



**COMUNE DI  
BOARA PISANI**  
PROVINCIA DI PADOVA

**P.I.  
2020**

**VARIANTE PARZIALE  
AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015  
VARIANTE VERDE**

**Elab:  
RELAZIONE**

**RELAZIONE TECNICA - ESTRATTI**



**IL SINDACO:**  
dott. Luca Pescarin

**IL RESPONSABILE UTC:**  
ing. Corrain Michele

**IL PROGETTISTA:**  
urb. Costantini Mauro

collaborazione:  
dott. Costantini Enrico  
pianificatore territoriale  
geom. Costantini Nicola

**adottato**

**approvato**

redazione: dicembre 2020

# COMUNE DI BOARA PISANI

PROVINCIA DI PADOVA

VARIANTE PARZIALE PRG – P.I.  
AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015

## VARIANTE VERDE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA CON ESTRATTI COMPARATIVI

#### Premessa

Il Comune di Boara Pisani è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n 268 del 30 novembre 2012 pubblicata sul BUR n. 105 del 21 dicembre 2012. Il P.A.T.; è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 in data 17.9.2010 e approvato in sede di conferenza dei servizi del 30 gennaio 2012.

In conformità alle previsioni del PAT il Comune ha quindi elaborato ed approvato il primo Piano degli Interventi con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30 settembre 2013, e con la successiva deliberazione di C.C. n. 26 in data 30.11.2013.

Con il "Documento del Sindaco" presentato al Consiglio Comunale con D.C.C. n. 6 del 9.03.2020 l'Amministrazione Comunale ha dato avvio al percorso di concertazione per la redazione del nuovo Piano degli Interventi e per l'allineamento del PRG al PAT approvato e ai più recenti indirizzi normativi in materia di governo del territorio. In questo percorso si colloca anche la presente "Variante Verde" che, oltre a raccogliere le richieste pervenute in seguito all'avviso per la

presentazione delle “manifestazioni di interesse” pubblicato conseguenti alla pubblicazione del Documento del Sindaco intende rispondere anche ad istanze pregresse e maturate nel frattempo.

Con la Legge Regionale n° 4 del 16 marzo 2015 la Regione Veneto ha inteso favorire la redazione di Varianti Parziale al P.I. volte esclusivamente alla riclassificazione di aree edificabili. Il Comune di Boara Pisani, in ossequio alla legge ha pubblicato sul sito WEB del Comune le modalità e la modulistica per la presentazione da parte dei diretti interessati delle richieste di riclassificazione in oggetto.

Alla data del 30.10.2020 sono pervenute al protocollo comunale 13 richieste (comprese le pregresse degli anni scorsi) specificamente volte alla riclassificazione di aree edificabili al fine di privarle le stesse della potenzialità edificatoria assegnata dal P.I.

Con la circolare n. 1 del 11 febbraio 2016 la Regione Veneto ha inoltre disposto alcuni chiarimenti riguardo alle specifiche tecniche delle Varianti in oggetto, in particolare riguardo la *riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili*, ovvero per la casistica in cui la riclassificazione può comportare una destinazione a Zona Agricola, ed i casi in cui invece la “privazione di edificabilità” non possa avvenire che attraverso una indicazione a “verde privato” nella medesima ZTO di appartenenza. La riclassificazione in zona agricola può avvenire qualora si verifica una effettiva contiguità ed omogeneità con aree agricole confinanti e in qualche modo “prevalenti”. Negli altri casi, come ad esempio la riclassificazione all’interno del tessuto urbano “consolidato”, ovvero interno all’edificato esistente la riclassificazione può avvenire in termini di previsione di verde privato, ovvero appartenete alla zona omogenea (pertinenziale), ma privo di edificabilità.

E’ importante richiamare il principio, ribadito anche con la circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 1 del 11 febbraio 2016, per cui le eventuali riclassificazioni non devono compromettere i diritti terzi (estratto allegato a destra).

