

Regione **Veneto**
Provincia di **Padova**
Comune di **PADOVA**

Variante 82/2025 al Piano degli Interventi

**Variante al PI: normativa, cartografica, schede di
intervento ed elaborati di indirizzo**

Osservazioni di carattere ambientale Verifica di Assoggettabilità a VAS

Dott.ssa Chiara Nichele
professionista incaricato

+39.333 6775384
email: studio.nichelechiara@gmail.com

APRILE 2026

data

Si considerano pertinenti con la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS le osservazioni il cui accoglimento determina la potenziale modifica delle condizioni di sostenibilità accertate.

Le osservazioni selezionate rispondono alla seguente numerazione:

- Oss. nn. 3, 5, 23,26, 27, 34 - Al fine di una maggiore chiarezza, il prospetto accorpa tali osservazioni in quanto riguardano le medesime tematiche e, in relazione a ciò, determinano un identico parere tecnico;
- Oss. n.4;
- Oss. n. 6;
- Oss. n. 15;
- Oss. n. 32;
- Oss. n. 35;
- Oss. n. 42.

Osservazione n.3	Prot. 20260042116 del 23/01/2026
-------------------------	-------------------------------------

<i>Testo osservazione</i>	<i>Tema pertinente VAS</i>
L'osservante chiede un chiarimento circa la concreta possibilità di applicazione dell'incremento volumetrico previsto dall'art. 12, comma 1 del D.Lgs. n. 28/2011, anche per gli edifici inseriti nelle zone residenziali del P.I. ma con destinazione d'uso diversa dal residenziale.	<i>Si</i> <i>L'accoglimento dell'osservazione determina una modifica normativa che necessita della verifica del permanere delle condizioni di sostenibilità accertate</i>

Osservazione n.5	Prot. 20260058407 del 02/02/2026
-------------------------	-------------------------------------

<i>Testo osservazione</i>	<i>Tema pertinente VAS</i>
L'osservazione è finalizzata a proporre un'interpretazione estensiva della norma introdotta dalla variante urbanistica n. 82 al P.I. sul tema dell'incremento volumetrico previsto dall'art 12 comma 1 del D. Lgs 28/2011, nel senso che tale incremento appare ammesso nelle zone residenziali indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'edificio e, quindi, anche per edifici la cui destinazione d'uso sia ammessa nelle suddette zone.	<i>Si</i> <i>L'accoglimento dell'osservazione determina una modifica normativa che necessita della verifica del permanere delle condizioni di sostenibilità accertate</i>

Osservazione n.23	Prot. 20260093045 del 19/02/2026
--------------------------	-------------------------------------

<i>Testo osservazione</i>	<i>Tema pertinente VAS</i>
L'osservante chiede, con riferimento al PUA in variante al PI relativo all'UDS T7 del PRU approvato che D.C.C. n. 43 del 8/7/2024, che nel Piano in questione continui a mantenere validità ed efficacia il bonus volumetrico del 5% ex art. 12, c.1, D.Lgs. 28/2011 e che in sede di approvazione della variante ne venga estesa l'applicabilità anche alla ZTO D4 n. 8.	<i>Si</i> <i>L'accoglimento dell'osservazione determina una modifica normativa che necessita della verifica del</i>

	<i>permanere delle condizioni di sostenibilità accertate</i>
--	--

Osservazione n.26	Prot. 20260093052 del 19/02/2026
--------------------------	-------------------------------------

<i>Testo osservazione</i>	<i>Tema pertinente VAS</i>
L'osservante chiede di esplicitare che il bonus volumetrico di cui all'art.12, c.1, D. Lgs 28/2011, venga applicato anche alle aree oggetto di schede o accordi ex art. 6 L.R. 11/2004, qualora soggette a vocazione residenziale e non ricomprese in ambiti ZTO A1, A2, B0 o ad essi assimilabili, ed in particolare che la previsione suddetta trovi applicazione alla scheda R/01a di Via Da Rio.	<i>Si</i> <i>L'accoglimento dell'osservazione determina una modifica normativa che necessita della verifica del permanere delle condizioni di sostenibilità accertate</i>

Osservazione n.27	Prot. 20260093055 del 19/02/2026
--------------------------	-------------------------------------

