



**COMUNE DI  
BOARA PISANI**  
PROVINCIA DI PADOVA

**P.I.  
2021**

**QUINTA VARIANTE AL  
PIANO DEGLI INTERVENTI**

Elab:  
**V.C.I.**

**ASSEVERAZIONE DI  
COMPATIBILITÀ IDRAULICA**



**IL SINDACO:**  
dott. Luca Pescarin

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

**IL PROGETTISTA:**  
urb. Costantini Mauro

**ADOTTATO:**

**APPROVATO:**

redazione:  
FEBBRAIO 2021

STUDIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - COSTANTINI - ESTE

## 1 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.

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 per l'allineamento del PRG alla nuova struttura del PAT.

- Variante n. 2, approvata con D.C.C. n. 22 del 05.05.2016 relativa ad alcune varianti puntuali, di carattere "non strategico" afferenti principalmente alla redistribuzione nel tessuto consolidato di potenzialità pregresse (fra "varianti verdi" e nuove previsioni puntuali) con bilancio pressoché in pari, con il parere favorevole del Consorzio di Bonifica Adige Euganeo n. 4294/31 del 14 aprile 2016 e della Sezione Bacino Idrografico Brenta Bachiglione – Sez. di Padova prot. 168732 del 2 maggio 2016.
- Variante n. 3, approvata con D.C.C. n. 38 del 23.12.2019 relativa ad una modifica puntuale interna al tessuto consolidato per la valorizzazione della proprietà comunale.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 09.03.2020 è stato preso atto dell'illustrazione del "Documento del Sindaco" relativo al quarto piano degli interventi ai sensi dell'art. 18, comma 1, L.R. 23/04/2004 n° 11 ed è stata avviata la fase di concertazione.

L' articolazione degli obiettivi posti dal Documento del Sindaco con la particolare fase di evoluzione della disciplina urbanistica e del relativo apparato normativo ha determinato un percorso che necessariamente si è sviluppato fin qui per "step" successivi, per molti aspetti connessi e sequenziali:

- con D.C.C. n. 25 del 30.12.2020 è stata adottata la variante tecnica al PAT per l'adeguamento del dimensionamento alla L.R. 14/2017 sul consumo del suolo e recepimento delle determinazioni di cui alla DGR 668/2018
- con D.C.C. n. 26 del 30.12.2020 è stata adottata una variante al P.I. (quarta variante) ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n° 4 del 16 marzo 2015 per la riclassificazione di aree edificabili (Variante Verde) con cui sono state stralciate previsioni di potenziale edificabilità per 12.131 mc per una superficie territoriale resa inedificabile di 23.372 mq (8.554 riclassificate in zona "E", 14.818 riclassificate in verde privato interno al "consolidato") realizzando quindi un percorso specifico per questa tipologia di segnalazioni prodotte dai cittadini;
- con D.C.C. n. 06 del 15 gennaio 2021 è stato approvato il nuovo regolamento edilizio in adeguamento al RET ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017.

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.

## SINTESI DELLE MODIFICHE DEL PIANO

La variante riguarda 6 modifiche puntuali e l'istituzione del Registro dei crediti edilizi (RECRED) ai sensi della DGR n. 263 del 02 marzo 2020. Le modifiche che intervengono sulla zonizzazione de Piano vigente riguardano:

n°	TIPO MODIFICA:
1.	Ampliamento zona C1.2/1 – a ricomprendere un ambito di pertinenza del fabbricato esistente in zona propria; senza incremento di potenzialità edificatoria
2.	Previsione puntuale in zona C1.2/1 per sopraelevazione ad uso residenziale su manufatto esistente al solo PT e ricavo di un primo piano per volume aggiuntivo mc 400
3.	Ampliamento zona C1.2/1 con revisione puntuale nuova edificazione per mc 700 con progetto unitario su superficie mq 880
4.	riconoscimento di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo e previsione di integrazione volumetrica per mc 300 oltre i 188,81 preesistenti
5.	stralcio previsione parcheggio pubblico con riclassificazione in zona B e indicazione a verde privato (non edificabile)
6.	Ampliamento zona C1.2/1 con revisione puntuale nuova edificazione per mc 800 con progetto unitario su superficie mq 990

Estratto tav. 5 del PAT (consolidato) con indicazione dei luoghi di modifica puntuale del P.I