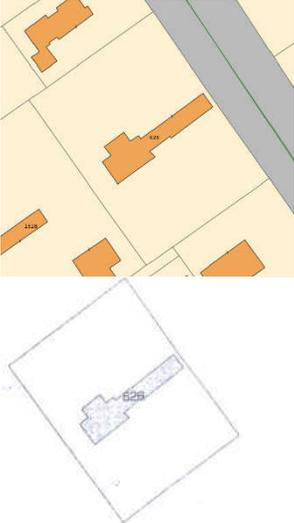
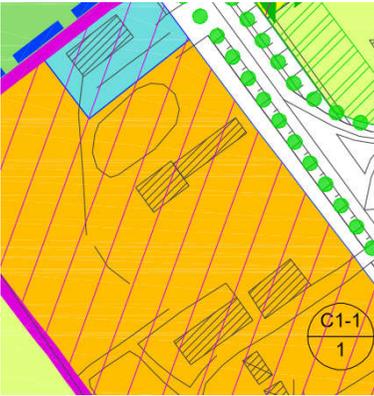
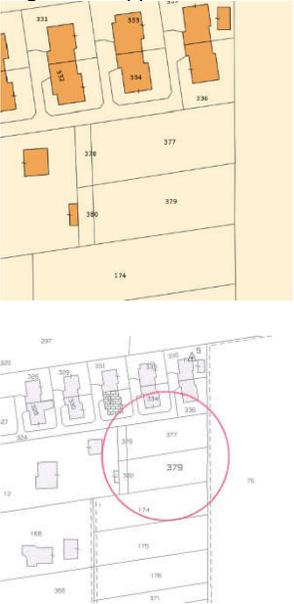
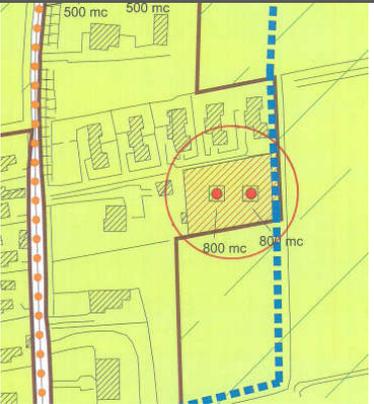
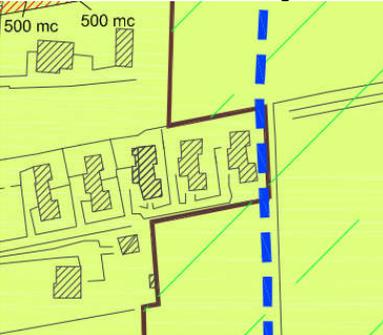
L’aspetto interviene in particolare per le situazioni in cui la previsione di PRG in oggetto comporta il concorso di diverse ditte alla formazione di un percorso attuativo unitario, come nel caso delle zone di espansione soggette a Piano di Lottizzazione (in genere ZTO C2).

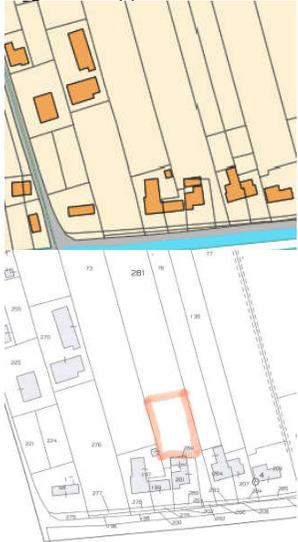
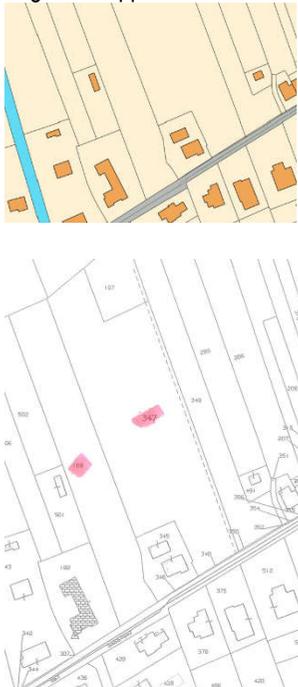
Poiché le determinazioni in ordine all’accoglimento delle richieste rientrano nelle competenze esclusive dell’amministrazione comunale, va precisato che queste, pur non dando luogo a peculiari aspettative da parte dei privati, devono tuttavia essere formalmente riscontrate a seguito dell’approvazione della variante.

