



**COMUNE DI  
BOARA PISANI**  
PROVINCIA DI PADOVA

**P.I.  
2021**

**QUINTA VARIANTE AL  
PIANO DEGLI INTERVENTI**

**Elab:  
RELAZIONE**

# **RELAZIONE TECNICA PROGRAMMATICA**

**ESTRATTO DELLE MODIFICHE, VERIFICA DIMENSIONAMENTO E STANDARD**



**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:  
FEBBRAIO 2021

**STUDIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - COSTANTINI - ESTE**

## **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;
- 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. La particolare condizione sanitaria determinata dalla pandemia ancora in atto non ha permesso di realizzare le assemblee pubbliche e gli incontri che avevano invece accompagnato e caratterizzato i precorsi precedenti. La ricognizione dei bisogni e delle proposte espresse dal territorio è quindi avvenuta mediante la pubblicazione sul sito internet del Comune del Documento del Sindaco e la pubblicizzazione delle modalità per la presentazione di proposte o manifestazioni di interesse.

La stessa 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. 07 del 15 gennaio 2021 è stata approvata la disciplina per l'applicazione del "contributo straordinario" di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 al comma 4-bis
- 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.

Si tratta ora di assolvere ad un ulteriore step del percorso avviato, ovvero quello relativo alla raccolta e verifica delle segnalazioni provenienti dal territorio, e di assumere le conseguenti modalità di adeguamento del Piano; contemporaneamente viene aggiornato anche il vigente Registro del Crediti Edilizi alla più recente normativa di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 per l'istituzione del registro elettronico e l'introduzione della nozione di Credito Edilizio da Rinaturalizzazione come sotto categoria del credito edilizio già previsto all'art. 36 della L.R. 11/2004 e dall'art. 8 delle NT del PAT.

La variante al P.I. si rivolge quasi esclusivamente ad affrontare alcune domande di carattere residenziale espresse dalla popolazione residente, anche secondo un obiettivo di sostegno e mantenimento della dimensione e della struttura demografica e del comune di Boara Pisani.

In merito va infatti rilevato che con il PAT del 2001 si rilevava che la popolazione residente al 31 ottobre 2009 risulta pari a 2640 abitanti, una dimensione in costante sviluppo dopo "l'emorragia demografica" degli anni 50-60 e la "stagnazione" degli anni 70-80, periodi in cui la popolazione residente, dai 3961 abitanti del 1951 era scesa ai 2699 del 1971, e fino al minimo storico del 1991 con 2498 per risalire poi progressivamente ai 2507 del 2001 fino al più recente recupero che ha comportato un incremento dei residenti complessivo pari a oltre 100 unità in conseguenza della riorganizzazione del modello insediativo residenziale determinato dal PRG del 1998 (e delle successive varianti).

Dal 2013/14 in poi però, in uno scenario generale di rallentamento del ciclo edilizio, l'andamento della struttura demografica ha registrato una negativa inversione del trend precedente che ha comportato un saldo negativo significativo:

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2002/2009	media anno
<b>nati</b>	22	22	14	8	19	23	12	21	141	17,63
<b>morti</b>	26	24	35	23	30	20	23	13	194	24,25
<b>saldo naturale</b>	-4	-2	-21	-15	-11	3	-11	8	-53	-6,63
<b>immigrati da altri comuni</b>	78	76	61	71	72	100	85	64	607	75,88
<b>immigrati da estero</b>	2	11	6	9	5	14	23	18	88	11,00
<b>sommano immigrati</b>	80	87	67	80	77	114	108	82	695	86,88
<b>emigrati verso altri comuni</b>	42	65	63	62	64	60	77	64	497	62,13
<b>emigrati verso estero</b>	0	0	0	1	0	0	1	9	11	1,38
<b>sommano emigrati</b>	42	65	63	63	64	60	78	73	508	63,50
<b>saldo sociale altri comuni</b>	36	11	-2	9	8	40	8	0	110	13,75
<b>saldo sociale estero</b>	2	11	6	8	5	14	22	9	77	0,99
<b>saldo sociale complessivo</b>	38	22	4	17	13	54	30	9	187	23,38
<b>saldo demografico</b>	34	20	-17	2	2	57	19	17	134	16,75
<b>RESIDENTI AL 31.XII</b>	<b>2539</b>	<b>2559</b>	<b>2542</b>	<b>2544</b>	<b>2546</b>	<b>2603</b>	<b>2622</b>	<b>2639</b>		

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013/2018	media anno
<b>nati</b>	27	18	13	15	21	13	107	17,83
<b>morti</b>	22	14	26	19	36	36	153	25,50
<b>saldo naturale</b>	5	4	-13	-4	-15	-23	-46	-7,67
<b>immigrati da altri comuni</b>	56	35	46	52	70	54	313	52,17
<b>immigrati da estero</b>	6	8	1	5	5	2	27	4,50
<b>sommano immigrati</b>	62	43	47	57	75	56	340	56,67
<b>emigrati verso altri comuni</b>	59	55	61	76	74	76	401	66,83
<b>emigrati verso estero</b>	1	3	15	12	13	2	46	7,67
<b>sommano emigrati</b>	60	58	76	88	87	78	447	74,50
<b>saldo sociale altri comuni</b>	-3	-20	-15	-24	-4	-22	-88	-14,67
<b>saldo sociale estero</b>	5	5	-14	-7	-8	0	-19	-3,17
<b>saldo sociale complessivo</b>	2	-15	-29	-31	-12	-22	-107	-17,83
<b>saldo demografico</b>	7	-11	-42	-35	-27	-45	-153	-25,50
<b>RESIDENTI AL 31.XII</b>	<b>2608</b>	<b>2597</b>	<b>2555</b>	<b>2520</b>	<b>2493</b>	<b>2443</b>		

