COMUNE DI
BOARA PISANI

Provincia di Padova

Variante urbanistica n. 7 ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 per il cambio di destinazione d'uso senza opere da locali ad uso abitativo ad attività di servizi di professione sanitaria – non medica - Dietista

V.C.I. ASSEVERAZIONE

DITTA individuale: Dottoressa Elena Mazzetto - Dietista

SUAP 2023

Art. 4 L.R. 55/2012

Richiedente: Dottoressa Elena Mazzetto - Dietista

Via Onari n. 35

N.C.T. Foglio 15 mapp. n. 122 (parte) - 152

IL SINDACO:
Gastaldello Andrea

IL RESPONSABILE UTC:
Arch. Federico Castellin

Pianificatore:
Enrico Costantini

ADOTTATO:	APPROVATO:

DATA: **MAGGIO 2023**

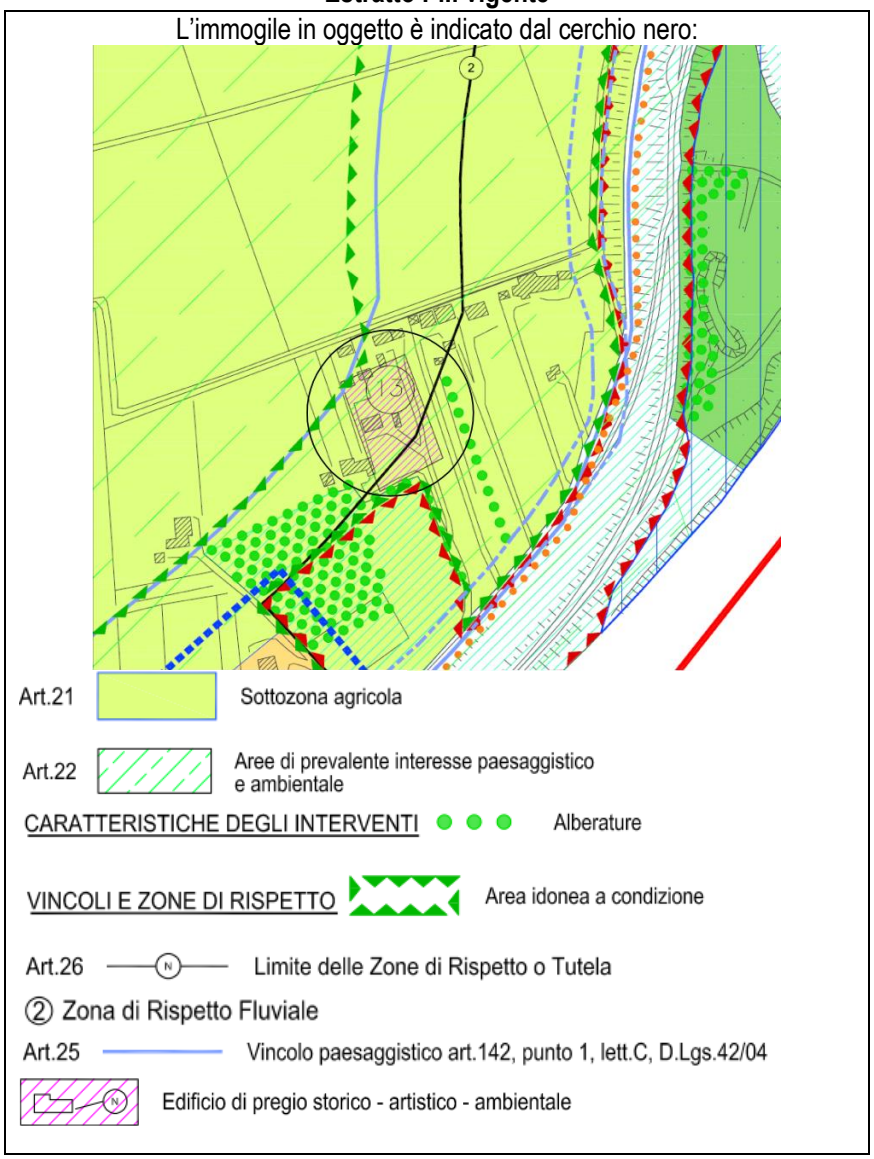
Il presente documento di asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica della variante è redatto secondo quanto indicato nell'Allegato A della DGR 2948/2009, allo scopo di valutare nella progettazione urbanistica le interferenze che gli interventi di nuova edificazione o di modifica dell'uso del suolo avranno con i dissesti di natura idraulica presenti o potenziali, perseguendo la "*messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico*", applicando il "***principio d'invarianza idraulica***", secondo cui l'aumento di volume meteorico che affluisce alla rete come conseguenza dell'incremento di superficie impermeabile, deve essere compensato con opportuni sistemi d'invaso, da realizzarsi all'interno delle aree in cui sono previste le trasformazioni, per non aggravare situazioni di rischio esistenti o introdurre nuove criticità idrauliche.
La richiesta di intervento in variante al Piano degli Interventi del Comune di Boara Pisani in oggetto deriva dalla necessità della ditta individuale "Dottoressa Elena Mazzetto – Dietista" di trasferire la propria attività da Via Meucci al n. 6 (ambulatorio) a Via Onari n. 35 in locali esistenti attualmente destinati ad uso abitativo, contigui ai locali di residenza, ad utilizzare porzione del fabbricato esistente. Tale unità, sviluppata su due piani è anch'essa sita nel Comune di Boara Pisani.

La proposta è quindi di un **cambio di destinazione d'uso senza opere** del fabbricato preesistente che permetta lo svolgimento dell'attività in modo professionalmente adeguato.

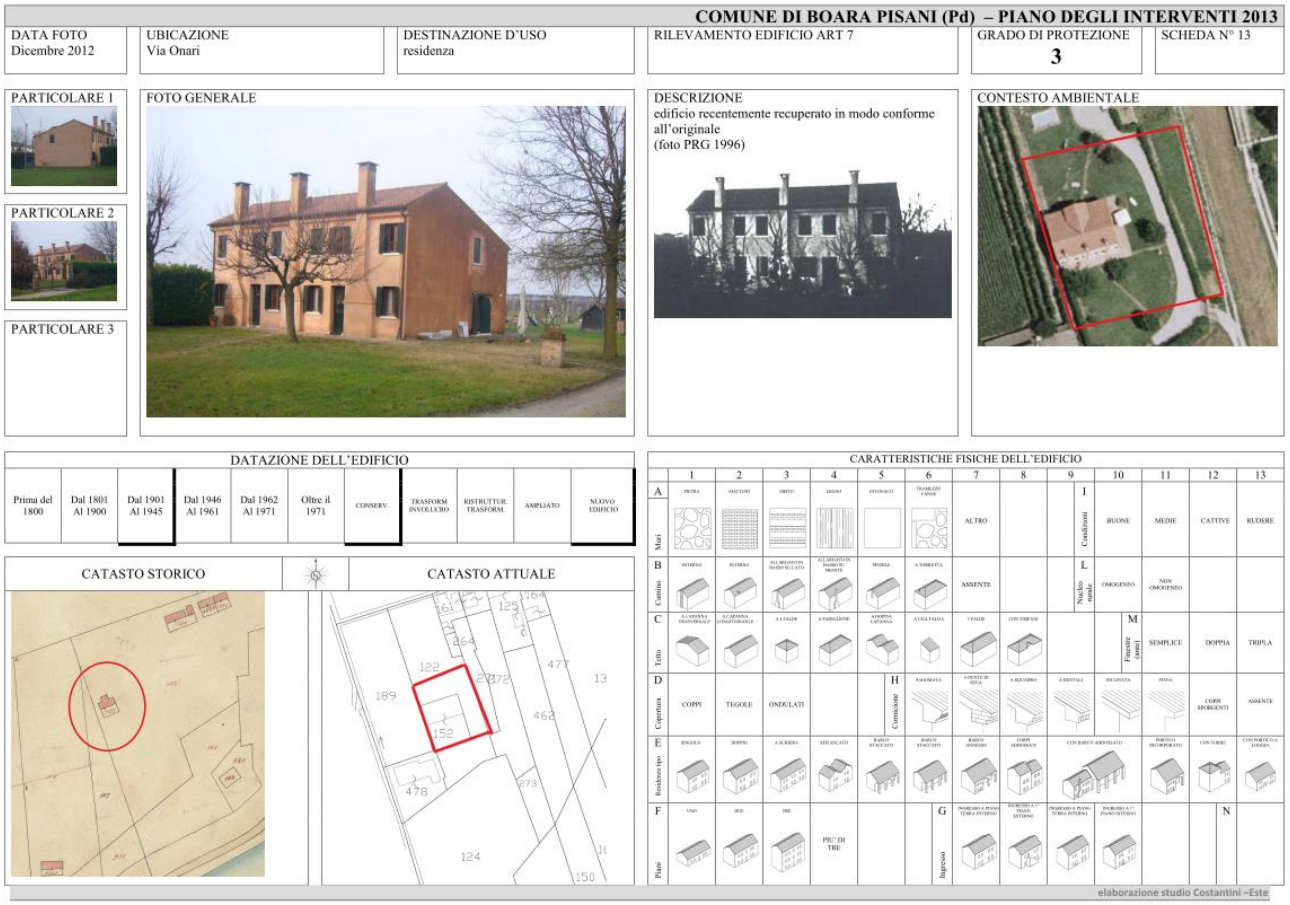
Attualmente il P.I. classifica il fabbricato in oggetto all'interno della sottozona agricola (art. 21) e lo indica come edificio di pregio storico – artistico ed ambientale (art. 7) con relativa scheda di intervento.