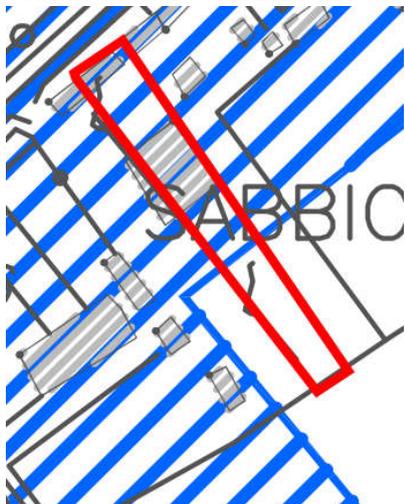


**In particolare:**

**Modifica n. 1**

Ampliamento zona C1.2/1 – a ricomprendere un ambito di pertinenza del fabbricato esistente in zona propria; senza incremento di potenzialità edificatoria (la nuova edificazione in zona C1.2 è ammessa solo in presenza di previsione puntuale – lotto libero). Con la modifica l'area potrà essere utilizzata per eventuali ampliamenti (20% dell'esistente max 150 mc) e opere di arredo connesse alla residenza.

estratto PAT tav. 4 trasformabilità



estratto P.I. vigente



estratto PI variante



PAT tav 5 consumo del suolo

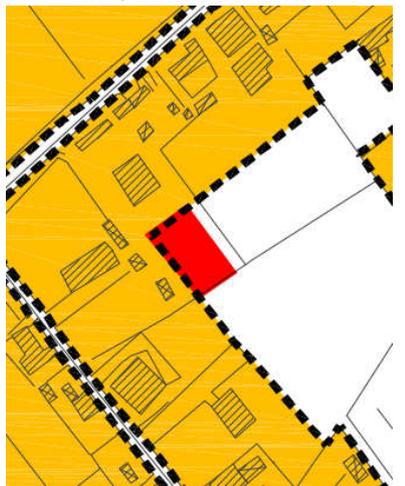


immagine aerea



parametri stereometrici

variazione superficie zonizzata	mq	388
variazione volume edificabile	mc	0
consumo del suolo	mq	388
variazione SAU	mq	- 388

**Sintesi: la variante non comporta incrementi di volume o di superficie coperta e conseguentemente di impermeabilizzazione potenziale del territorio rispetto all'esistente.**

## Modifica n. 2

Previsione puntuale in zona C1.2/1 per sopraelevazione ad uso residenziale su manufatto esistente al solo PT e ricavo di un primo piano per volume aggiuntivo mc 400

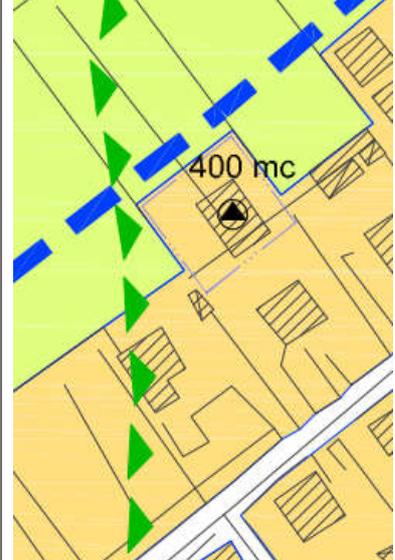
estratto PAT tav. 4  
trasformabilità



estratto P.I. vigente



estratto PI variante



PAT tav 5 consumo del suolo

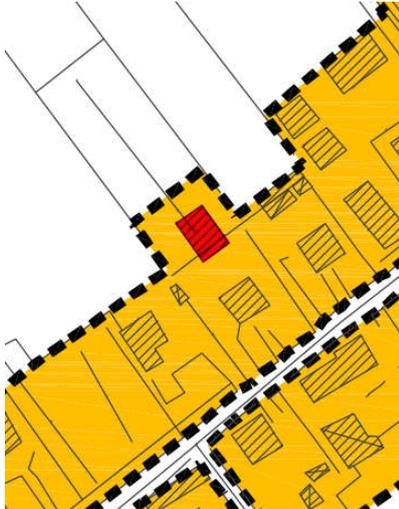


immagine aerea



parametri stereometrici

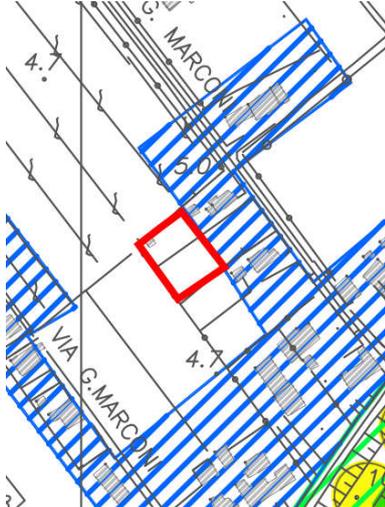
variazione superficie zonizzata	mq	0
variazione volume edificabile	mc	400
consumo del suolo	mq	0
variazione SAU	mq	0