Fonte istat

Nell'ultimo decennio si è registrata una flessione del dato relativo alla popolazione residente pari a circa 200 unità (7,5%) determinato soprattutto dal saldo sociale che nel periodo 2013-2018 (al 32 dicembre) ha registrato una flessione media di 25,5 unità anno, a fronte di un precedente tasso positivo nel periodo 2002/2009 per quasi 17 unità anno.

L'andamento demografico si spiega quasi esclusivamente con l'andamento del saldo sociale, mentre il saldo naturale si mantiene sostanzialmente invariato dal 2002 al 2018 (- 7 unità anno di media).

Esito di questo andamento è anche una significativa variazione degli indici strutturali della popolazione:

	1991			2001			2011			2019		
	Boara Pisani	Prov. PD	Prov. RO									
<b>indice di invecchiamento</b>	118,88	101,21	129,91	179,26	133,38	194,99	197,18	149,66	201,14	242,02	176,96	243,81
pop. età 65-w/pop. età 0-14 x 100												
<b>indice di carico sociale</b>	42,26	40,77	45,17	46,32	45,66	48,92	48,04	48,44	50,97	56,38	55,84	59,56
pop. età 0-14 + 65-w/ pop. età 15-64 x 100												
<b>indice di sostituzione</b>	111,64	102,1	121,99	140,66	137,88	148,91	163,35	129,31	165,01	203,26	138,95	192,82
pop. età 60-64/pop. età 10-14 x 100												

Gli indici di struttura evidenziano un progressivo invecchiamento generale della popolazione residente, in cui il dato di Boara Pisano va sempre più allineandosi con le caratteristiche demografiche della provincia di Rovigo piuttosto che a quelle della provincia di Padova, mentre ad inizio periodo si collocava in una situazione "intermedia".

Il dato forse più rappresentativo del fenomeno si può cogliere nella composizione della struttura demografica per fasce d'età:

	classe d'età					
anno	0-14	15-29	30-44	45-59	60-74	75 e oltre
31.XII.2002	282	448	614	500	442	219
31.XII.2008	287	392	653	607	434	249
<b>var. 02/08</b>	<b>5</b>	<b>-56</b>	<b>39</b>	<b>107</b>	<b>-8</b>	<b>30</b>
31.XII.2013	288	355	529	695	441	300
31.XII.2019	257	307	414	651	491	318
<b>var. 13/19</b>	<b>-31</b>	<b>-48</b>	<b>-115</b>	<b>-44</b>	<b>50</b>	<b>18</b>
<b>var. 02/19</b>	<b>-25</b>	<b>-141</b>	<b>-200</b>	<b>151</b>	<b>49</b>	<b>99</b>

Il dato evidenzia come la fascia d'età maggiormente interessata dal fenomeno è quella compresa fra i 30 e i 44 anni, ovvero una età in cui incidono prevalentemente le opportunità e occasioni insediative per la risposta al bisogno residenziale delle famiglie.

Sul tema dell'offerta residenziale incidono sicuramente dinamiche generali che oggi sono segnate dalla profonda crisi della produzione edilizia, ma incidono anche i "modelli tipologici residenziali" dell'offerta stessa, secondo le

“vocazioni” territoriali specifiche: il territorio di Boara Pisani, collocato al confine con la provincia di Rovigo e della città stessa di Rovigo, esprime un modello insediativo di “quartiere” in cui le densità, il ritmo e la tipologia si configura in diretta conseguenza dello storico rapporto con l’ambiente e il paesaggio rurale, fatto dimensioni unitarie contenute, con dotazioni a verde pertinenziale (orto, giardino ecc...) che determinano la qualità stessa del modello.

In questo senso appare significativo favorire quindi gli interventi possibili coerenti con questo modello.

## CONTENUTI DELLA VARIANTE

### LE MODIFICHE PUNTUALI

Dall'avviso pubblicato con il Documento del Sindaco sono derivate 11 segnalazioni (oltre alle 13 prevenute afferenti alla Variante Verde). Di queste 5 sono risultate in contrasto con i criteri, obiettivi e struttura normativa del PAT o non afferenti alla specifica dimensione del Piano degli Interventi così come delineata dal Documento del Sindaco. Le 6 risultate compatibili vengono di seguito rappresentate e descritte.

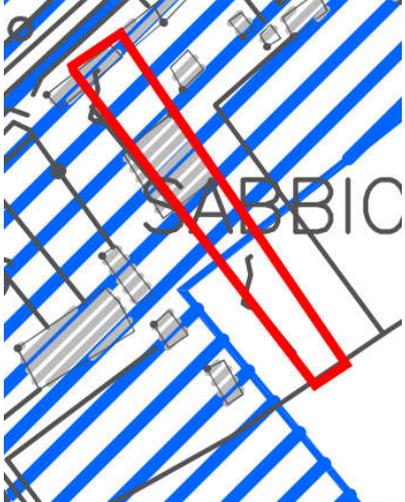
Estratto tav. 5 del PAT (consolidato) con indicazione dei luoghi di modifica puntuale del P.I.



