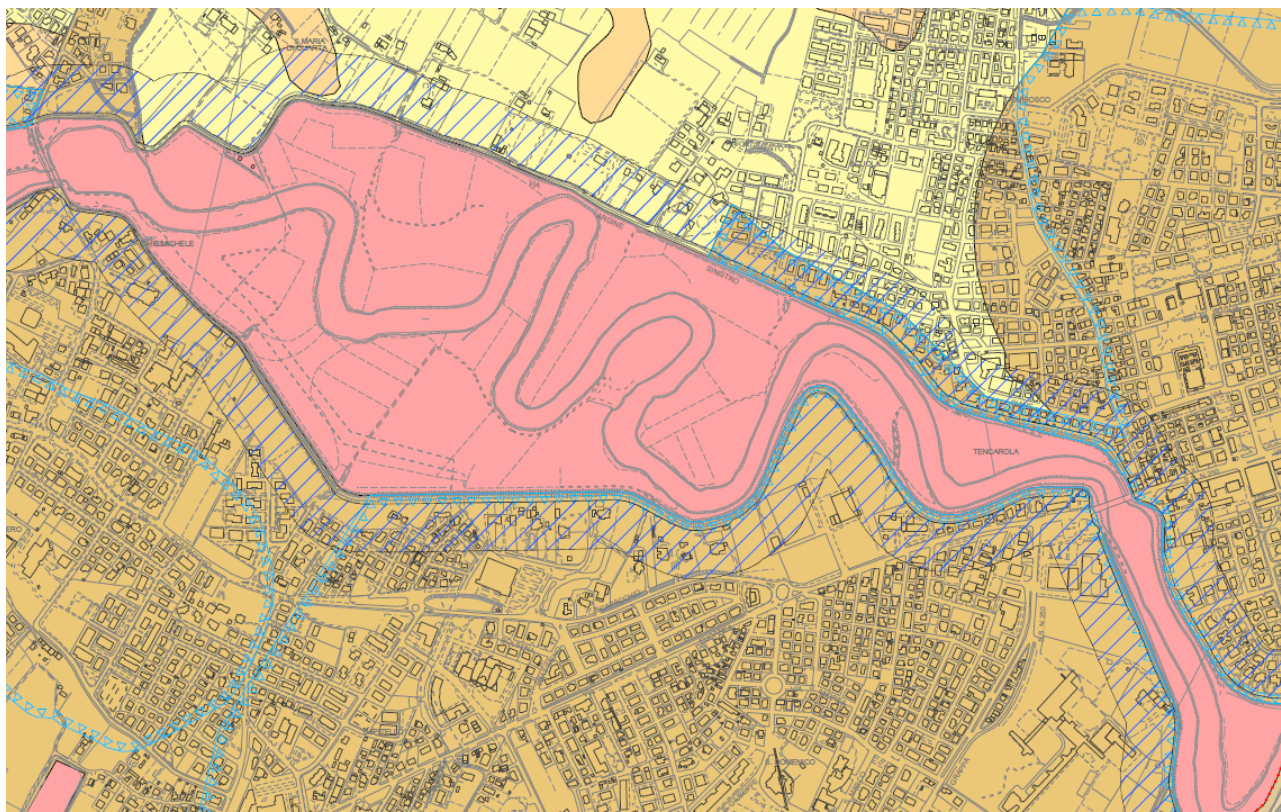
11. All'interno dei corridoi ecologici principali, sono ammesse le azioni di cui al precedente comma 6, compatibilmente con le esigenze di valorizzazione naturalistica e nel caso di corridoio ecologico relativo al fiume Bacchiglione, con le esigenze di tutela e sicurezza idraulica di cui al successivo 10.

12. Il PI detta la disciplina per le aree limitrofe al corridoio ecologico principale, promuovendo la creazione di zone filtro a protezione del corridoio nonché la qualificazione o miglioramento dei *margini urbani* contigui, prevedendo opportuni interventi di schermatura, mitigazione, attenuazione o valorizzazione morfologica e percettiva da realizzarsi secondo le indicazioni contenute all'interno dei *Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico* di cui al precedente comma 8.