Estratto P.I. vigente

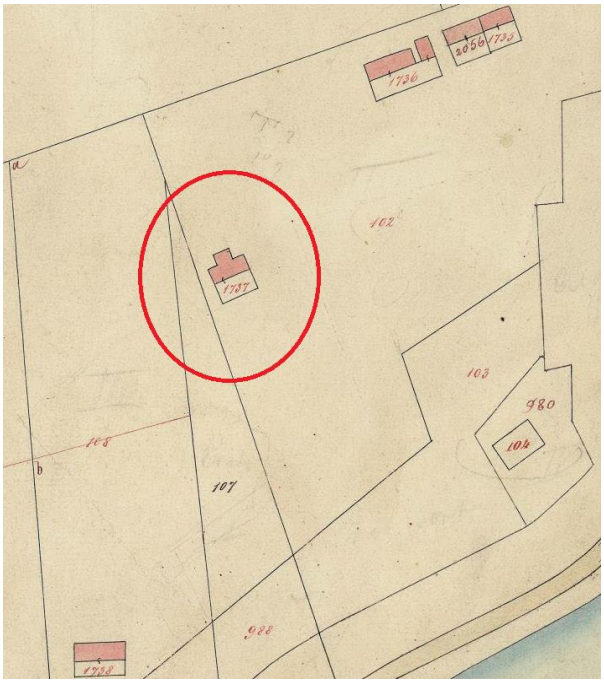
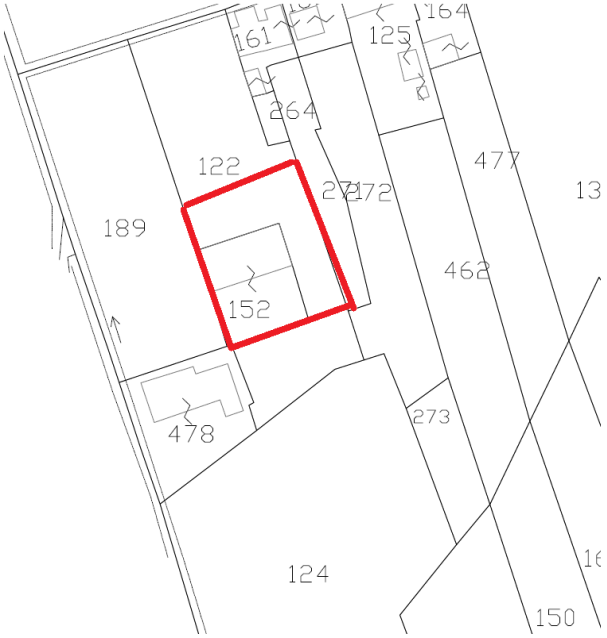
L'immogile in oggetto è indicato dal cerchio nero:



Il fabbricato oggetto della richiesta di cambio d'uso è tutelato dalla scheda di intervento n. 13 ai sensi dell'art. 7 ed è tutelato dal grado di protezione 3:

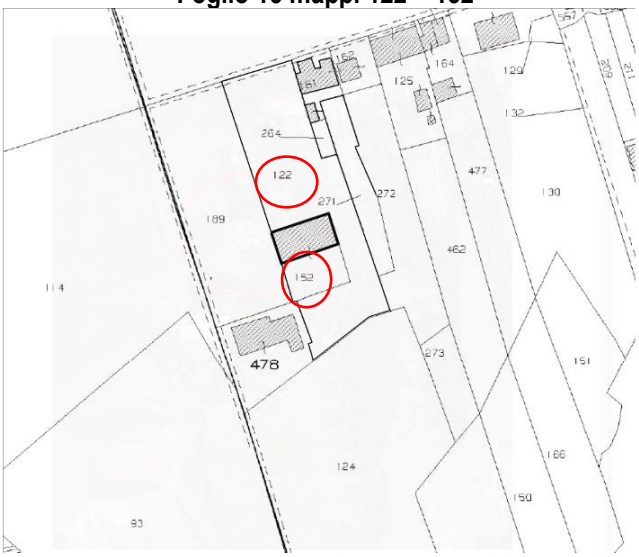


Il fabbricato storico in oggetto è ubicato in Comune di Boara Pisani in Via Onari n. 35 ed è individuato catastalmente nel Foglio 15 mapp. 152 subalterno 6

Estratto catasto storico:	**Estratto catastale:**
	

In realtà il fabbricato insiste su un ambito fondiario che comprende anche dal mappale n. 122, a destinazione pertinenziale e che si configura come segue:

Estratto catastale:
Foglio 15 mapp. 122 – 152



Estratto catastale con riferimento a foto aerea:

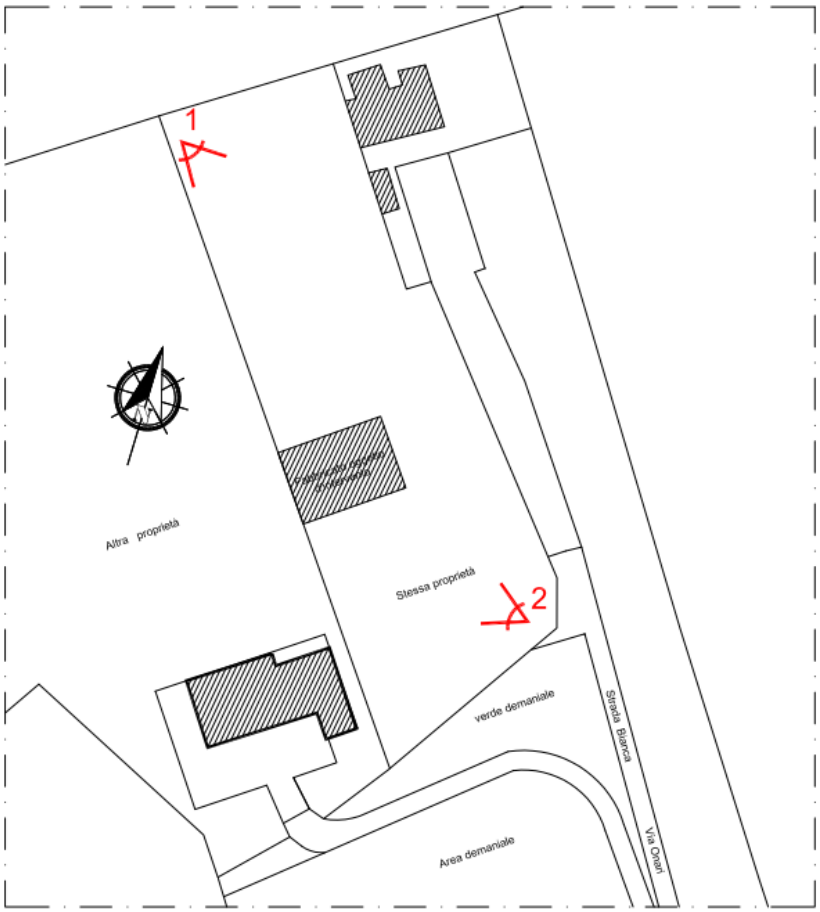
Il fabbricato è formato da 2 unità residenziali (bifamiliare), su 2 piani, le strutture portanti verticali sono in muratura, la copertura a falde in coppi, le tamponature sono in muratura. Il fabbricato è dotato di impianto idrico elettrico telefonico gas e fognario, la recinzione è formata da una maglia metallica, la finitura esterna è prevalentemente tinteggiata e i serramenti sono in legno, non è soggetto a vincoli artistici o storici ai sensi della D.Lgs 42/2004.

Allo stato attuale il fabbricato in oggetto si presenta in buone condizioni come testimonia il rilevamento fotografico, grazie ad interventi di recupero recenti conformi alle prescrizioni del P.I.:

Immagine 1

Immagine 2

Sviluppo planivolumetrico e coni visuali



- In data 08/08/1991 è stata rilasciata Concessione Edilizia prot. Int. N. 27/91 per ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione ed è abitabile con decorrenza dal 21.05.1993.
  Si precisa che l'oggetto della presente variazione urbanistica si riferisce alla porzione B del fabbricato esistente, come visibile nelle seguenti tavole.