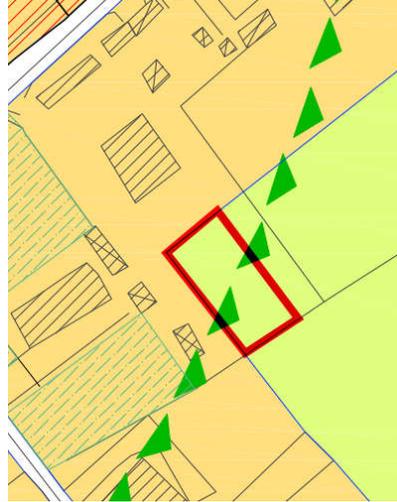
**Modifica n. 1**

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

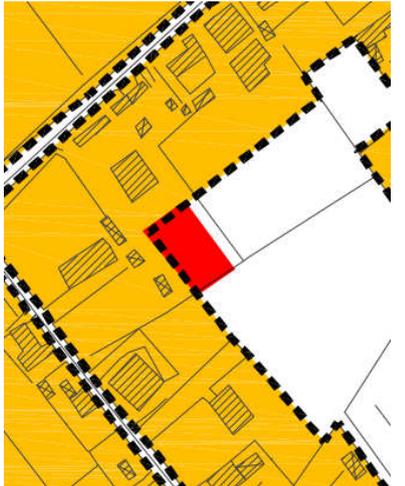


immagine aerea



parametri stereometrici

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

La modifica rientra nei margini di elasticità riguardo al sistema del “consolidato” previsti all’art. 32 delle NT del PAT e risponde inoltre al criterio di privilegiare il completamento dei vuoti urbani e degli spazi altrimenti interclusi indicato per l’ATO 1 all’art. 45 delle stesse NT.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Estratto art. 32 delle NT del PAT:

Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, secondo valutazioni di carattere formale e operativo, il P.I. potrà valutare l’opportunità di eventuali scostamenti di carattere non strategico dalle previsioni del PAT alle seguenti condizioni:

nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l’ATO di appartenenza; possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di PI, modesti scostamenti al perimetro delle “aree di urbanizzazione consolidata” che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.

## Estratto art. 45 delle NT del PAT per l’ATO 1 - obiettivi

- favorire percorsi di “densificazione edilizia” mediante interventi negli ambiti di sotto utilizzo e i “vuoti urbani” pur nel rispetto rapporti di copertura tali da favorire la conservazione di aree scoperte pertinenziali (verde privato o pubblico) qualificanti del tessuto specifico interno o di “seconda linea”

**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

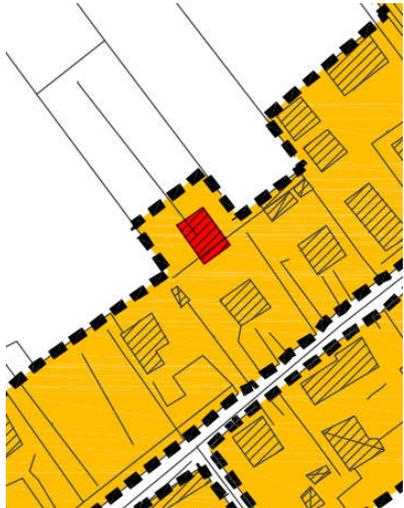


immagine aerea



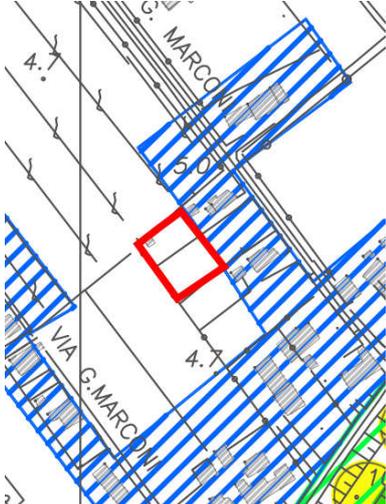
parametri stereometrici

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

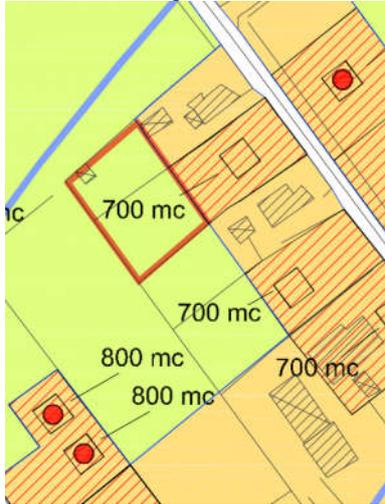
**Modifica n. 3**

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.