Prescrizioni

13. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

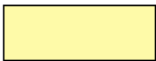
TAVOLA DELLE FRAGILITA'



COMPATIBILITA' GEOLOGICA

Art. 12

CLASSE DI COMPATIBILITA' II-TERRENI IDONEI A CONDIZIONE:

	Terreni idonei a condizione "A": aree costituite dai rilievi trachitici di Montecchia	Commi n°4,5
	Terreni idonei a condizione "B": aree con assenza di depressioni morfologiche o aree intercluse, a bassa probabilità di esondazione e a deflusso non difficoltoso.	Commi n°4,5
	Terreni idonei a condizione "C": aree con presenza di bassure morfologiche o aree intercluse, a bassa probabilità di esondazione e a deflusso non difficoltoso	Commi n°4,5
	Terreni idonei a condizione "D": aree a deflusso difficoltoso o esondabili, derivanti anche da allagamenti storici.	Commi n°4,5

CLASSE DI COMPATIBILITA' III- TERRENI NON IDONEI:

	Terreni non idonei	Commi n°6-11
---	--------------------	--------------

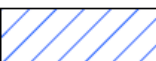
AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

Art. 13

	Area esondabile o a periodico ristagno idrico	Commi n°1-9
---	---	-------------

ZONE DI TUTELA

Art. 14

	Zone di tutela relativa all'idrografia principale	Commi n°1-7
---	---	-------------

Art. 12 Compatibilità geologica

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali il PAT classifica i terreni del comune di Selvazzano secondo due classi relative alla compatibilità geologica:

a) Classe di compatibilità II: *terreni idonei a condizione*.

b) Classe di compatibilità III: *terreni non idonei*.

2. Tale classificazione è basata sui seguenti parametri, meglio dettagliati nella relazione e nella cartografia geologica, idrogeologica, geomorfologica:

c) aspetti geomorfologici (dossi, paleovalvei, microrilievo, aree a morfologia depressa, rilevati stradali e ferroviari, rilevati arginali, aree di cava dismessa e discariche);

d) caratteristiche litologiche dei terreni;

e) caratteristiche geotecniche dei terreni;

f) permeabilità del terreno prossima a $1 \cdot 10^{-8}$ m/sec;

g) soggiacenza della falda compresa tra 0 e -2 m dal piano campagna;

h) condizioni idrauliche: criticità idrauliche quali ristagno idrico, difficoltà di deflusso, rischio idraulico e/o rischio di esondazione legato al F. Bacchiglione, alla presenza di manufatti idraulici, ai corsi d'acqua della rete di bonifica.

3. il P.I., sulla scorta di puntuali e specifiche analisi geologiche e idrauliche, può ridefinire i limiti delle penalità ai fini edificatori individuati nella Tav.3 "Carta delle Fragilità"

CLASSE DI COMPATIBILITÀ III – TERRENI NON IDONEI

6. Non è ammessa l'edificazione nelle seguenti aree:

a) Nei terreni dell'ex discarica di via Bressan-via Vegri, b) Nei terreni di pertinenza fluviale del F. Bacchiglione, racchiusi dal sistema di argini, fino al piede della scarpata esterna degli stessi.

c) nel laghetto di pesca sportiva Ponte Alto,

d) In corrispondenza dei Geositi-Paleovalvei "Meandri della storta" (Geosito G031) in recepimento della disciplina relativa alle aree non idonee riportate nella Tav.3a "Carta delle Fragilità" del PATI Metropolitano,

ridisegnate dal PAT sulla base delle evidenze morfologiche riscontrate sul campo.

7. il P.I., sulla scorta di puntuali e specifiche analisi geologiche e idrauliche, può ridefinire i limiti dell'aree non idonee di cui al precedente comma 6.