- in data 10/08/2022 è stata presentata presso SUAP del Comune di Boara Pisani (PD) Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. SUAP SRTLRD60R29H620G-04082022-1713 per recupero di un sottotetto ai fini abitativi, all'interno della porzione (B) di fabbricato bifamiliare, ai sensi dell'Art. 37.8 del R.E. e dell'Art. 2 comma 1 lett. a) della L.R. 51/2019;

  Lo stato legittimo della porzione B era così composto:

Tavola 1 – Stato di fatto e di progetto

S.C.I.A. per recupero di un sottotetto ai fini abitativi, in una porzione di fabbricato bifamiliare ai sensi dell'art 37.8 del R.E., e dell'art. 2 comma 1 lett. a) della L.R. n° 51/2019

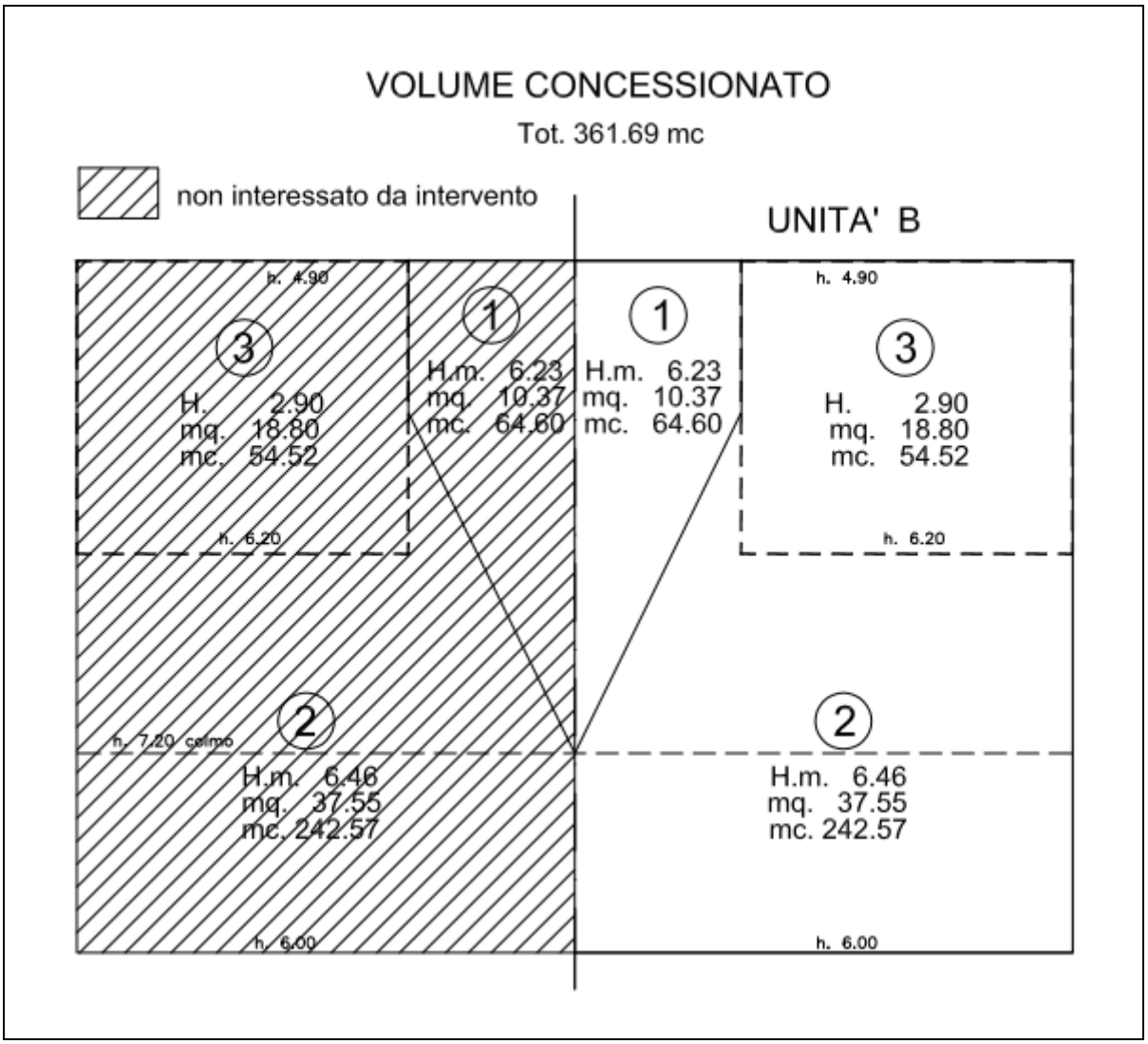
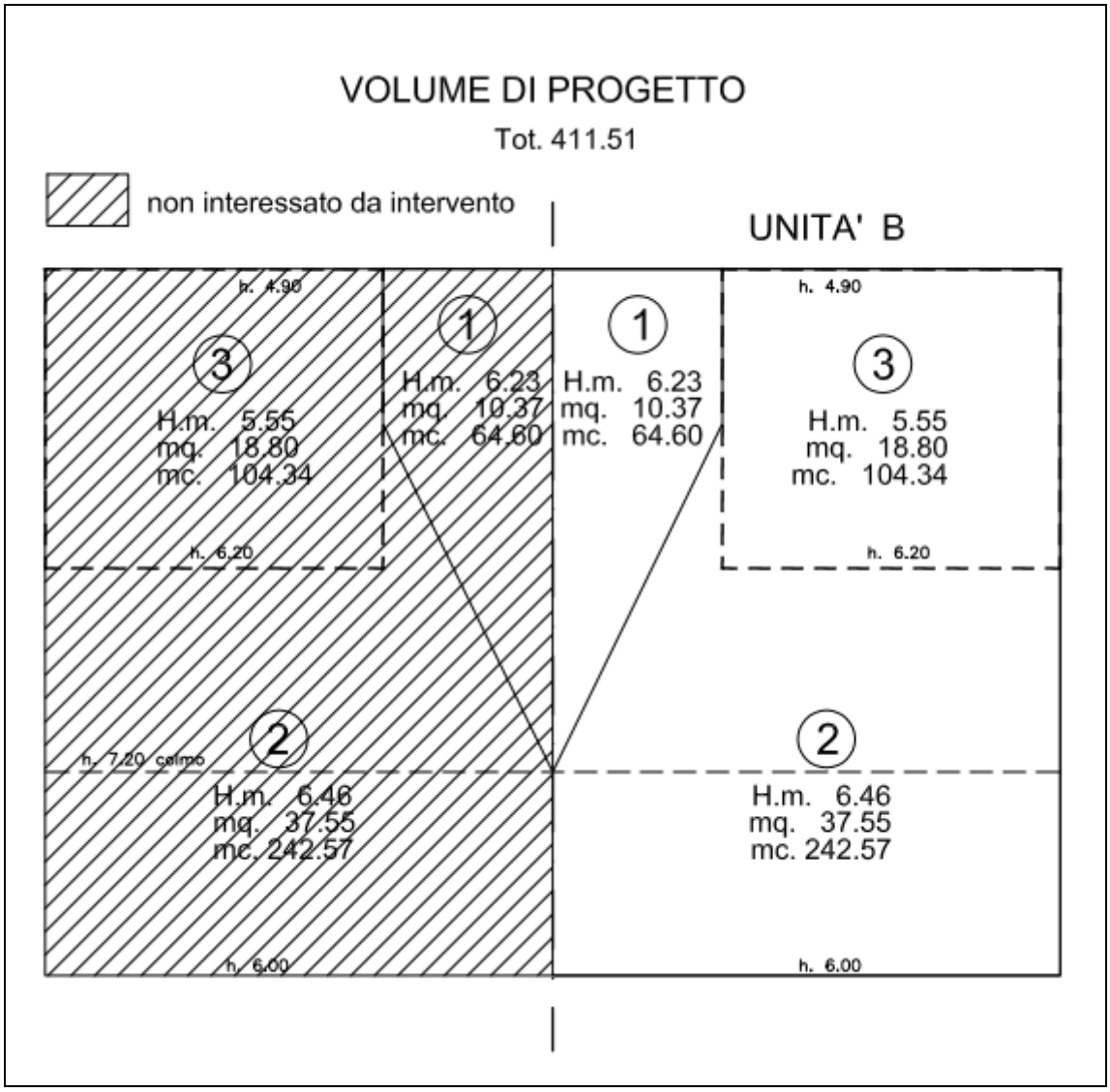


Tavola 1 – Stato di fatto e di progetto

S.C.I.A. per recupero di un sottotetto ai fini abitativi, in una porzione di fabbricato bifamiliare ai sensi dell'art 37.8 del R.E., e dell'art. 2 comma 1 lett. a) della L.R. n° 51/2019



L'immobile ricade in zona tutelata ma le opere non hanno comportato alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici ovvero non sono stati soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 149, d.lgs. n. 42/2004 e del d.P.R. n. 31/2017, allegato A e art. 4.