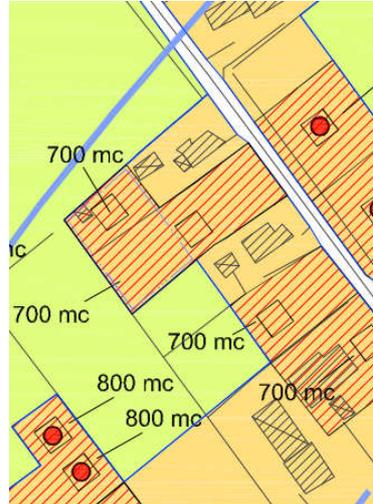
estratto PAT tav. 4 trasformabilità



estratto P.I. vigente



estratto PI variante



PAT tav 5 consumo del suolo

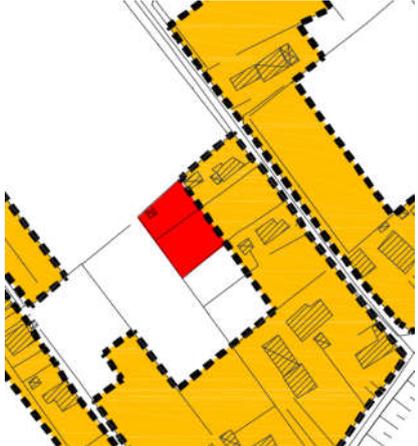


immagine aerea



parametri stereometrici

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

La modifica rientra nei margini di elasticità riguardo al sistema del "consolidato" previsti all'art. 32 delle NT del PAT e risponde inoltre al criterio di privilegiare il completamento dei vuoti urbani e degli spazi altrimenti interclusi indicato per l'ATO 1 all'art. 45 delle stesse NT.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> si veda precedente nota 1

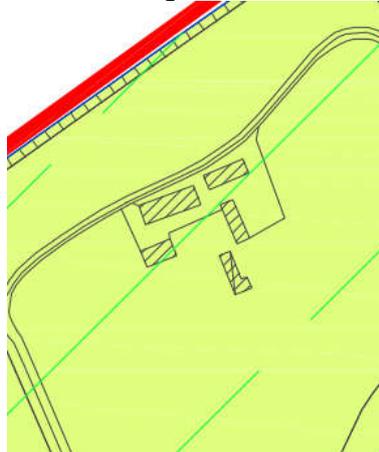
**Modifica n. 4**

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. 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

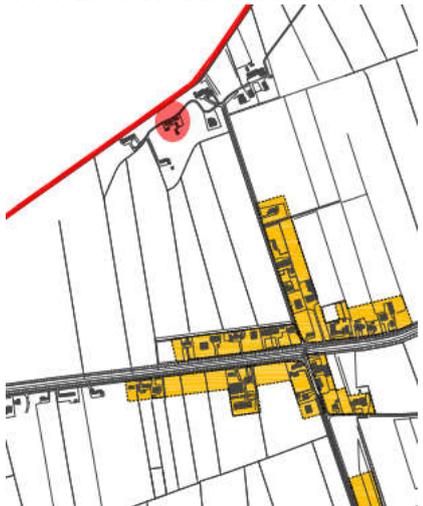


immagine aerea



parametri stereometrici

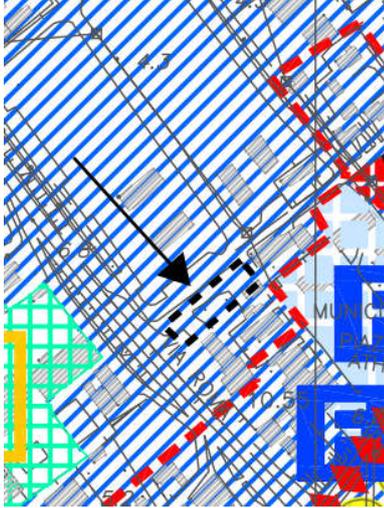
variazione superficie zonizzata	mq	0
variazione volume edificabile	mc	300
consumo del suolo	mq	0
variazione SAU	mq	0

Il recupero dell'annesso rustico avviene ai sensi dell'art. 16.4 delle NTO, per quanto riguarda l'ampliamento questo viene ammesso nei limiti volumetrici definiti dalla scheda avviene ai sensi dell'art. 44 c. 5 LR 11/2004 entro il limite degli 800 mc, e soggetto a controbitto straordinario come previsto all'art. 30 delle NTO.

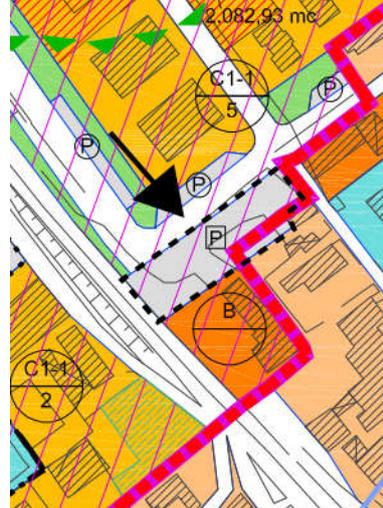
**Modifica n. 5**

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)