8. Sono ammesse le opere idrauliche a salvaguardia e al disinquinamento della risorsa idrica.

9. È ammessa la realizzazione di reti infrastrutturali, la valorizzazione della risorsa idrica, la valorizzazione e fruizione dell'ecosistema, solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti. La compatibilità sarà verificata attraverso l'esecuzione di opportune analisi di tipo geotecnico e

idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la gestione degli eventuali materiali di scavo e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico.

10. L'area fluviale è catalogata area fluviale dal PAI del bacino del Brenta-Bacchiglione: nelle aree di tutela dal rischio idrogeologico individuate dal Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico approvato dall'Autorità Nazionale di Bacino dell'Alto Adriatico e successive varianti, si applicano le norme corrispondenti.

11. Nelle aree non idonee si applicano inoltre le disposizioni di cui all'Art.14.3 delle Norme Tecniche del PATI Metropolitano ovvero: "nelle aree non idonee non sono ammesse nuove edificazioni, ma è possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche, interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti comunque finalizzati alla riduzione dell'impatto geologico e idraulico. Tutti gli interventi sono subordinati all'indagine idrogeologica e geotecnica che indichi le soluzioni progettuali più idonee".

TAVOLA DEL RISCHIO AMBIENTALE



Limite amministrativo del Comune

ZONE DI FRAGILITA' AMBIENTALE

ART. 14



Aree con suolo a permeabilità media

commi n°9-11



Aree con falda prossima al piano campagna (soggiacenza 0-1 m dal piano campagna)