**Sintesi: la variante comporta incremento di volume su superficie coperta esistente e non determina impermeabilizzazione potenziale del territorio rispetto all'esistente.**

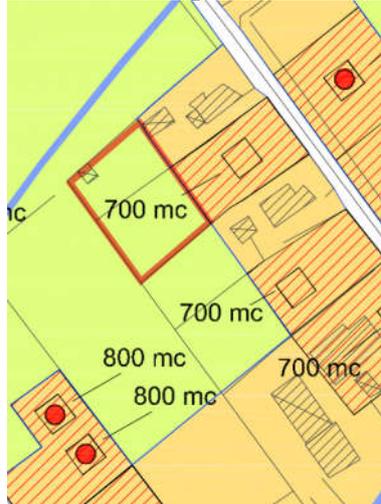
### Modifica n. 3

Ampliamento zona C1.2/1 con revisione puntuale nuova edificazione per mc 700 con progetto unitario a comprendere la pregressa previsione di "lotto libero" fronte strada.

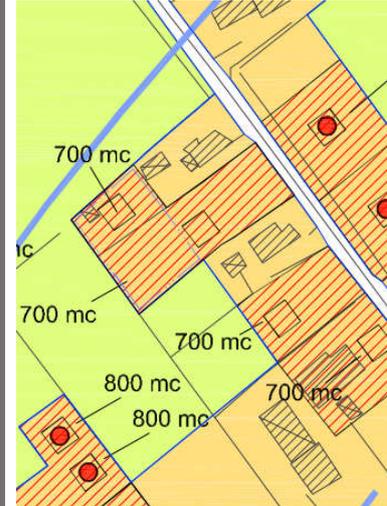
estratto PAT tav. 4  
trasformabilità



estratto P.I. vigente



estratto PI variante



PAT tav 5 consumo del suolo



immagine aerea



parametri stereometrici

variazione superficie zonizzata	mq	880
variazione volume edificabile	mc	700
consumo del suolo	mq	880
variazione SAU	mq	880

**Sintesi:** la variante comporta incremento di volume per mc 700 su superficie di mq 880 e determina trascurabile impermeabilizzazione potenziale del territorio rispetto all'esistente. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle norme sul contenimento dei consumi idrici, tutela del suolo e sottosuolo date dal Regolamento Edilizio di Boara Pisani e nei limiti di copertura (massimo 35% della superficie fondiaria) di cui all'art. 5 del Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale del P.I. vigente .

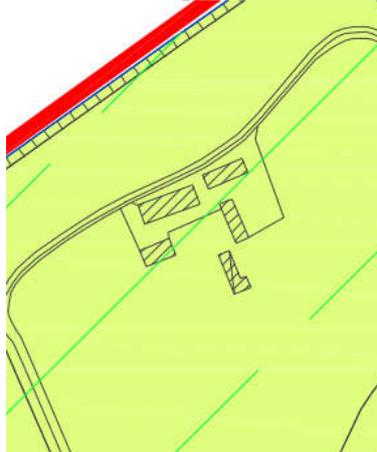
**Modifica n. 4**

riconoscimento di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo e previsione di integrazione volumetrica per mc 300 oltre i 188,81 preesistenti. Integrazione Repertorio Schede per il Recupero Annessi Rustici non più Funzionali art. 16.4 NTO con nuova scheda n° 2