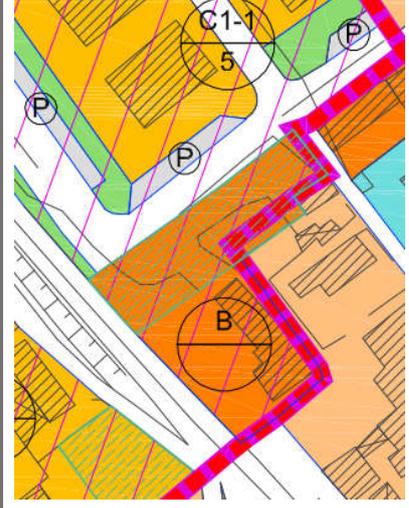
estratto PAT tav. 4 trasformabilità



estratto P.I. vigente



estratto PI variante



PAT tav 5 consumo del suolo

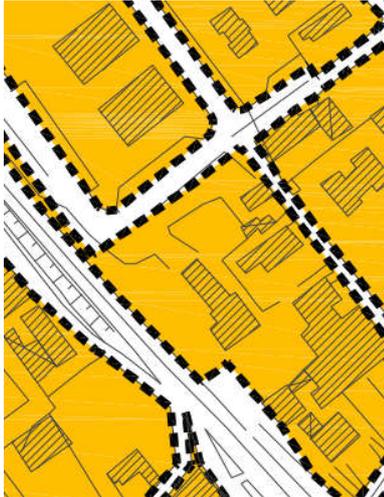


immagine aerea



parametri stereometrici

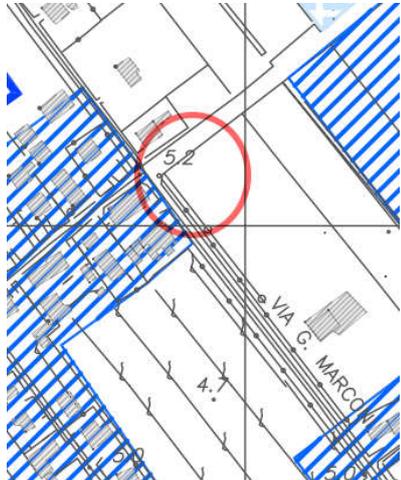
variazione superficie zonizzata	mq	1124
variazione volume edificabile	mc	0
consumo del suolo	mq	0
variazione SAU	mq	0

L'area a servizi, non indicata come "strategica" nel PAT, deriva da previsioni afferenti ancora al PRG del 1998, e attualmente non esiste alcun percorso amministrativo concreto che ne delinei la possibilità attuativa reale.

**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	mq	990
variazione volume edificabile	mc	800
consumo del suolo	mq	990
variazione SAU	mq	990

La modifica rientra nei margini di elasticità riguardo al sistema del "consolidato" previsti all'art. 32 delle NT del PAT e risponde inoltre al criterio di privilegiare il completamento dei vuoti urbani e degli spazi altrimenti interclusi indicato per l'ATO 1 all'art. 45 delle stesse NT.<sup>3</sup> L'ambito ricade all'interno del perimetro del Centro Abitato ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, per la distanza dalla strada è quindi soggetto alle norme specifiche di ZTO.

<sup>3</sup> si vedano precedenti note 1 e 2

## LE MODIFICHE NORMATIVE.

---

Con la presente variante si rende opportuno e necessario adeguare la vigente struttura normativa del P.I. per quanto riguarda il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi e credito edilizio da rinaturalizzazione come definito dalla Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'articolo 4 della L.R. 14/19 con DGR n. 263 del 02 marzo 2020.

Va rilevato che già con il P.I. del 2013 è stato istituito il registro dei Crediti Edilizi si tratta quindi ora di istituire la forma "elettronica" pubblica e accessibile, infatti il RECRED è il registro digitale su cui vengono riportati tutti i dati relativi ai crediti edilizi, dalla loro generazione, alla cessione, all'aterraggio, fino all'estinzione. La normativa regionale introdotta con la L.R. 14/2019 e la conseguente DGR 263/2020 delinea inoltre una nuova "sottocategoria" del credito edilizio già previsto dall'art 36 della L.R. 11/2004, ovvero il "credito edilizio da rinaturalizzazione" che quindi si distingue dal "credito edilizio ordinario" già normato dal PAT (NT art. 8) e dal P.I. (NTO art. 31).

Diversamente dal "credito edilizio ordinario" il "credito edilizio da rinaturalizzazione" non configura un percorso interno e coerente alla strumentazione urbanistica, bensì un fatto distinto che necessita di valutazioni specifiche e può avvalersi di premialità finalizzate ad un bilancio ecologico comprensivo delle opere di mitigazione necessarie o opportune. Per questo è previsto anche il ricorso ad un bando di evidenza pubblica per raccogliere le eventuali proposte in merito. Con la pubblicazione del Documento del Sindaco e con l'avvio della fase di concertazione sono già pervenute alcune "manifestazioni di interesse" nessuna delle quali però inerente al tema della riqualificazione di opere incongrue. Se pertanto una prima fase ricognitiva può dirsi compiuta rimane la necessità di dotare il PI vigente del registro elettronico dei crediti, anche in riferimento al credito edilizio ordinario, e nel rispetto dei tempi dettati dalla Legge.

L'annotazione dei Crediti Edilizi nel RECRED ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi a i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dal Codice Civile. Il RECRED è composto di un elenco sommario dei crediti edilizi (ordinari e da rinaturalizzazione), nonché dalle Schede per iscrizione dei crediti edilizi, è costituito da un unico elaborato (in formato digitale) tenuto e gestito dal Responsabile dell'area tecnica e pubblicato sul sito internet istituzionale; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso lo stesso Settore.

Conseguentemente con la presente Variante viene integrato il registro dei crediti edilizi con una sezione specifica per il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) e ne viene istituita la forma elettronica. Viene allegata la modulistica coerente agli indirizzi della DGR 263/2020 per il rilevamento di istanze relative al credito edilizio da rinaturalizzazione da attuare quindi successivamente e secondo precorsi amministrativi specifici.