commi n°9-11

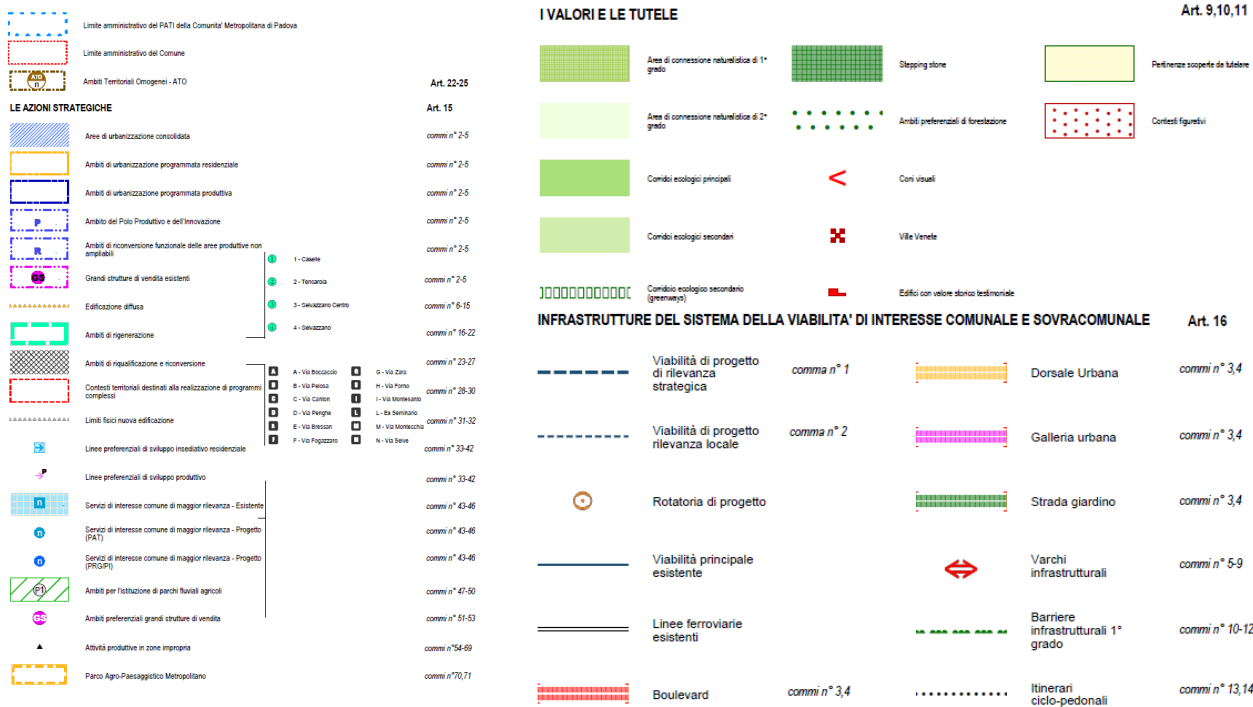
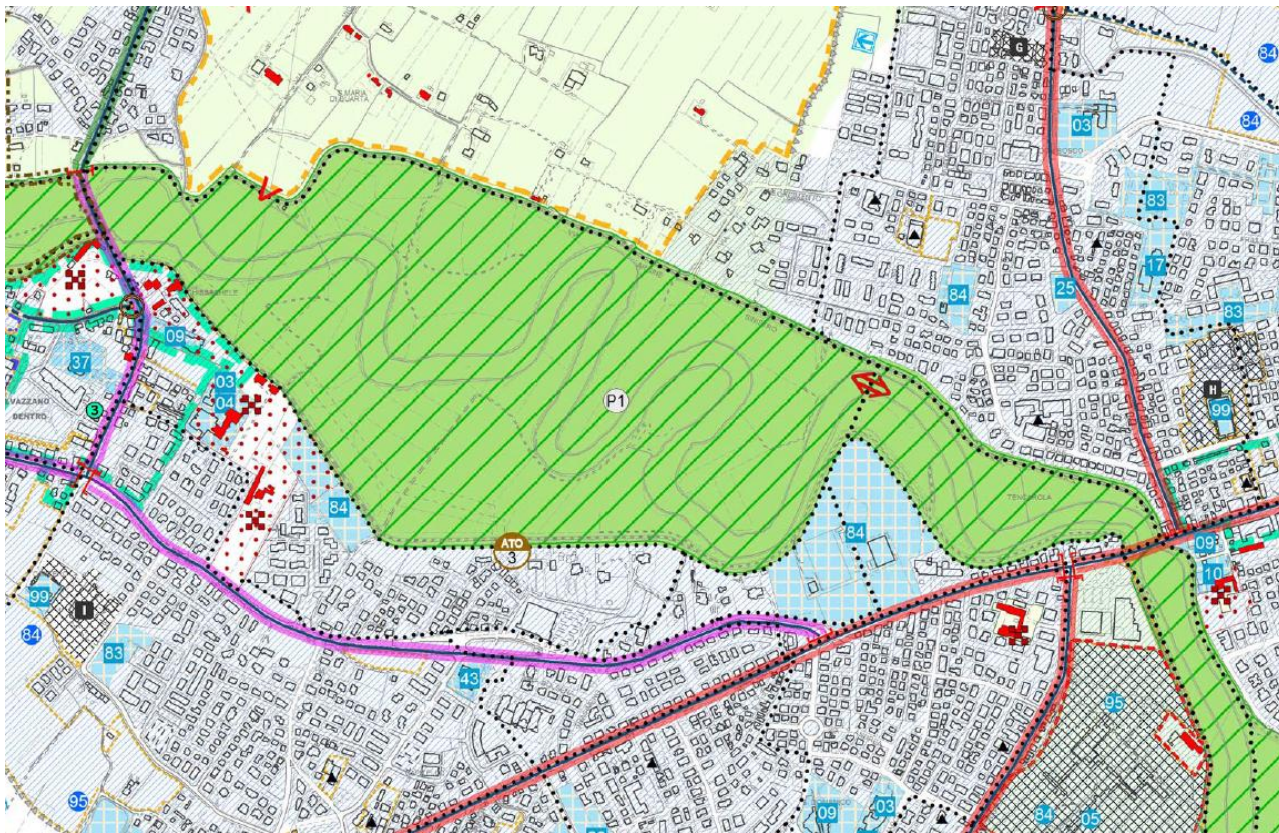