La porzione di fabbricato interessata dal recupero a fini abitativi, era già stata oggetto d'intervento nel progetto di ristrutturazione di cui alla C.E. n. 27/91 del 8.8.1991, ma per l'altezza risultante dell'intervento, era stato definito quale sottotetto non abitabile.

Con l'applicazione delle normative vigenti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi sopra citate, si è andati ad interessare uno spazio identificato nella C.E. succitata, come sottotetto non praticabile.

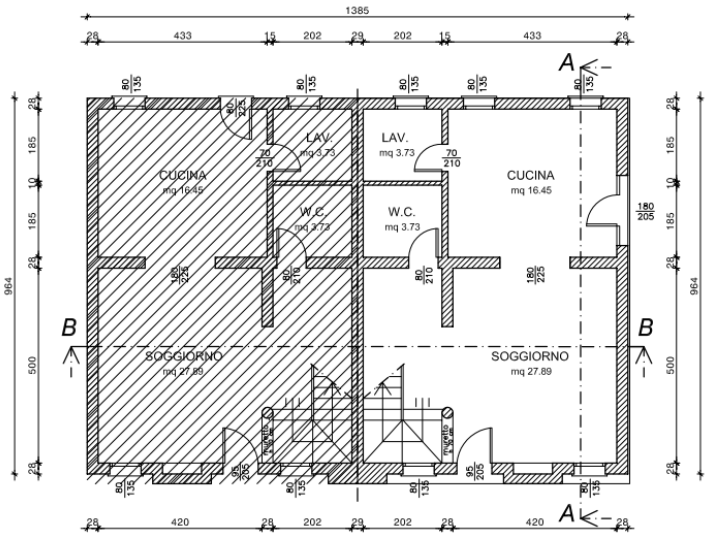
Con l'applicazione dell'art. 37.8.2 del R.E., l'altezza utile media ponderale del vano interessato, è stata calcolata tenendo conto del volume risultante dal punto in cui l'altezza minima è di ml. 1,80. Tale limitazione, rispetto alla porzione di vano con altezza minima inferiore (ml. 1,70), è stata segnalata solo visivamente e non fisicamente, in quanto vi è la presenza nella parete interessata, di finestre che concorrono al calcolo del rapporto SF/SU pari ad 1/8.

Il vano abitabile risultante dal recupero del sottotetto, allo stato attuale è destinato a Letto, ed ha, al netto della porzione di stanza non avente le caratteristiche per il recupero, una S.U. di mq 14,72, altezza minima di ml. 1,85, altezza massima di ml. 2,95, altezza media di ml. 2,40, ed il conseguente volume netto di mc. 35,32.

Tav. 2 – Stato concessionato

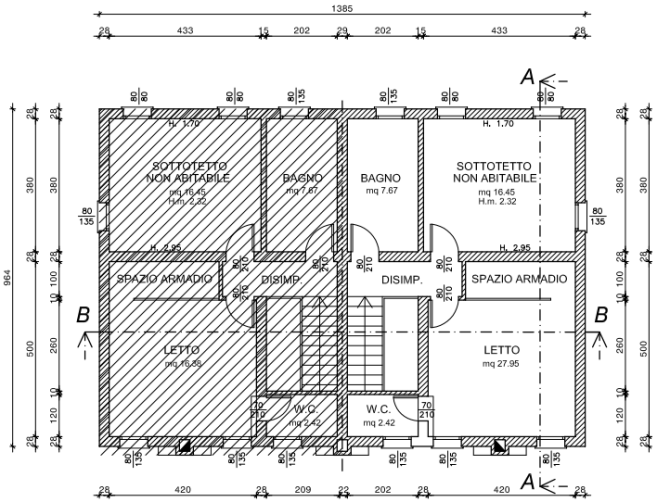
S.C.I.A. per recupero di un sottotetto ai fini abitativi, in una porzione di fabbricato bifamiliare ai sensi dell'art 37.8 del R.E., e dell'art. 2 comma 1 lett. a) della L.R. n° 51/2019

PIANTA PIANO TERRA



PIANO TERRA			
Destinazione	S.U.	S.III.	1/8
Soggiorno	27.89	4.10	3.48
Cucina	16.45	2.88	2.05
Lavanderia	3.73	1.08	0.46
Wc	3.73	-----	-----
TOTALE	51.80		

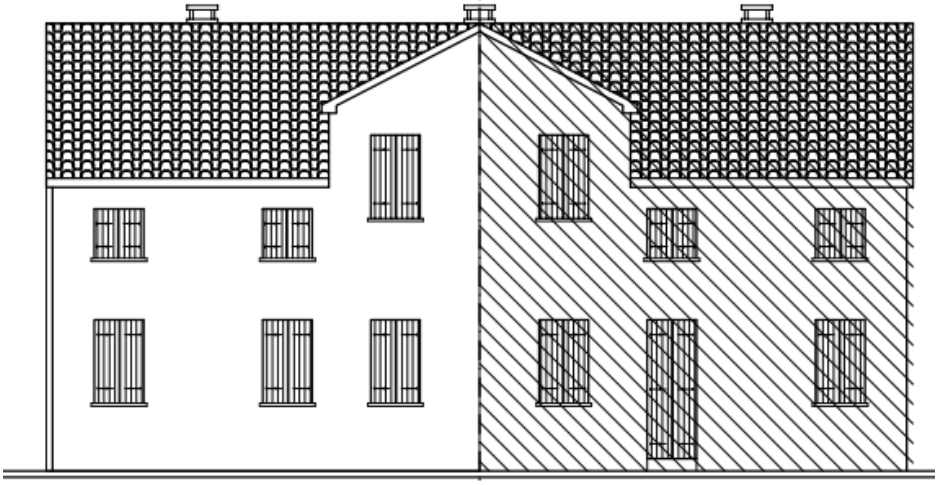
PIANTA PIANO PRIMO



PIANO PRIMO			
Destinazione	S.U.	S.III.	1/8
Letto	16.38	2.16	2.04
Spazio armadio	3.44	-----	-----
Wc	2.42	1.08	0.30
Disimpegno	3.27	-----	-----
Bagno	7.67	1.08	0.95
Sottotetto non abitabile	16.45	2.36	2.04
TOTALE	49.63		