<i>Testo osservazione</i>	<i>Tema pertinente VAS</i>
L'osservante chiede di esplicitare che il bonus volumetrico di cui all'art.12, c.1, D. Lgs 28/2011, può essere applicato anche alle aree oggetto di schede o accordi ex art. 6 L.R. 11/2004, qualora soggette a vocazione residenziale e non ricomprese in ambiti ZTO A1, A2, B0 o ad essi assimilabili, ed in particolare che la previsione suddetta trovi applicazione alla scheda E04/b via Boccaccio-via Zacconi.	<i>Si</i> <i>L'accoglimento dell'osservazione determina una modifica normativa che necessita della verifica del permanere delle condizioni di sostenibilità accertate</i>

Osservazione n.34	Prot. 20260093055 del 19/02/2026
--------------------------	-------------------------------------

<i>Testo osservazione</i>	<i>Tema pertinente VAS</i>
L'osservante chiede che il bonus volumetrico ex art.12, c.1 D.Lgs. 28/2011 venga esteso anche alle aree soggette a puntuale schedatura o soggette a previsione C1 per interventi residenziali. In particolare, chiede l'applicazione per la scheda APP23 via Adriatica.	<i>Si</i> <i>L'accoglimento dell'osservazione determina una modifica normativa che necessita della verifica del permanere delle condizioni di sostenibilità accertate</i>

<i>Parere tecnico</i>
La previsione inserita al comma 5 dell'art. 14 delle N.T.O. viene stralciata e viene inserito il comma 14 all'art. 4 che recita: "Ad esclusione delle ZTO A1, A2 e B0 l'incremento volumetrico previsto dall'art. 12, comma 1 del D. Lgs. n. 28/2011 può essere applicato sia agli interventi di nuova costruzione sia a quelli di ristrutturazione rilevante su edifici esistenti, inclusi quelli per i quali il progetto sia già stato presentato, purché siano rispettate le modalità e le condizioni previste dallo stesso articolo. L'incentivo di cui al presente comma potrà essere applicato anche nell'ambito degli interventi regolati da specifiche schede progettuali e/o da Accordo Pubblico Privato (APP). Resta fermo l'obbligo di adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria che, qualora non possano essere realizzate, potranno essere monetizzate, nel rispetto della normativa vigente e degli strumenti urbanistici in vigore."

Proposta: osservazione accolta

Parere del valutatore

Il tema dell'ammissibilità dell'incremento volumetrico di cui al D.Lgs. n. 28/2011 è affrontato nella descrizione delle modifiche normative proposte, con riferimento al settore "Sostenibilità energetica" (pagg. 19 e 20 del RP).

Il Rapporto Preliminare attribuisce alla modifica introdotta all'art. 14, comma 5, un fattore causale positivo, individuato nella riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente in ampie porzioni edificate riferite al sistema residenziale, nonché nell'adozione di elevati standard di qualità energetica negli interventi di nuova edificazione.

Al contempo, si evidenzia che l'incremento volumetrico pari al 5% non è idoneo a incidere in modo significativo sui carichi insediativi e sui relativi impatti, sia per la limitata entità dell'incremento, sia per le misure di sostenibilità connesse agli interventi di efficientamento energetico (codifica del fattore causale 5c, pag. 165 del RP).

L'estensione dell'applicabilità dell'incentivo all'insieme delle componenti del sistema insediativo (ad eccezione delle ZTO caratterizzate da maggiore sensibilità) amplifica l'effetto positivo della variante normativa. Si ritiene inoltre di confermare il controbilanciamento degli effetti connessi al modesto incremento del carico insediativo, anche in considerazione della permanenza delle disposizioni relative alle opere di urbanizzazione.

Osservazione n.4 (l'osservazione è articolata in due punti, si affronta solo quello oggetto di accoglimento)

Prot. 20260050395 del
28/01/2026

Testo osservazione

2. chiarimento in tema di certificazione NZEB nel senso di chiedere tale certificazione per la sola parte ampliata in quanto se tale certificazione dovesse essere richiesta per l'intero edificio/unità immobiliare i costi per l'efficientamento facilmente sarebbero di molto superiori al costo di acquisto dei Crediti Edilizi, vanificando lo spirito stesso della deroga.