estratto PAT tav. 4  
trasformabilità



estratto P.I. vigente



estratto PI variante



PAT tav 5 consumo del suolo

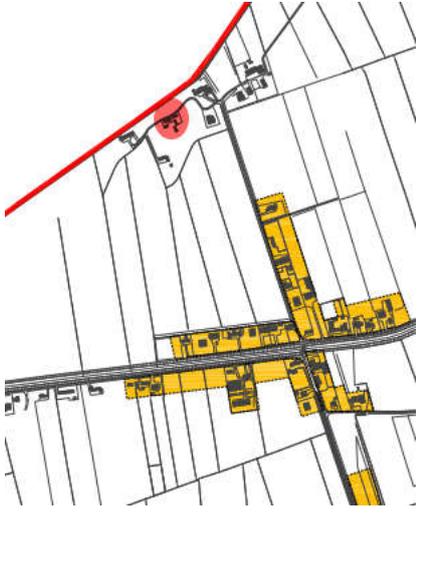


immagine aerea



parametri stereometrici

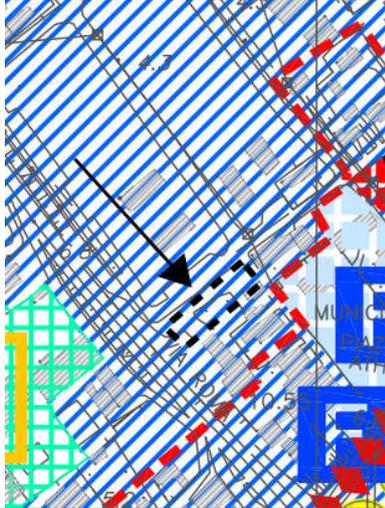
variazione superficie zonizzata	mq	0
variazione volume edificabile	mc	300
consumo del suolo	mq	0
variazione SAU	mq	0

**Sintesi:** la variante comporta un contenuto incremento di volume di edificio esistente e all'interno della ambito di pertinenza del fabbricato stesso, su una corte di fatto già impermeabilizzata, non determina impermeabilizzazione potenziale del territorio rispetto all'esistente.

### Modifica n. 5

stralcio previsione parcheggio pubblico per vincolo preordinato all'esproprio decaduto ai sensi dell'art. 34 della L.R. 11/2004 con conseguente riclassificazione in zona B e indicazione a verde privato (non edificabile)

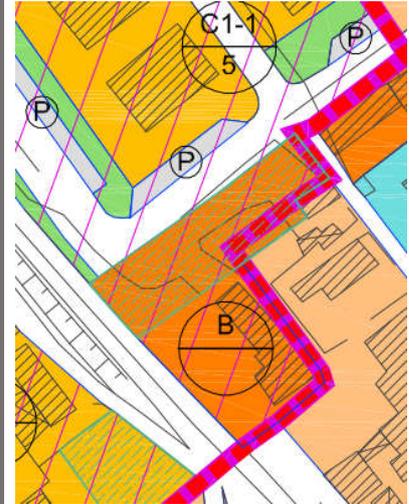
estratto PAT tav. 4  
trasformabilità



estratto P.I. vigente



estratto PI variante



PAT tav 5 consumo del suolo

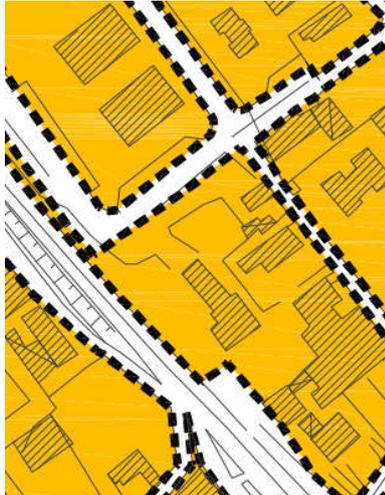


immagine aerea



parametri stereometrici

variazione superficie zonizzata	mq	1124
variazione volume edificabile	mc	0
consumo del suolo	mq	0
variazione SAU	mq	0

**Sintesi:** con la variante viene stralciata la precedente previsione di realizzazione di un parcheggio su una superficie attualmente a giardino pertinenziale di edifici residenziali. La previsione comporta la riclassificazione a "verde privato" quindi non edificabile e non impermeabilizzabile. La modifica comporta quindi la riduzione del carico di impermeabilizzazione potenziale del territorio rispetto alla precedente previsione urbanistica per mq 1.124

a

### Modifica n. 6

Ampliamento zona C1.2/1 con revisione puntuale nuova edificazione per mc 800 con progetto unitario. In sede attuativa andrà verificata la sistemazione del tratto prospiciente via L. Da Vinci ad eventuale scomputo degli oneri primari.

estratto PAT tav. 4 trasformabilità



estratto P.I. vigente



estratto PI variante



PAT tav 5 consumo del suolo



immagine aerea



parametri stereometrici

variazione superficie zonizzata	m <sup>2</sup>	990
variazione volume edificabile	mc	800
consumo del suolo	m <sup>2</sup>	990
variazione SAU	m <sup>2</sup>	990

**Sintesi:** la variante comporta incremento di volume per mc 800 su superficie di mq 990 e quindi determina trascurabile impermeabilizzazione potenziale del territorio rispetto all'esistente. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle norme sul contenimento dei consumi idrici, tutela del suolo e sottosuolo date dal Regolamento Edilizio di Boara Pisani e nei limiti di copertura (massimo 35% della superficie fondiaria) di cui all'art. 5 del Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale del P.I. vigente .