Aree con falda sub-affiorante

commi n°9-11

Non sono presenti rischi ambientali all'interno dell'ambito golenale del fiume Bacchiglione

TAVOLA DELLA TRASFORMABILITÀ



Art. 13 le Azioni Strategiche

AMBITI PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI FLUVIALI AGRICOLI

47. Il PAT persegue la finalità di valorizzazione naturalistica e turistico ricreativa del corridoio fluviale del Bacchiglione individuando, all'interno dell'ambito golenale del fiume aree idonee per la formazione di parchi e riserve naturali di interesse locale di cui all'Art.23 comma 23.2.1a del PATI metropolitano. In tali aree prevalgono le funzioni naturalistico ambientali e per il tempo libero e l'ammissione di percorsi ciclopeditoni, attrezzature per lo sport e il tempo libero a basso impatto ambientale purché di limitata estensione rispetto alla superficie complessiva dell'area e compatibili con gli indirizzi di tutela idraulica del contesto.

Directive

48. Il PI provvederà a determinare i perimetri delle aree interessate, alla luce di una analisi dettagliata degli elementi fisici e/o catastali esistenti e provvederà altresì a definire le caratteristiche morfologiche e funzionali, nonché le tipologie delle attrezzature da realizzarvi.

49. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire le priorità in ordine all'attuazione degli interventi nonché le diverse localizzazioni delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o aree di rinaturalizzazione.

50. All'interno degli Ambiti per l'istituzione il PI provvede ad individuare le aree in cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante vincolo di destinazione a parco pubblico di cui al successivo Art. 19 comma 12.

VERIFICA DI CONFORMITA' CON IL P.A.T.

Le previste opere pubbliche, che troveranno attuazione attraverso le modifiche apportate dalla presente variante n. 5 al P.I. , sono conformi alle norme tecniche del P.A.T. in quanto:

- non interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici;
- prevedono opportuni interventi di schermatura, mitigazione, attenuazione o valorizzazione morfologica e percettiva;
- si configurano come infrastrutture pubbliche;
- sono inserite in un sistema di percorsi ed itinerari naturalistici e storico culturali per il tempo libero.

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE NELL'AMBITO GOLENALE DEL FIUME BACCHIGLIONE

La variante n. 5 al P.I. affronta il secondo punto degli obiettivi del Documento del Sindaco per quanto riguarda l'ambito golendale del fiume Bacchiglione ovvero l'inserimento di due modifiche puntuali alla zonizzazione per disciplinare correttamente le aree oggetto di realizzazione di opere pubbliche funzionali alla fruizione del fiume.

Le due aree interessate riguardano:

1. Ambito di golena compreso nel tratto immediatamente a valle del ponte della Libertà a Selvazzano capoluogo. Al fine di definire la conformità urbanistica del progetto di realizzazione di nuovo approdo/pontile sul fiume Bacchiglione, previsto dalla Nuova Provincia di Padova, si prevede l'inserimento di una Z.T.O. F – Zona F5/1 Area per usi ricreativi, gioco, sport e tempo libero di interesse generale a carattere sovracomunale.
L'attuale zonizzazione destina l'area a Zona Agricola – Parco del Bacchiglione.
2. Ambito di golena immediatamente a monte del ponte di Tencarola denominata Golena "ex Sabbionari". Al fine di definire la conformità urbanistica del progetto di realizzazione di un approdo sul fiume Bacchiglione e la sistemazione dell'area ad uso ricreativo, approvato dal comune di Selvazzano Dentro, si prevede l'inserimento di una Z.T.O. F – Zona F5 Area per usi ricreativi, gioco, sport e tempo libero di interesse generale a carattere sovracomunale. L'attuale zonizzazione destina l'area a Zona Agricola – Parco del Bacchiglione.

II PROGETTISTA
Ing. Mariano Ramina