Tema pertinente VAS

*Si
L'accoglimento
dell'osservazione
determina una modifica
normativa che necessita
della verifica del
permanere delle condizioni
di sostenibilità accertate*

Parere tecnico

Si propone di accogliere l'osservazione semplificando la norma e modificandola come segue:
b) raggiungimento di almeno il 10% della capacità edificatoria richiesta, mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRED, nei seguenti casi:

- negli interventi di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione rilevante la prestazione energetica dell'intero edificio deve rientrare nella classe A4; e che sia un edificio (Net Zero Carbon Building NZEB) come definiti dall'Art. 2, comma 1, lett. L-octies) del D.Lgs 192/2005 e smi.

- Negli interventi di solo ampliamento, senza la realizzazione di nuove unità immobiliari, l'intera unità immobiliare rientri nella Classe Energetica B e i valori della trasmittanza termica delle singole parti del nuovo involucro siano migliorati di almeno il 15 % rispetto ai valori di cui al Decreto Ministeriale "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici" e ssmmii.

Ferme restando le condizioni di cui al precedente punto b), per gli interventi che comportano incrementi volumetrici inferiori a 300 metri cubi, eseguiti su unità immobiliari destinate a prima casa di abitazione, come definita dall'art. 2, comma 1, lettera g) della L.R. 14/2019, non è richiesto l'utilizzo di crediti edilizi. Tali interventi possono comprendere anche la realizzazione di nuove unità abitative, purché finalizzate al soddisfacimento di esigenze familiari.

Proposta: osservazione accolta

Parere del valutatore

L'osservazione riguarda la modifica dell'art. 18. Il tema oggetto di osservazione è affrontato nella descrizione delle modifiche normative proposte, con riferimento al settore "Sostenibilità energetica" (pagg. 18 e 19 del RP).

Il Rapporto Preliminare attribuisce alla modifica introdotta all'art. 18, che riguarda le zone B residenziali di completamento consolidate, un fattore causale positivo, individuato nella riqualificazione energetica del patrimonio edilizio all'interno di estese porzioni edificate (codifica del fattore causale 5b, pag. 164 del RP).

La modifica normativa proposta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione è volta a:

- Introdurre una disciplina differenziata per tipologia di intervento;

- Richiamare esplicitamente gli ampliamenti;
- Rimodulare il livello minimo di prestazione energetica per gli interventi minori.

In sostanza l'accoglimento dell'osservazione tende alla definizione di una norma più inclusiva, flessibile e calibrata, pur mantenendo standard energetici elevati per gli interventi più rilevanti. Alla luce di tali considerazioni, si ritengono confermate le condizioni di sostenibilità già verificate e la valenza positiva della modifica normativa proposta.

Osservazione n.6

Prot. 20260084002 del
16/02/2026

Testo osservazione	Tema pertinente VAS
L'istanza mira a chiedere alcune modifiche alla scheda "APP 24" introdotta nella strumentazione urbanistica con la variante n. 82 al P.I.. In particolare, vengono richieste le seguenti modifiche: 1. la nuova costruzione possa essere ammessa alla distanza di m. 5 dalla strada in luogo dei previsti m. 7 e in subordine, laddove non sia acconsentita tale modifica, che la distanza di m. 7 sia una distanza ponderata sulla larghezza dell'edificio; 2. che il portico di uso pubblico che potrebbe sopravanzare verso la strada non sia considerato ai fini della distanza dalla strada di cui al punto precedente. 3. che l'altezza massima dell'edificio sia portata da 6 m a 8 m.	<i>Si</i> <i>L'accoglimento dell'osservazione determina una modifica che necessita della verifica del permanere delle condizioni di sostenibilità accertate</i>

Parere tecnico

Considerata la prescrizione della scheda progettuale che prevede che in sede di attuazione dell'intervento sia riqualficato un tratto di viabilità, nonché in relazione alle dimensioni del lotto e le funzioni a cui assolverà la nuova costruzione, si ritengono in linea di massima condivisibili le osservazioni proposte.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando la scheda progettuale (APP24) con i contenuti di seguito sintetizzati:

1. la distanza minima che il nuovo edificio dovrà osservare dalla strada (compreso l'eventuale portico anche se di uso pubblico) non dovrà essere inferiore a m. 5;
2. l'altezza massima che dovrà rispettare il nuovo edificio sarà portata da 6 m a 8 m.

Proposta: osservazione parzialmente accolta

Parere del valutatore

L'osservazione riguarda l'APP 24, incluso tra gli interventi oggetto di verifica. I fattori causali assegnati riguardano la riqualficazione di un'area destinata ad attrezzature pubbliche mediante interventi di demolizione e ricostruzione.