La valutazione riguarda la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare. In particolare, l’eventuale riclassificazione delle aree non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, né pregiudicare l’attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico. Inoltre, le varianti verdi non possono riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria /crediti edilizi), la propria capacità edificatoria.

Nel caso quindi che per tali zone sia richiesta la riclassificazione per una sola parte, e che l'eventuale accoglimento vada a compromettere la realizzabilità delle porzioni rimanenti, l'istanza risulterà non accoglibile. Nella fattispecie comunque non si sono riscontrate particolari problematiche, piuttosto sé è dovuto adeguare l'accoglimento delle richieste allo stato reale dei luoghi, non sempre corrispondente agli estratti catastali riportati, tenendo conto che comunque la riclassificazione non può riguardare ambiti occupati da edifici o pertinenze, e che i fabbricati esistenti occupano non solo strettamente la loro superficie coperta ma interessano anche un proporzionale lotto "asservito" urbanisticamente, tendenzialmente in rapporto agli indici di edificabilità o copertura della zona territoriale omogenea, ovvero in relazione all'indice mc/mq o al rapporto di copertura minimi per la definizione di zona omogenea. In questo caso l'aspetto viene segnalato nella valutazione-proposta riportata di seguito.

Di seguito sono riportate le richieste di riclassificazione pervenute, con i relativi estratti e la conseguente valutazione e proposta di modifica.

n	data Prot.	z.t.o.	catasto	ubicazione – immagine aerea	estratto P.I. vigente	valutazione -proposta
1	Prot: 1861 05.03.2018	C1.1/1	Foglio 17 mapp. 626 			La richiesta risulta compatibile per la porzione non interessata da fabbricati esistenti, mediante riclassificazione a verde privato estratto delle modifica: 
2	Prot:7527 07.11.2018	C1.2/5	Foglio 14 mapp. 377 – 379 			Compatibile mediante riclassificazione in zona agricola 

3	Prot: 1020 06.02.2019	C1.2/4 Foglio 1 mapp. 281 			Compatibile con riclassificazione in zona agricola per la porzione non interessata da fabbricati con relative pertinenze e per la previsione puntuale 
4	Prot: 2061 14.03.2019	C1.2/5 Foglio 6 mapp. 169 – 347 			Compatibile mediante riclassificazione in verde privato 

5

Prot: 2063  
14.03.2019

C1.2/5 Foglio 6 mapp. 349 – 285



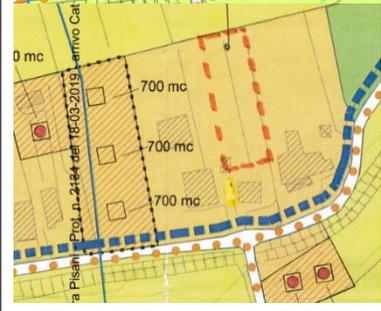
Compatibile mediante  
riclassificazione in verde privato