Il Registro attualmente vigente viene integrato con una premessa a richiamo delle citate nuove normative e una sezione specifica per il CER come di seguito riportato:

**Estratto RECED aggiornato:**

**Seconda sezione – credito edilizio da rinaturalizzazione- CER**

**Modalità di formazione del credito edilizio da rinaturalizzazione**

Il Credito edilizio da rinaturalizzazione è istituito ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n.14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio da rinaturalizzazione è definita dalla Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'articolo 4 della L.R. 14/19 con DGR n. 263 del 02 marzo 2020 ed in particolare all'allegato A, avviene mediante specifica variante al P.I. per manufatti già riconosciuti come opera incongrua dal PAT o segnalazione da parte di provati a seguito di procedura di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 14/2019 e punti 3.1 e 3.2 della DGR 263/2020 secondo la modulistica di cui all'allegato A al presente RECED

**scheda tipo per la registrazione del credito edilizio ordinario - CER**

<b>SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)</b> (art. 2, c. 1, lett. d, della L.R. 14/2019 – art. 4 e art. 5 della L.R. n. 14/2019)			
<b>TABELLA 1 CER</b> Dati relativi al credito	<b>1. Scheda (n. progr.)</b>	.../CER	
	<b>2. Titolare del CER</b>	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	<b>3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER</b>	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	
		3.2 Descrizione sintetica	
		3.3 Riferimento all'Atto amm.vo che attribuisce il CER (*1)	
		3.4 Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità (*2)	
	<b>4. Descrizione del CER</b>	4.1 Data di iscrizione	
		4.2 Quantità (mc o mq) (*3)	
<b>5. altro</b>	Eventuali note		

(\*) devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER

(\*1) ad es.: riferimento allo strumento urbanistico; accordo di programma; accordo art. 6 L.R. n. 11/2004; convenzione; ecc.

(\*2) riportare gli estremi del documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e dell'atto relativo al vincolo di non edificabilità

(\*3) quantità del CER (espressa in volume o superficie e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)

<b>TABELLA 2 CER</b> utilizzo del credito Dati relativi all'	<b>1. Titolare/ Acquirente</b>	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	<b>2. Riferimento atto di acquisto del CER</b>	estremi atto amministrativo	
		nominativo Notaio rogante	
		numero repertorio atto	
		data di registrazione atto	
		numero di registrazioneatto	
		estremi del titolo edilizio di trasferimento del CER	
	<b>3. Utilizzatore del CER</b>	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partita IVA	
	<b>4. Descrizione dei CER utilizzati</b>	4.1 Quantità dei crediti utilizzati (mc o mq) (*)	<input type="checkbox"/> totale: <input type="checkbox"/> parziale:
		4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego (*1)	<input type="checkbox"/> di ampliamento
			<input type="checkbox"/> di riqualificazione
			<input type="checkbox"/> altro
	4.3 Estremi del titolo edilizio		
	<b>5. altro</b>	Eventuali note	

<b>TABELLA 3 CER</b> Dati relativi al saldo del credito	<b>Quantità del CER</b> (quantità del CER espressa in mc o mq)	
	<b>Utilizzo totale / parziale del CER</b> (quantità del CER utilizzata espressa in mc o mq)	<input type="checkbox"/> totale: <input type="checkbox"/> parziale:
	<b>Quantità a saldo del CER</b> (quantità del CER residua espressa in mc o mq)	

(\*) quantità utilizzata del CER (espressa in volume o superficie, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)

(\*1) devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CER, nonché il tipo di intervento edilizio: di ampliamento (art. 6 L.R. n. 14/2019); di riqualificazione del tessuto edilizio (art. 7 L.R. n. 14/2019); altro

Viene infine aggiornato nelle NTO il riferimento agli aspetti perequativi secondo la D.C.C. n. 07 del 15 gennaio 2021 con cui è stata approvata la disciplina per l'applicazione del "contributo straordinario" di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 al comma 4-bis. L'aspetto interviene ovviamente per gli interventi ammessi con la presente Variante, mentre per il pregresso rimangono in vigore i criteri precedentemente indicati.

L'aspetto si risolve quindi in una specifica notazione grafica negli elaborati grafici del P.I. che richiama il riferimento al contributo straordinario dell'art. 16 del DPR 380/01, riportato in legenda delle tavole:



Art. 16 co. 4d ter DPR 380/01

e un riferimento all'art. 30 delle NTO di P.I.:

**estratto NTO art. 30 con evidenziate in rosso le modifiche:**

La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Consiglio Comunale. La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata nel **50%** del plusvalore, **secondo le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale con propria deliberazione, ai sensi dei commi 4 lett. d) ter e 5 dell'art. 16 del DPR 380/2001**

## VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

In termini di dimensionamento con la variante n. 5 al P.I. si determina:

modifica	ATO	Sup Zonizzata	consumo suolo	consumo SAU	nuovo volume	cambio d'uso
1	1	388	388	388	0	0
2	1	0	0	0	400	0
3	1	880	880	880	700	0
4	2	0	0	0	0	300
5	1	1124	0	0	0	0
6	1	990	990	990	800	0
	ATO	Sup Zonizzata	consumo suolo	consumo SAU	volume	cambio d'uso
<b>sommano</b>	<b>1</b>	<b>3.382</b>	<b>2.258</b>	<b>2.258</b>	<b>1.900</b>	<b>0</b>
<b>sommano</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300</b>
				<b>sommano</b>	<b>2.200</b>	