La verifica ha associato all'attuazione dell'accordo PP effetti in termini di miglioramento della qualità urbana e di rigenerazione e ammodernamento delle dotazioni pubbliche.

Premesso che il tema della distanza dalla strada attiene a un aspetto progettuale di dettaglio, la variazione dell'altezza massima ammessa non appare tale da incidere sulle condizioni di sostenibilità già verificate, in quanto queste si fondano sulla dimensione strategica dell'intervento, rappresentata dal potenziale rigenerativo dell'azione prospettata.

Osservazione n.15

Prot. 20260091718 del
18/02/2026

Testo osservazione	Tema pertinente VAS
Vista la scheda ERP09 destinata a ERP chiede la modifica dell'altezza da 9 m a 12 m.	<i>Si</i> <i>L'accoglimento dell'osservazione determina una modifica che necessita della verifica del permanere delle condizioni di sostenibilità accertate</i>

Parere tecnico
L'osservazione risulta congruente con l'impostazione del Piano degli Interventi in quanto mira a ridurre la superficie impermeabilizzabile al suolo a favore di uno sviluppo in altezza degli edifici. Il contesto urbanistico nel quale l'intervento si colloca, al confine tra i territori comunali di Padova e Albignasego, è caratterizzato da fabbricati con altezze variabili da 9 a 15 m. Si propone di accogliere l'osservazione e di modificare la scheda portando l'altezza massima delle costruzioni da 9 m a 12 m, unitamente alla modifica dell'Ip in favore della permeabilità del suolo, alzandolo dal 40% al 50%.
<i>Proposta: osservazione accolta</i>

Parere del valutatore
L'osservazione riguarda una specifica scheda relativa a un ambito destinato a ERP, inclusa tra gli interventi oggetto di verifica. I fattori causali assegnati al riconoscimento di tali ambiti nel PI riguardano l'aumento del consumo di suolo e del carico insediativo, nonché l'incremento delle dotazioni pubbliche, specificamente finalizzate a colmare il disagio abitativo. L'aumento dell'altezza massima ammessa, in un contesto privo di specifiche sensibilità, unitamente all'incremento dell'indice di permeabilità fondiaria, consente di contenere gli effetti potenzialmente negativi associati alla trasformazione, sebbene già connotati da un grado di significatività basso.

Osservazione n.32 (l'osservazione è articolata in dieci punti, si affrontano solo quelli oggetto di accoglimento)	Prot. 20260093198 del 19/02/2026, Prot. 20260093282 del 19/02/2026
--	---

Testo osservazione	Tema pertinente VAS
[...] 3. Spazi a parcheggio: Si propone di modificare la norma per garantire che le valutazioni sulle necessità di parcheggio siano effettuate in sede progettuale, in collaborazione con il Comune (art.9 comma 2, lett. a1) punto 2). 4. Studentati: Si suggerisce di rendere obbligatoria la presentazione di un masterplan/studio di fattibilità per garantire la connessione con il contesto urbano e i servizi circostanti (art.9 comma 14). 7. Incremento volumetrico in lotti edificati: Si propone di eliminare limitazioni per l'incremento volumetrico fino a 300 mc e di precisare che solo la volumetria eccedente i 300 mc sia soggetta all'obbligo di acquisto del 10% della capacità edificatoria. [...]	<i>Si</i> <i>L'accoglimento dell'osservazione determina modifiche normative che necessitano della verifica del permanere delle condizioni di sostenibilità accertate</i>