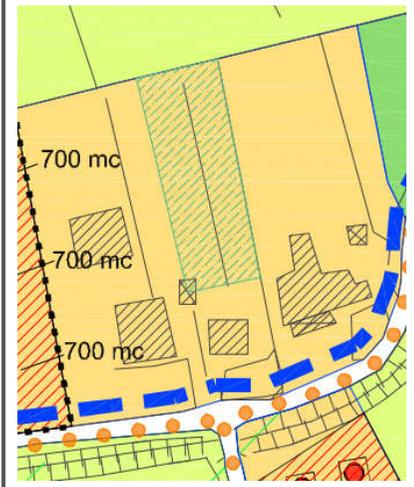
6

Prot: 2134  
18.03.2019

C1.2 Foglio 15 mapp. 45



Compatibile mediante  
riclassificazione in verde privato

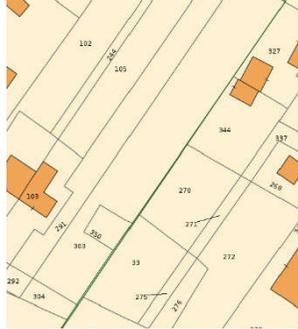


7

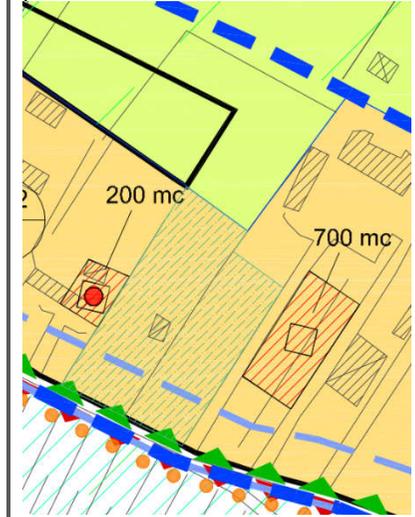
Prot. 2777  
15.04.2019

C1.2/3

Foglio 8 mapp. 303 – 304  
Foglio 10 mapp. 33 – 270



Compatibile mediante parziale riclassificazione in zona agricola e parte con riclassificazione in verde privato



8

Prot. 3190  
03.05.2019

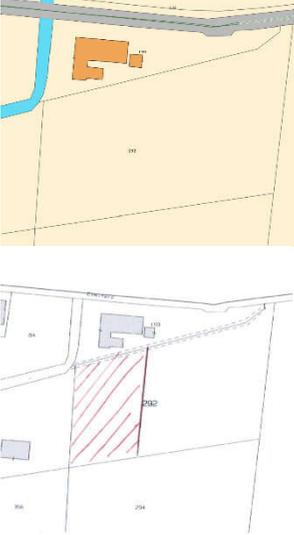
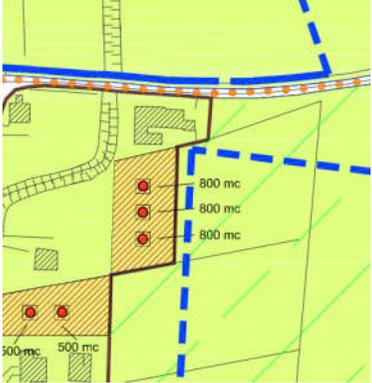
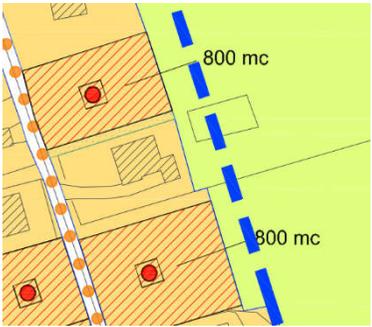
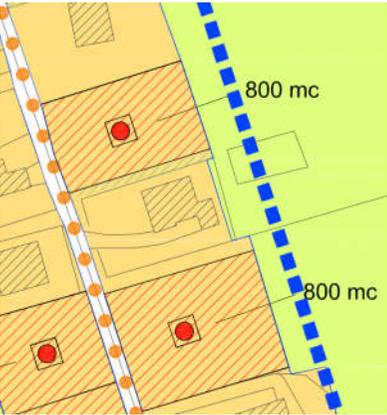
C1.2/4

Foglio 5 mapp. 404 – 419



Compatibile con riclassificazione in verde privato per la porzione non interessata da fabbricati con relative pertinenze e per la previsione puntuale



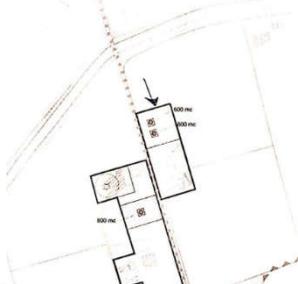
9	<p>Prot. 3986 26.06.2020</p>	<p>Nuclei rurali</p>	<p>Foglio 14 mapp. 292</p> 			<p>Compatibile mediante riclassificazione in zona agricola</p> 
10	<p>Prot. 4309 10.07.2020</p>	<p>C1.2/4</p>	<p>Foglio 6 mapp. 41</p> 			<p>Compatibile mediante riclassificazione in zona agricola</p> 