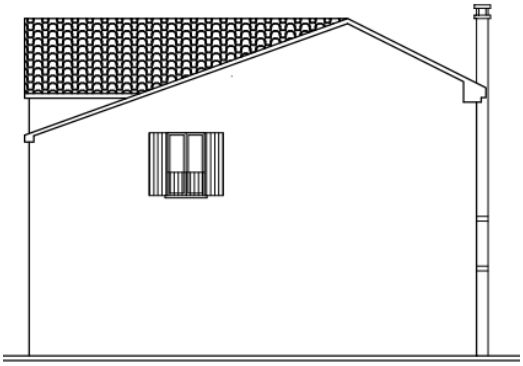
non interessato da intervento

Prospetto nord

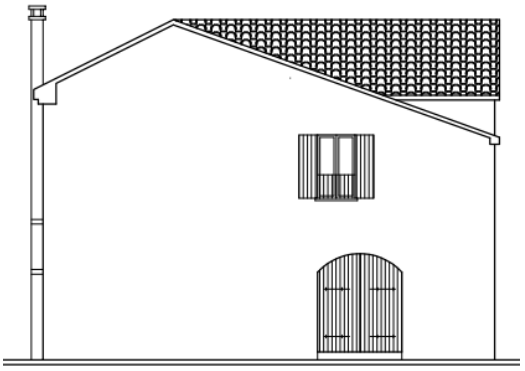


Prospetto sud

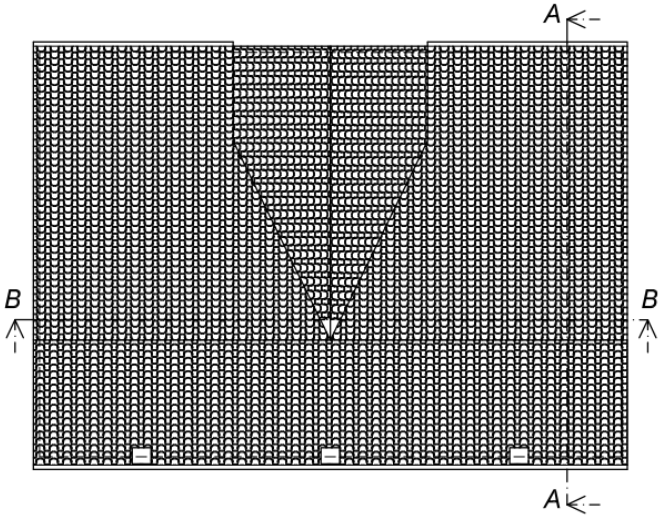
Prospetto ovest



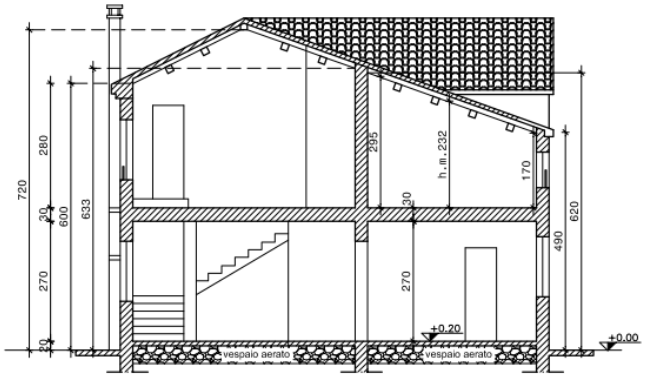
Prospetto est



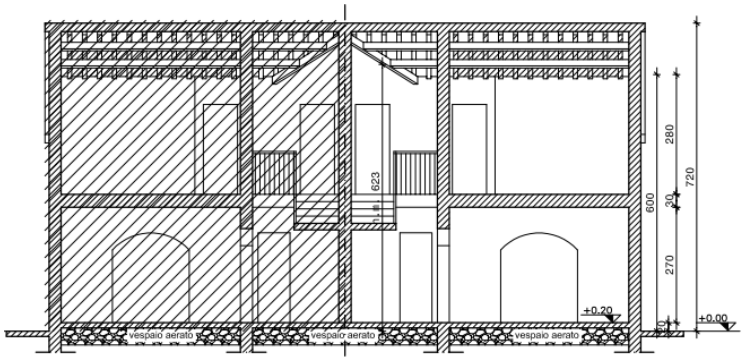
PIANTA DELLA COPERTURA



SEZIONE A - A



SEZIONE B - B

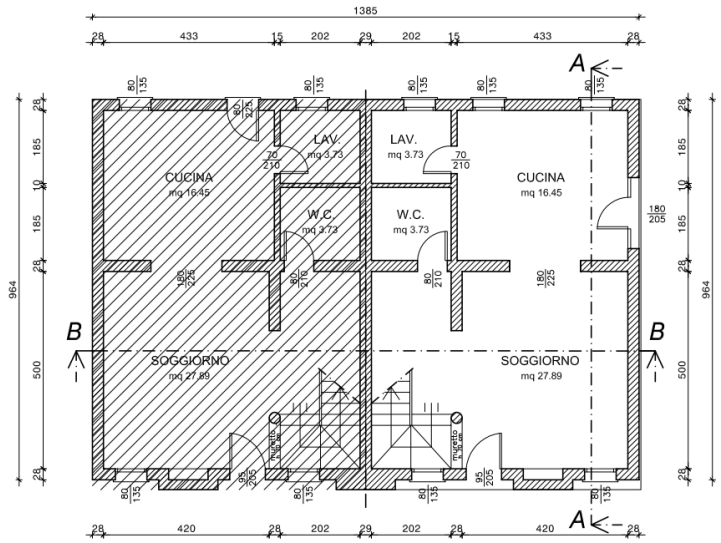


Nella prossima tabella si riportano gli estratti della Tav. 3 di progetto. Si precisa che in rosso è evidenziata la porzione di fabbricato oggetto della SCIA per recupero dei sottotetti a fini abitativi. Non si riportano gli estratti di prospetti e sezioni in quanto non modificati.

Tav. 3 – Stato di progetto

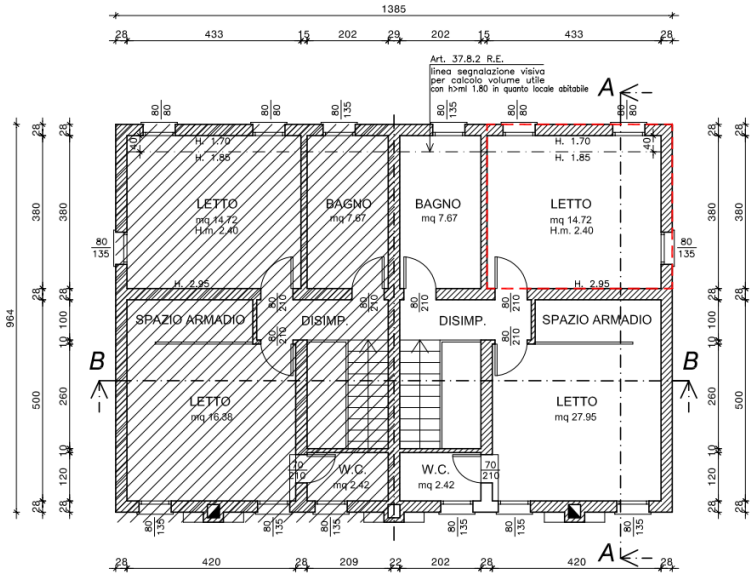
S.C.I.A. per recupero di un sottotetto ai fini abitativi, in una porzione di fabbricato bifamiliare ai sensi dell'art 37.8 del R.E., e dell'art. 2 comma 1 lett. a) della L.R. n° 51/2019

PIANTA PIANO TERRA



PIANO TERRA			
Destinazione	S.U.	S.III.	1/8
Soggiorno	27.89	4.10	3.48
Cucina	16.45	2.88	2.05
Lavanderia	3.73	1.08	0.46
Wc	3.73	-----	-----
TOTALE	51.80		

PIANTA PIANO PRIMO



PIANO PRIMO			
Destinazione	S.U.	S.III.	1/8
Letto	16.38	2.16	2.04
Spazio armadio	3.44	-----	-----
Wc	2.42	1.08	0.30
Disimpegno	3.27	-----	-----
Bagno	7.67	1.08	0.95
Letto	14.72	2.36	2.04
TOTALE	47.90		

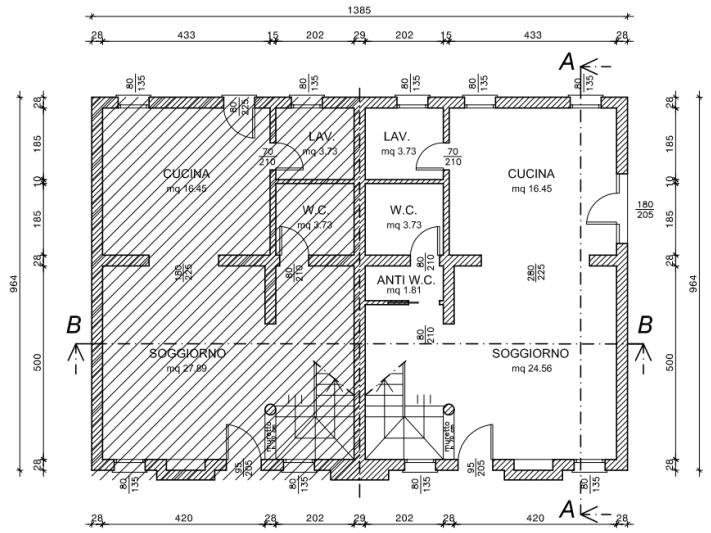
- in data 02/01/2023 è stata presentata presso SUAP del Comune di Boara Pisani (PD) Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. SUAP REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0000321 per modifiche interne nella porzione B del fabbricato bifamiliare. L'intervento riguarda l'ingrandimento del foro tra cucina e soggiorno al Piano Terra.

Si riportano di seguito gli estratti riguardanti piante e dati stereometrici contenuti nella Tav. n. 2 di progetto.

Tav. 2 – Stato di progetto

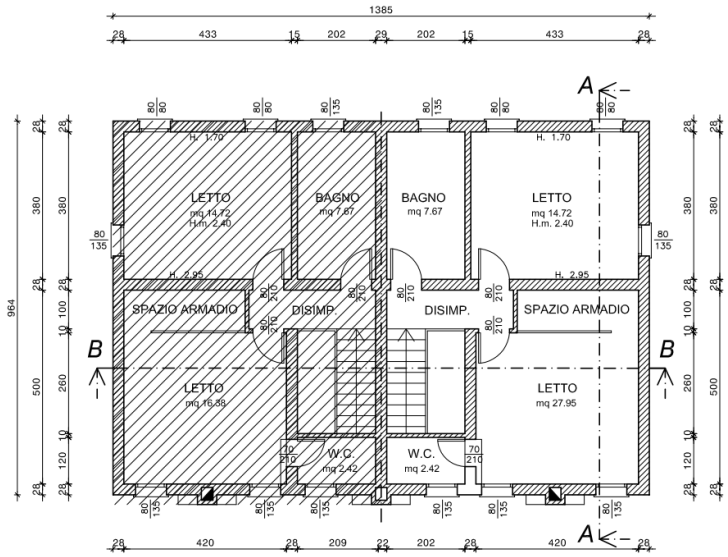
S.C.I.A. per modifiche interne in una porzione di fabbricato bifamiliare

PIANTA PIANO TERRA



PIANO TERRA			
Destinazione	S.U.	S.III.	1/8
Soggiorno	24.56	4.10	3.48
Cucina	16.45	2.88	2.05
Lavanderia	3.73	1.08	0.46
Wc	3.73	-----	-----
Anti Wc	1.81	-----	-----
TOTALE	50.30		