A questo dato va inoltre aggregato quanto derivante dalla variante verde adottata con. D.C.C. n. 26 del 30.12.2020 per la cui contabilizzazione vengono qui assunte solo le modifiche afferenti alla riclassificazione di previsioni introdotte successivamente alla approvazione del PAT, ovvero quelle che erano state contabilizzate ad incidere sul dimensionamento aggiuntivo del PAT stesso rispetto al PRG previgente:

ATO	Sup Zonizzata	consumo suolo	consumo SAU	volume
1	-1.350	-1.350	0	<b>0</b>
2	-3.900	-3.900	-3.900	-3.600
3	-1.530	-1.530	-1.530	-2.400
<b>TOT</b>	<b>-6.780</b>	<b>-6.780</b>	<b>-5.430</b>	<b>-6.000</b>

Rispetto al terzo P.I. si determina quindi il seguente bilancio dei parametri del PAT – P.I.:

PAT		ATO 1	ATO 1 PROD.	ATO 2	ATO 3	ATO 4	TOTALE
VOLUME	mc	136.000		9.000	31.000	5.000	181.000
S.A.U.	mq	85.337	44.253	7.000	22.850	2.800	162.240
consumo del suolo	mq						167.800
<b>residuo pregresso</b>							
VOLUME	mc	123.623		300	19.900	1.900	145.723
S.A.U.	mq	83.283	114.813	4.757	22.325	16	225.194
consumo del suolo	mq						83.933
<b>variazione quarto e quinto P.I.</b>							
VOLUME	mc	1.900		-3.600	-3.600	0	-5.300
S.A.U.	mq	2.258	0	-3.900	-1.530	0	-3.172
consumo del suolo	mq						-3.172
<b>residuo quinto P.I.</b>		ATO 1	ATO 1 PROD.	ATO 2	ATO 3	ATO 4	TOTALE
VOLUME	mc	<b>121.723</b>		<b>3.900</b>	<b>23.500</b>	<b>1.900</b>	<b>151.023</b>
S.A.U.	mq	<b>81.025</b>	<b>114.813</b>	<b>8.657</b>	<b>23.855</b>	<b>16</b>	<b>228.366</b>
consumo del suolo	mq						<b>87.105</b>

Il bilancio del quinto Piano degli Interventi presenta quindi valori di consumo del suolo e di incremento di edificabilità estremamente contenuti, compatibili con i limiti posti dal PAT e controbilanciati dal ridimensionamento delle previsioni edificatorie e di consumo del suolo derivanti dalla Variante Verde del quarto P.I.

In particolare riguardo al Consumo del Suolo con la Variante Tecnica al PAT adottata 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 e recepimento delle determinazioni di cui alla DGR 668/2018. Per il Comune di Boara Pisani tale contingente è stabilito in 16,78 ha, comprensivo delle previsioni del PRG (P.I.) vigente non attuate, ovvero il cosiddetto "programmato" che va oltre il sistema "consolidato" rilevato alla data del 16 giugno 2017:

ASO Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI					
				RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001÷0,05=-0,50%; 0,06÷0,10=-1%; 0,11÷0,14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D	
			ha	ha	%	ha	%	%	ha			
30	28012	Boara Pisani	Padova	37,10	22,26	75,00%	16,70	0,50%	0,00%	0,00%	16,78	

Il P.I. vigente alla data di giugno 2017 conteneva già previsioni per 83.867 mq ( di cui 56.856 a destinazione produttiva), una superficie ampiamente comunque contenuta entro i limiti della DGRV 668/2018.

Altro aspetto significativo è dato dal limite temporale introdotto dall'art.18 punti 7 e 7bis della L.R.11/2004 che prevede la decadenza delle previsioni di espansione decorsi i 5 anni dalla entrata in vigore del P.I.. L'eventuale proroga può essere concessa previo un versamento pari a minimo l'1% del valore IMU per ciascun anno successivo<sup>4</sup>. Deriva che le stesse previsioni di espansione del P.I. non possono più essere considerate un dato, un diritto acquisito, permanentemente, bensì componenti di un percorso di gestione e trasformazione effettivo e pianificato del territorio.

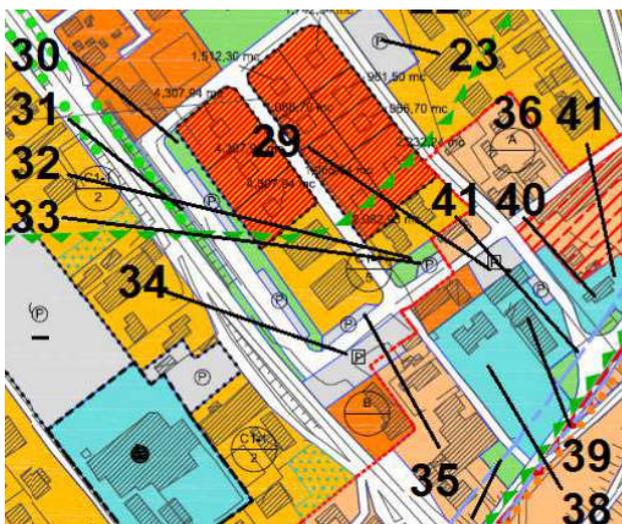
Va richiamato che la struttura previsionale del PAT, con le relative valutazioni di sostenibilità, era fondata sul un parametro di consumo del suolo calcolato sulla superficie agricola utilizzata (SAU), aspetto in parte superato dalla L.R. 14/2017 che introduce un parametro più centrata sul consumo "reale" del suolo, non solo agricolo ma anche e ecosistemico e connesso alla permeabilità del suolo stesso. Il parametro SAU che il PAT stabilisce in 162.240 mq, mantiene comunque la sua validità, in particolare per la sua articolazione per ATO, espressione di una precisa intenzione strategica del PAT. Si introduce così un criterio di "doppia conformità", che rende conto sia della struttura strategica e progettuale del PAT che dei nuovi limiti e criteri della L.R. 14/2017 per il contenimento del consumo del suolo. Parametro anch'esso verificato nella presente variante.