11

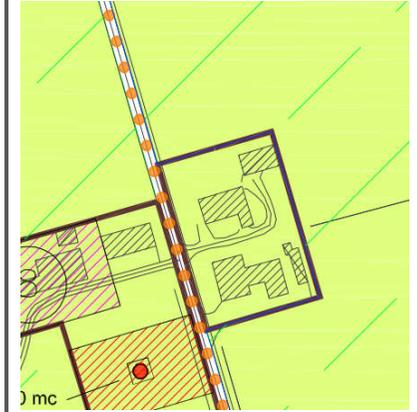
Prot. 4365  
14.07.2020

Nuclei  
rurali

Foglio 5 mapp. 327



Compatibile mediante  
riclassificazione in zona agricola

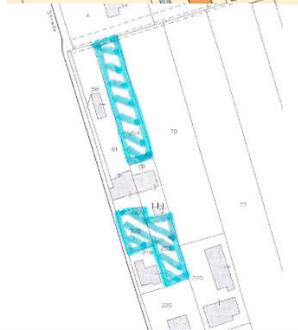
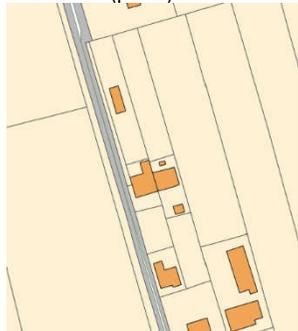


12

Prot. 6891  
27.10.2020

C1.2/4

Foglio 1 mapp. 254 – 255 –  
220 – 111 (parte)

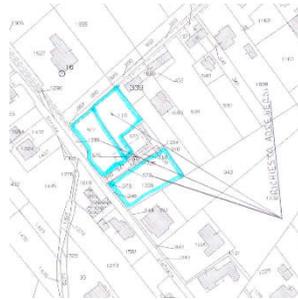


Compatibile mediante  
riclassificazione in verde privato



Prot. 6891  
27.10.2020

C1.2/1 Foglio 17 mapp. 1396



Compatibile mediante  
riclassificazione in verde privato



Nel complesso deriva:

Dati dimensionali

Richiesta n.	Z.T.O.	Mq sottratti	Mc sottratti	Nuova destinazione urbanistica
1	C1.1/1	3101	4031	Verde privato
2	C1.2/5	1430	1600	Zona agricola
3	C1.2/4	1350	700	Zona agricola
4	C1.2/5	3006	0	Verde privato
5	C1.2/5	786	0	Verde privato
6	C1.2/5	1434	0	Zona agricola
7	C1.2/3	2820	0	a Verde privato: 2480mq a Zona agricola: 340mq
8	C1.2/4	1151	800	Verde privato
9	Nuclei rurali	2100	2400	Zona agricola
10	C1.2/4	100	0	Zona agricola
11	Nuclei rurali	1800	1200	Zona agricola
12	C1.2/4	2214	700	Verde privato
13	C1.2/1	2080	700	Verde privato
<b>TOTALE</b>		<b>23.372</b>	<b>12.131</b>	

Le zone territoriali omogenee interessate principalmente sono:

- C1.1 (3.101 mq e 4.031 mc);
- C1.2 (16.371 mq e 4.500 mc);
- nuclei rurali (3.900 mq e 3.600 mc)

La superficie edificabile stralciata corrisponde a 23.372 mq con corrispondente volumetria pari a 12.131 mc. Nel complesso:

- superfici resituite a **zona agricola mq 8.554**
- superficie a **verde privato** privo di edificabilità **mq 14.818**
- previsione **volume** residenziale in diminuzione **mc 12.131**

**Elaborati della Variante:**

1. la presente relazione tecnica
2. Tav. 1.1 intero territorio nord - scala 1:5000 modificato
3. Tav. 1.1 intero territorio sud - scala 1:5000 modificato
4. Tav. 2.1 zona nord -scala 1:2000 modificato
5. Tav. 2.2 Ca' Binaca -scala 1:2000 modificato
6. Tav. 2.3 Sabbadina Vallazza -scala 1:2000 modificato
7. Tav. 2.4 Gorghetti -scala 1:2000 modificato
8. Tav. 2.5 Capoluogo -scala 1:2000 modificato
9. Tav. 2.6 Zona produttiva -scala 1:2000 modificato

**Allegati:**

VAS – verifica facilitata di sostenibilità

VICA – asseverazione

VCI - asseverazione