## **RICHIAMO DELLE PRINCIPALI NORME DI MITIGAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DEL P.I. VIGENTI:**

Va rilevato che con l'adozione del nuovo Regolamento Edilizio entrano in vigore le norme relative al "contenimento dei consumi idrici" (art. 38.7) e per la "tutela del suolo e sottosuolo" che definiscono operativamente alcune "buone pratiche" particolarmente significative ed innovative:

**RET art 38.7 "contenimento dei consumi idrici" estratto:** ... *Con le specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale) di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente e del gestore del servizio idrico.*

**RET art 59 "tutela del suolo e sottosuolo" estratto** ... *Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni: nelle nuove costruzioni particolare attenzione dovrà essere rivolta al mantenimento della permeabilità del suolo, evitando pavimentazioni impermeabilizzanti e costruzioni interrato, indicativamente per il 50% della superficie scoperta.*

**Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale art 5, estratto:** *L'indice di copertura non deve essere superiore al 35%.*

Pertanto, per ogni nuovo intervento si pongono le seguenti condizioni:

- superficie coperta dell'edificio: massimo 35% della superficie fondiaria
- superficie scoperta: almeno il 50% della superficie "non coperta" dall'edificio dovrà essere destinata a verde permeabile (giardino, orto ecc..)
- raccolta acque meteoriche: dovrà essere realizzato un sistema di raccolta (e contenimento) delle acque meteoriche dimensionata per 1 mc ogni mc di superficie coperta

Queste condizioni determinano quindi uno specifico contributo volto alla mitigazione del carico delle trasformazioni rispetto agli aspetti oggetto della presente valutazione.

**Tabella riassuntiva:**

n°	TIPO MODIFICA:	impermeabilizzazione potenziale conseguente alla Variante
1.	Ampliamento zona C1.2/1 – a ricomprendere un ambito di pertinenza del fabbricato esistente in zona propria; senza incremento di potenzialità edificatoria	nessuna
2.	Previsione puntuale in zona C1.2/1 per sopraelevazione ad uso residenziale su manufatto esistente al solo PT e ricavo di un primo piano per volume aggiuntivo mc 400	nessuna
3.	Ampliamento zona C1.2/1 con revisione puntuale nuova edificazione per mc 700 con progetto unitario su superficie mq 880	trascurabile: (stimatati: sup coperta max 308 mq, cortile pavimentato max mq 286, volume acque contenimento per recupero acque meteoriche da mc 4 a mc 10 in base alla tipologia del fabbricato
4.	riconoscimento di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo e previsione di integrazione volumetrico per mc 300 oltre i 188,81 preesistenti	nessuna
5.	stralcio previsione parcheggio pubblico con riclassificazione in zona B e indicazione a verde privato (non edificabile)	riduzione della potenziale impermeabilizzazione per mq 1124
6.	Ampliamento zona C1.2/1 con revisione puntuale nuova edificazione per mc 800 con progetto unitario su superficie mq 990	trascurabile: (stimatati: sup coperta max 346 mq, cortile pavimentato max mq 322, volume acque contenimento per recupero acque meteoriche da mc 4,5 a mc 11,5 in base alla tipologia del fabbricato
	<b>COMPLESSIVAMENTE</b>	trascurabile  (bilancio stimato potenziale max mq 138)

## 2 CONCLUSIONI E INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE IDRAULICA

La trasformazione proposta con la variante a in oggetto, comporta previsioni di trasformazione puntuali che comportano impermeabilizzazioni potenziali unitariamente nulle o trascurabili.

Anche complessivamente, come sommatoria di tutte le modifica, si registra una potenziale impermeabilizza del territorio pari a 138 mq massimo.

L'entità degli interventi realizzabile in forza delle nuove previsioni della variante n. 5 al P.I. del Comune di Boara Pisani comporta quindi 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":



### 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 $Imp > 0,3$

Gli interventi andranno comunque supportati dalla sistematica applicazione di "buone pratiche", che saranno essere oggetto di prescrizione durante il rilascio di autorizzazioni edilizie e permesso di costruire.

# 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 n° 5 AL P.I. DEL COMUNE DI BOARA PISANI (PD)

Il sottoscritto dott. COSTANTINI MAURO urbanista, 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° 2424, 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 n.11 al Piano degli Interventi del 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 una **trascurabile impermeabilizzazione potenziale nel territorio in argomento.**

Si allega documento di identità n. 095170 del tecnico estensore del progetto.

Este, 08 febbraio 2021

FIRMA