PIANTA PIANO PRIMO



PIANO PRIMO			
Destinazione	S.U.	S.III.	1/8
Letto	16.38	2.16	2.04
Spazio armadio	3.44	-----	-----
Wc	2.42	1.08	0.30
Disimpegno	3.27	-----	-----
Bagno	7.67	1.08	0.95
Letto	14.72	2.36	2.04
TOTALE	47.90		

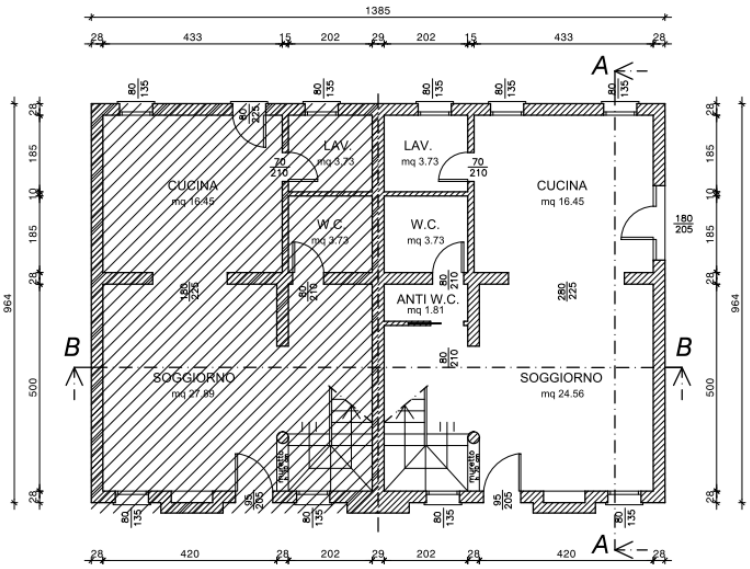
non interessato da intervento

- in data 25/04/2023 con Prot. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0149474 per quanto riguarda la S.C.I.A. per modifiche interne in una porzione di fabbricato bifamiliare è stata fornita al Comune di Boara Pisani un'integrazione volontaria in quanto, attraverso la redazione della presente relazione, si sono notati alcuni errori di trascrizione delle superfici riportate all'interno dei locali al P.I° a destinazione Letto e Spazio Armadio rispetto a quanto riportato nella Tabella dei Dati Stereometrici. Si riporta quindi un estratto di piante e tabelle stereometriche contenute nella Tav. 2 Sostitutiva che determina dunque lo stato legittimo e definitivo del fabbricato sulla quale si basa la presente variazione urbanistica.

Tav. 2 – Stato di progetto

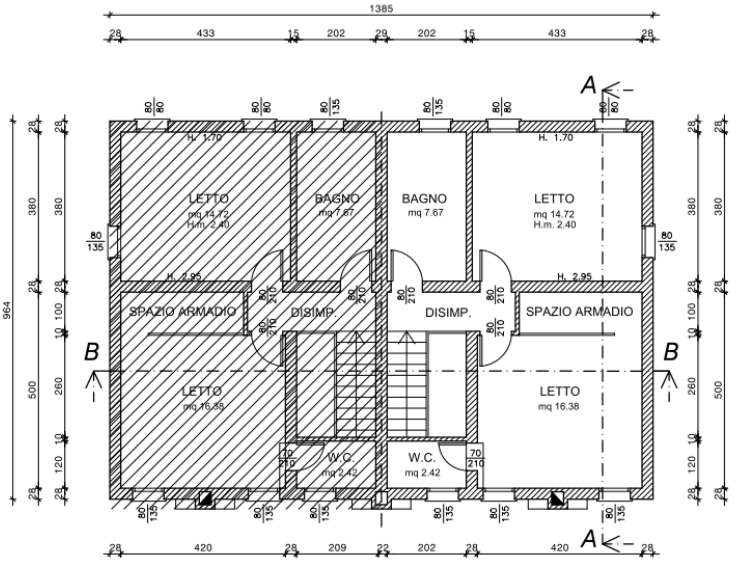
S.C.I.A. per modifiche interne in una porzione di fabbricato bifamiliare

PIANTA PIANO TERRA



PIANO TERRA			
Destinazione	S.U.	S.III.	1/8
Soggiorno	24.56	4.10	3.48
Cucina	16.45	2.88	2.05
Lavanderia	3.73	1.08	0.46
Wc	3.73	-----	-----
Anti Wc	1.81	-----	-----
TOTALE	50.30		

PIANTA PIANO PRIMO

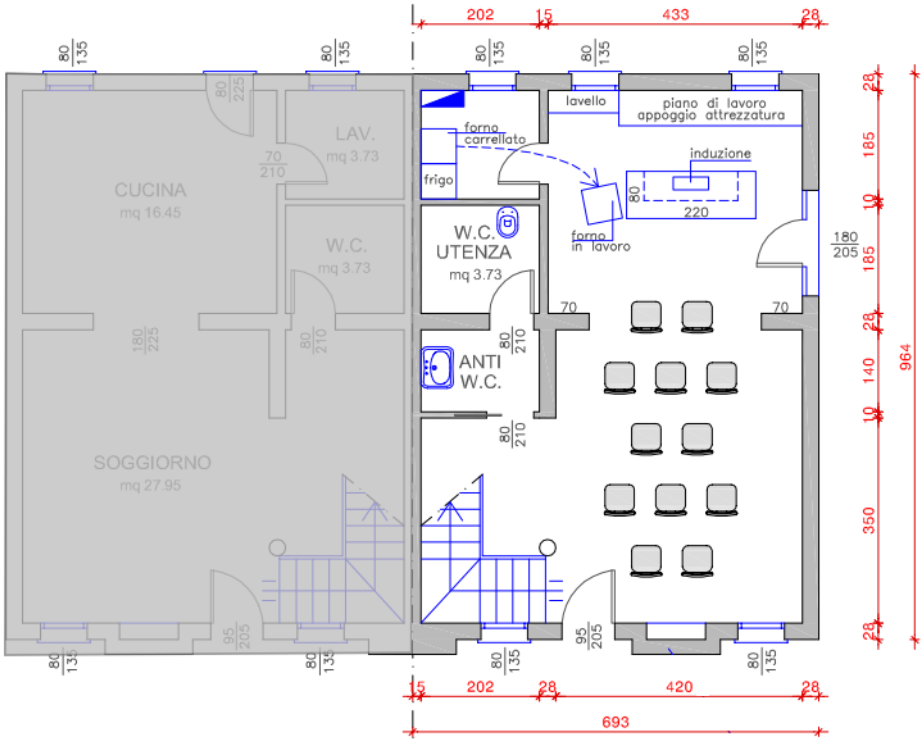


PIANO PRIMO			
Destinazione	S.U.	S.III.	1/8
Letto	16.38	2.16	2.04
Spazio armadio	3.13	-----	-----
Wc	2.42	1.08	0.30
Disimpegno	3.27	-----	-----
Bagno	7.67	1.08	0.95
Letto	14.72	2.36	2.04
TOTALE	47.59		

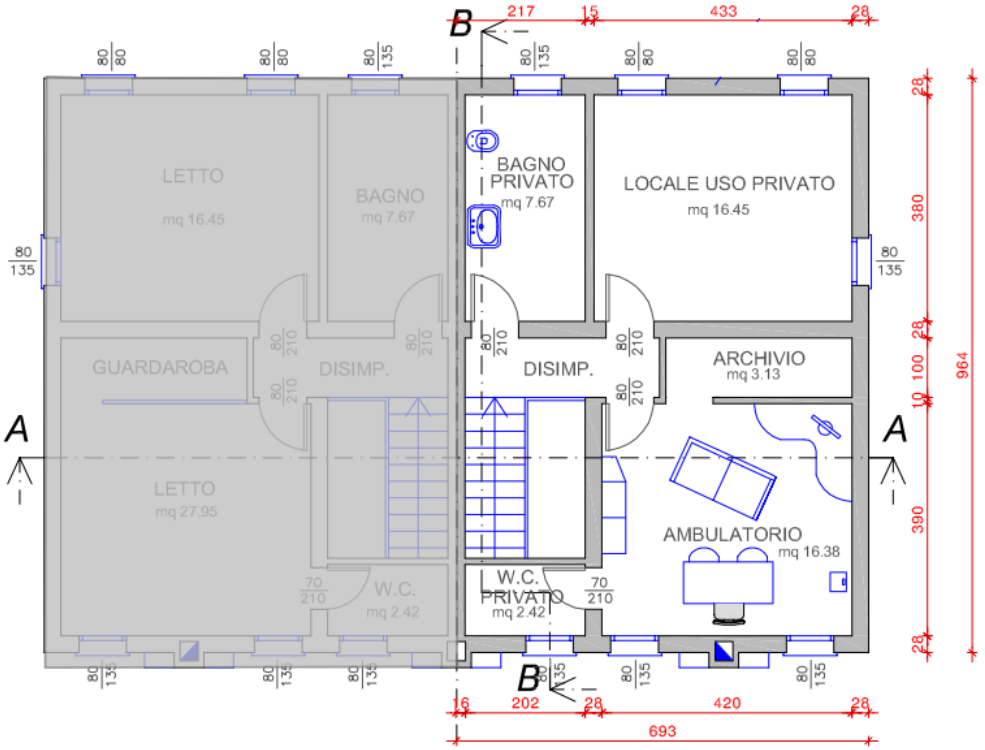
In questi termini la proposta si configura come semplice cambio d'uso senza opere. Si riporta la planimetria di progetto dell'attività:

LAYOUT ATTIVITA' – PLANIMETRIA ALLEGATA AL PARERE USSL

PIANTA PIANO TERRA



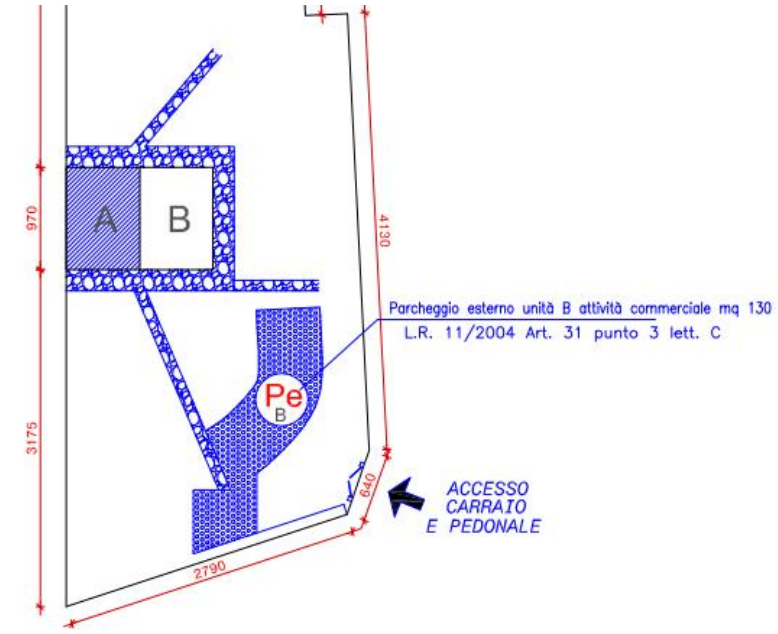
PIANTA PIANO PRIMO



ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

Con l'intervento in Variante al P.I. sono previste modifiche dello stato dei luoghi riguardo alle sistemazioni esterne, come di seguito riportato:

Sistemazioni esterne



non interessato da intervento

L'immagine a sinistra rappresenta la sistemazione esterna dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto di variazione urbanistica. Si individua una superficie pari a 130 mq di parcheggio privato di uso pubblico posizionato a sud – est del fabbricato oggetto di variazione urbanistica. Con la superficie pari a 130 mq lo standard a parcheggio risulta ampiamente rispettato (minimo di legge 118,04 mq, pari al 100% della superficie lorda di pavimento dell'attività).

I parcheggi realizzabili saranno quindi individuati nel n. di 10 (in quadrotti di tufo). Lo standard a verde si considera assolto in quanto l'edificio è ubicato in un contesto che vede un'abbondante presenza di verde naturale, per questo l'intera quota a standard di legge viene destinata a parcheggio.

Riguardo agli accessi non si pone la necessità di interventi edilizi o di trasformazione: l'area dispone già di un accesso carraio e pedonale diretto alla proprietà da Via Onari e regolarmente autorizzato.
Si precisa che l'utilizzo dei parcheggi sarà limitato alle sole occasioni in cui la titolare organizzerà le presentazioni nella sala conferenze. Si prevede così un uso sporadico dei parcheggi di progetto. Per l'attività di consulenza invece la dotazione di parcheggio risulta ampiamente sovradimensionata.

La trasformazione proposta con la variante in oggetto, comporta una impermeabilizzazione potenziale inferiore a 0.1 ha e rientra nella condizione di cui all'allegato A delle DGR 2948/2009 classe di intervento "Trascurabile impermeabilizzazione potenziale".

REGIONE DEL VENETO
giunta regionale – 8^ legislatura

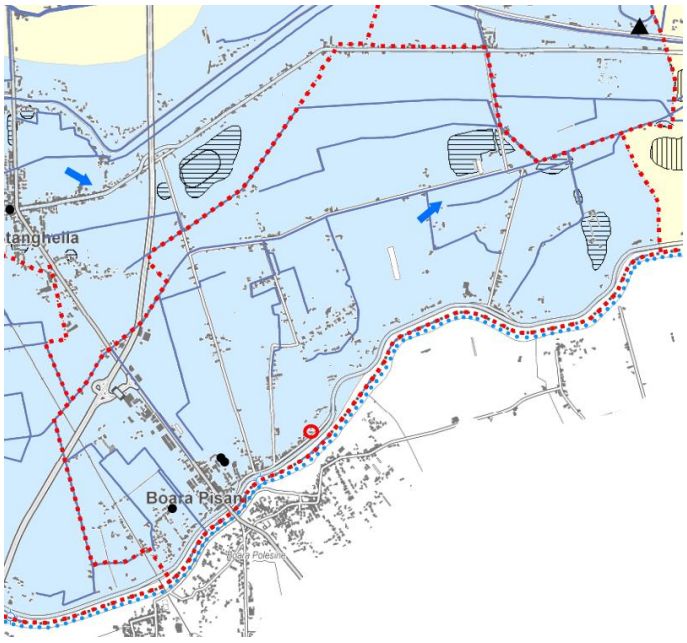
ALLEGATO A Dgr n. 2948 del 6 ottobre 2009 pag. 1/6

Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici
Modalità operative e indicazioni tecniche

Classe di Intervento	Definizione
Trascurabile impermeabilizzazione potenziale	intervento su superfici di estensione inferiore a 0.1 ha
Modesta impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha
Significativa impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha; interventi su superfici di estensione oltre 10 ha con Imp<0,3
Marcata impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici superiori a 10 ha con Imp>0,3

In ogni caso l'ambito non risulta presentare particolari problematiche di ordine idrogeologico:

TAVOLA IDROGEOLOGICA, PTCP APPROVATO 2009



PUNTI

I-SOT-06 - Pozzo freatico

I-SOT-04 - Direzione di flusso della falda freatica

LINEE I-SUP-02 - Corso d'acqua permamente

AREE

I-SUP-16 - Area soggetta a inondazioni periodiche

Soggiacenza della falda

I-SOT-01b - Area con profondità di falda freatica compresa tra 2 e 5 m dal p.c.

La Carta Idrogeologica del PTCP del 2009 individua nell'intero territorio comunale di Boara Pisani la presenza di un'area con profondità della falda freatica compresa tra 2 e 5m dal piano campagna. I punti neri in cartografia indicano i pozzi freatici e la freccia azzurra indica la direzione di flusso della falda freatica.
Infine sono segnate in cartografia le aree soggette ad inondazioni periodiche; si tratta di tre aree poste a est del territorio comunale (la porzione meno urbanizzata).
Nella mappa a sinistra è evidenziato l'ambito di intervento rispetto al territorio comunale.
Nella mappa in basso è evidenziato nello specifico l'ambito di intervento. Esso è situato in un'area dove la profondità della falda freatica è compresa tra 2 e 5 metri dal piano campagna.

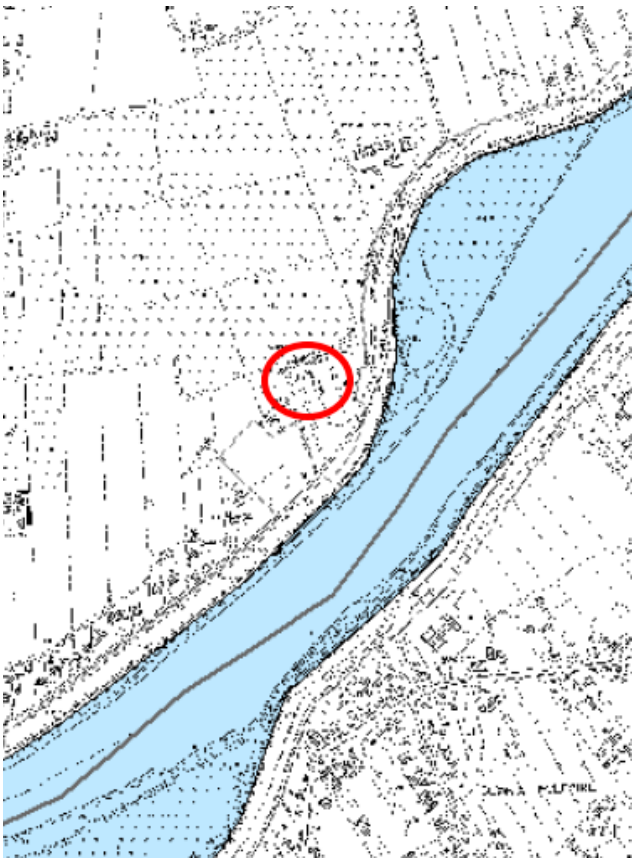
Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni

Art. 6 - Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 23/02/2010 n. 49

Riquadro **AM20**

elaborato	AM20_PI.pdf
scala	1:10.000

Carta della pericolosità idraulica



Classi di pericolosità idraulica

- F - Area Fluviale
- P1 - Pericolosità idraulica moderata
- P2 - Pericolosità idraulica media
- P3a - Pericolosità idraulica elevata
- P3b - Pericolosità idraulica elevata
- Zone di Attenzione

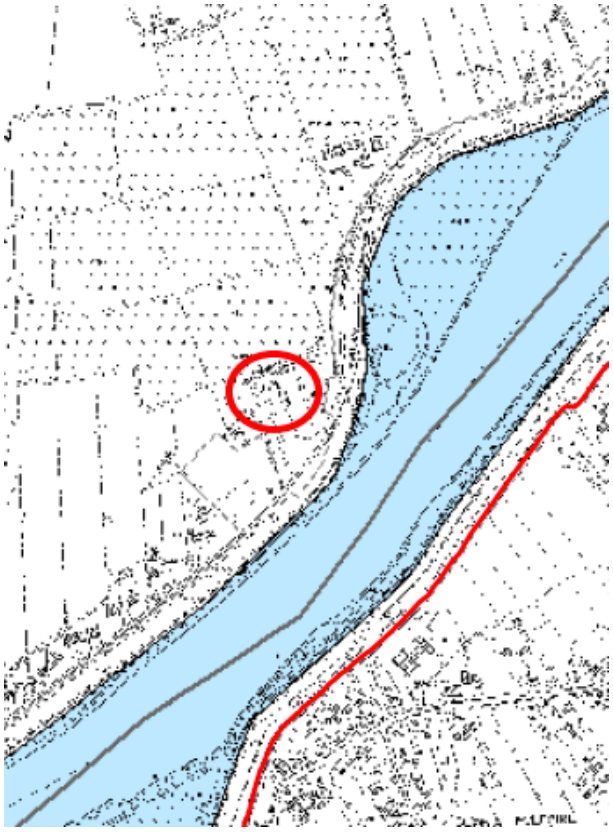
Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni

Art. 6 - Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 23/02/2010 n. 49

Riquadro **AM20**

elaborato	AM20_RI.pdf
scala	1:10000

Carta del rischio idraulico



Classi di rischio idraulico

- Area fluviale
- Rischio moderato (R1)
- Rischio medio (R2)
- Rischio elevato (R3)
- Rischio molto elevato (R4)

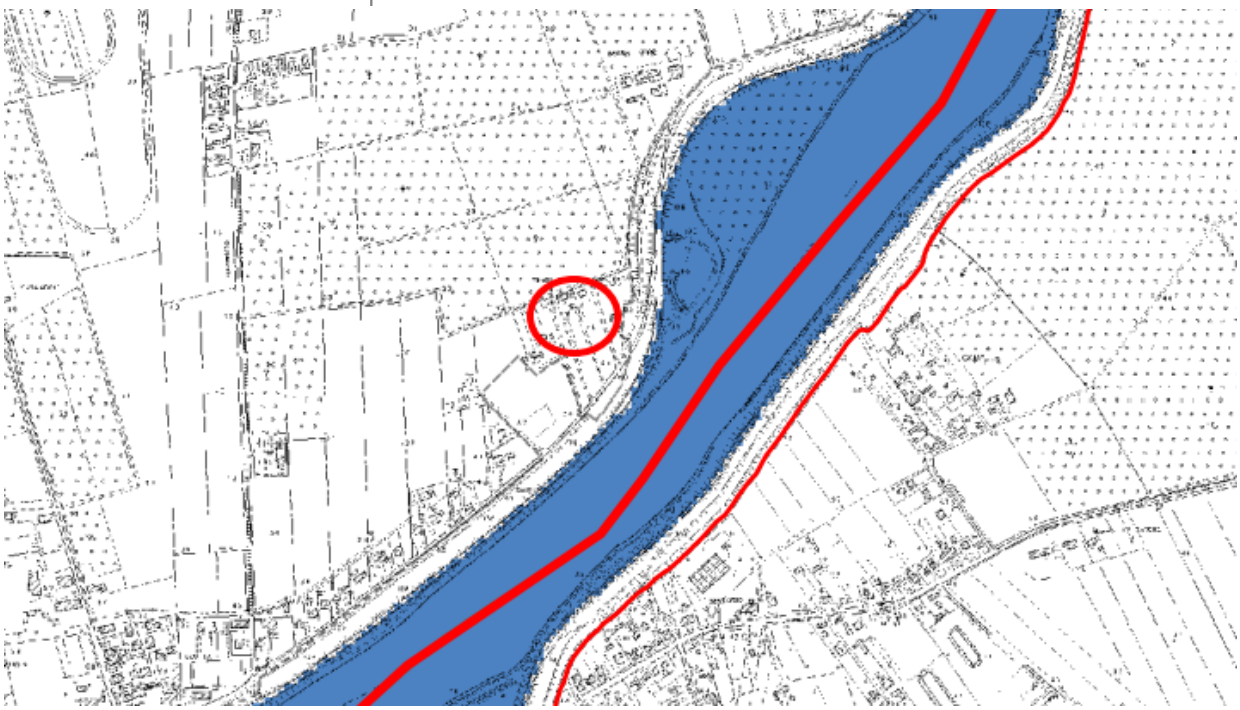
- Limite Distretto
- Limite Provincia

Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni

Art. 6 - Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 23/02/2010 n. 49

Riquadro	
AM20	
elaborato	AM20_HPH.pdf
scala	1:10000

Carta delle altezze idriche scenario di alta probabilità - TR 30 anni



Classi tiranti

- 0 - 50 cm
- 50 - 100 cm
- 100 - 150 cm
- 150 - 200 cm
- > 200 cm
- non classificabili

Come visibile dalle immagini riportate l'ambito oggetto di variazione urbanistica non è situato in ambiti definiti dal PGRA vigente a pericolosità o rischio idraulici e nemmeno in ambiti soggetti ad esondazioni nell'arco temporale di 30 anni.

CONCLUSIONI E INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE IDRAULICA

La trasformazione proposta con la variante in oggetto comporta la previsione di trasformazione della destinazione d'uso di locali di un fabbricato esistente da usi abitativi ad attività di servizi di professione sanitaria – non medica - Dietista.

Si determina una "Trascurabile impermeabilizzazione potenziale" (130mq in quadrotti di tufo destinati agli standard per il parcheggio), conseguente alla Variante.

In sede di esercizio andranno mantenute le attuali condizioni di permeabilità delle superfici di pertinenza del fabbricato.

ASSEVERAZIONE PER INTERVENTI IN CASO DI RISPETTO DEL REGIME IDRAULICO ESISTENTE, ai sensi della DGRV 2948/2009

Al Comune di Boara Pisani (*Provincia di Padova*) – Asseverazione per l'acquisizione di parere idraulico.

Oggetto: Studio di compatibilità idraulica relativo a: Variante urbanistica n. 7 ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 per il cambio di destinazione d'uso senza opere da locali ad uso abitativo ad attività di servizi di professione sanitaria – non medica - Dietista, in Comune di Boara Pisani (PD)

Il sottoscritto dott. COSTANTINI ENRICO pianificatore, residente in via SAN GIROLAMO n° 10, Comune di ESTE, CAP 35042, iscritto all'ordine degli "architetti pianificatori paesaggisti conservatori – sez. A pianificatore territoriale" della provincia di Padova al n° 3977, in qualità di tecnico estensore del progetto relativo all'istanza in parola, sotto la propria personale responsabilità e per le finalità contenute nella D.G.R.V. n°2948/2009, trovandosi a essere esercente di un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale

ASSEVERA

che la Variante urbanistica n. 7 ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 per il cambio di destinazione d'uso senza opere da locali ad uso abitativo ad attività di servizi di professione sanitaria – non medica - Dietista, in Comune di Boara Pisani (PD) di cui all'oggetto, di cui si trasmette al Consorzio di Bonifica "Adige-Euganeo" di Este la documentazione progettuale essenziale, assieme al presente documento per la presa visione e per le verifiche del caso, **comporta trascurabili impermeabilizzazioni potenziali nel territorio in argomento**.

Si allega documento di identità n. CA98984HX del tecnico estensore del progetto.

Este, 17 Maggio 2023

Variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 per il cambio di destinazione d'uso senza opere da locali ad uso abitativo ad attività di servizi di professione sanitaria – non medica - Dietista, ditta individuale "Dottoressa Elena Mazzetto - Dietista".