<sup>4</sup> Estratto art 18 LR 11/04:

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

DIMENSIONAMENTO STANDARD E SERVIZI



Con la presente Variante viene riclassificata l'area prevista a parcheggio di cui alla modifica n. 5 e rilevata nel dimensionamento del P.I. come area a parcheggio n. 34.

Nel Repertorio della zona a standard la superficie a parcheggio che viene ad essere sottratta al bilancio è pari a mq 1025 mq:

N	Esistent e Progetto	park	verde	istruz.	int com.
34	E	1025			

Deriva il seguente bilancio complessivo della dotazione di aree a servizi del P.I.:

	park	verde	istruz.	int com.
<b>TOTALE</b>	<b>41.028</b>	<b>123.275</b>	<b>6.769</b>	<b>39.614</b>
<b>sommano</b>	<b>210.686</b>			
<b>TOT. ESCLUSE ZONE D</b>	<b>34.016</b>	<b>113.302</b>	<b>6.769</b>	<b>39.614</b>
<b>sommano</b>	<b>193.701</b>			

Questa dotazione di aree a servizi, secondo il parametro di legge di mq 30/abitante risulta congruo per una popolazione complessiva (attuale + insediabile) pari a 6.457 abitanti.

Complessivamente la disponibilità edificatoria residenziale attuale del P.I. ammonta 100.674 mc. (nel calcolo non sono computati i possibili interventi sull'esistente ammessi dalle norme generali quali gli ampliamenti del 20%, o piano casa, in quanto per definizione non determina reale modifica della consistenza urbanistica, ed in ogni caso non controllabili).

Con la presente variante e con le modifiche data dalla Variante Verde la volumetria residenziale complessiva del P.I. viene in realtà a ridursi per 3.800 mc, con un dato complessivo che diviene quindi pari a 96.874 mc di volume edificabile residenziale

Da questo dato deriva una capacità insediativa teorica aggiuntiva per previsioni di Piano pari a 646 nuovi abitanti calcolato sul parametro di 150 mc per abitante. Va però considerato che il PAT ha evidenziato come in realtà il rapporto volume abitante per il comune di Boara sia più correttamente individuabile in un rapporto medio (fra le diverse situazioni territoriali, più o meno centrali) pari a 196 mc/abitante. Secondo tale parametro la stima dei nuovi abitanti insediabili di piano si risolve in 494 nuovi abitanti teorici insediabili.

Oltre ai 2.434 residenti insediati al 01.01.2019, va infine considerata la capacità insediativa residua del patrimonio edilizio esistente, che sui 601.465 mc di volume residenziale esistente, sempre sullo standard dei 196 mc abitante comporta una teorica capacità di assorbimento per 469 abitanti insediabili.

Lo scenario di massima utilizzazione del patrimonio esistente e di massimo sfruttamento della capacità di ulteriore edificazione comporta uno scenario complessivo articolato si:

- 2434 residenti insediati
- 469 abitanti insediabili con il patrimonio edilizio esistente

- 494 abitanti insediabili mediante nuova edificazione

da cui deriva una potenzialità insediativa massima pari a complessivi 3.397 residenti teorici

Da questo dato deriva un fabbisogno teorico massimo di aree per servizi (standard) pari a 101.910 mq

Come verificato la dotazione di superfici a servizi del P.I. ammonta a complessivi 193.701 mq direttamente connessi alla funzione residenziale, sufficiente per una popolazione teorica pari a 6.457 abitanti; deriva che il parametro di dimensionamento di P.I. come dettato dalla L.R. 11/204 di 30 mq per abitante, è ampiamente soddisfatto.

La quinta variante al P.I. del comune di Boara Pisani è composta da:

- relazione tecnica programmatica - estratto delle modifiche – verifica del dimensionamento standard
- Norme tecniche operative (elaborato modificato)
- RECRED registro elettronico dei crediti edilizi (elaborato del REC modificato)
- RECRED allegato A

elaborati grafici:

- tav. 1.1 – scala 1:5.000 territorio comunale – nord
- tav. 1.2 – scala 1:5.000 territorio comunale – sud
- tav. 2.1 – scala 1: 2000 zone significative – zona nord
- tav. 2.2 – scala 1: 2000 zone significative – Cà Bianca
- tav. 2.3 – scala 1: 2000 zone significative – Sabbadina Vallazza
- tav. 2.4 – scala 1: 2000 zone significative - Gorghetti
- tav. 2.5 – scala 1: 2000 zone significative - Capoluogo
- tav. 2.6 – scala 1: 2000 zone significative – zona produttiva

allegati:

- VAS – verifica di assoggettabilità
- Vinca – dichiarazione di non necessità
- VCI - asseverazione di compatibilità idraulica