Parere tecnico
3. La richiesta di eventuali maggiori dotazioni territoriali sarà valutata tenendo in considerazione le esigenze dei proponenti l'intervento nel rispetto degli obiettivi dell'amministrazione in quanto il dimensionamento delle aree a servizi viene effettuato su base di Ambito Territoriale Omogeneo e l'amministrazione ha una visione complessiva delle necessità. Si propone di accogliere l'osservazione, modificando il periodo come segue: “- spazi a parcheggio: 5 mq/ab, fatte salve diverse valutazioni, circa maggiori necessità da effettuarsi in sede progettuale, nel rispetto delle necessità del contesto”. 4. L'osservazione entra nel dettaglio della trasformazione urbana che alcuni interventi, quali gli studentati, portano con sé e la conseguente necessità di una lettura a più ampia scala. Si propone di accogliere l'osservazione, prevedendo che la presentazione preliminare di uno studio di fattibilità sia necessaria solo per gli interventi che non ricadano in ambiti già disciplinati da PUA, in modo da evitare duplicazioni procedurali. Si precisa inoltre che lo studio di fattibilità deve essere presentato contestualmente al progetto edilizio, al fine di dimostrare una visione integrata dell'intervento, delle connessioni urbane principali, degli spazi pubblici di relazione e degli assetti funzionali e morfologici del contesto circostante, valorizzando i punti di forza del contesto ed evidenziando le criticità sistemiche e funzionali, assicurando la coerenza con lo sviluppo armonico e pianificato della città. 7. L'osservazione mira ad ampliare i possibili beneficiari della deroga al non utilizzo del 10% della volumetria richiesta tramite Crediti Edilizi e a precisare che in caso di interventi che necessitino di più di 300 mc l'utilizzo del 10% di volume tramite Credito Edilizio sia relativo alla sola eccedenza rispetto ai 300 mc.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione non ampliando la platea dei possibili beneficiari dell'esclusione sopra menzionata, in quanto ciò andrebbe a vanificare l'intento della disposizione normativa e accogliendo la seconda parte dell'osservazione precisando nella norma che la necessità di utilizzo del 10% della volumetria richiesta tramite l'utilizzo di CE opera per la sola volumetria eccedente i 300 mc.
<i>Proposta: osservazione parzialmente accolta</i>

Parere del valutatore
L'osservazione riguarda due norme oggetto di verifica. L'art. 9 per ciò che concerne la disciplina degli standard e l'art. 18 per ciò che riguarda l'uso dei crediti edilizi connessi ai temi di sostenibilità energetica. Nell'ambito del RP le modifiche normative adottate relative all'art. 9 non hanno portato all'individuazione di fattori causali di eventuali effetti. La modifica proposta non è in grado di mutare i contenuti della verifica. La modifica accolta all'art. 18 configura una semplice precisazione che non è in grado di murare le finalità della norma, i fattori causali selezionati e i relativi effetti.

Osservazione n.35	Prot. 20260093992 del 19/02/2026, 20260095306 del 20/02/2026
--------------------------	---

<i>Sintesi osservazione</i>	<i>Tema pertinente VAS</i>
L'osservante chiede che l'area della scheda APP23 venga ripermetrata con esclusione dell'area della Parrocchia. Inoltre, venga ridotto il volume della scheda di mc.1000 afferenti alla porzione ovest dell'edificio della Parrocchia.	<i>Si</i> <i>L'accoglimento dell'osservazione determina modifiche che necessitano della verifica del permanere delle condizioni di sostenibilità accertate</i>

Parere tecnico
L'osservazione mira a modificare il perimetro e il contenuto della scheda APP23. Si propone di accogliere l'osservazione interessando i soli immobili, e relative volumetrie, che versano in un effettivo stato di degrado, anche in considerazione della marginalità dell'edificio parrocchiale nel contesto urbanistico da rigenerare.
<i>Proposta: osservazione accolta</i>

Parere del valutatore
L'osservazione riguarda l'APP 23, incluso tra gli interventi oggetto di verifica. I fattori causali assegnati riguardano la riqualificazione di un'area degradata e l'aumento del carico insediativo. L'accoglimento dell'osservazione è volto a comprendere nell'ambito di intervento gli elementi edilizi effettivamente soggetti a degrado. Ciò contribuisce a rendere maggiormente efficaci gli obiettivi dell'accordo.

Osservazione n.42 (l'osservazione è articolata in tre punti, si affronta solo quello oggetto di accoglimento)	Prot. 20260194944 del 10/04/2026
--	-------------------------------------

<i>Sintesi osservazione</i>	<i>Tema pertinente VAS</i>
L'osservante lamenta che l'applicazione integrale dell'art. 9 agli studentati privati non finanziati pubblicamente genera un disallineamento tra obiettivi pubblici e sostenibilità economica. In particolare: 1. Standard MUR: pensati per accedere a cofinanziamenti pubblici, risultano impropri come vincoli urbanistici generali; la loro estensione ai privati introduce incertezza normativa e requisiti spesso ridondanti e difficili da gestire.	<i>Si</i> <i>L'accoglimento dell'osservazione determina modifiche che necessitano della verifica del permanere delle</i>

[...]	<i>condizioni di sostenibilità accertate</i>
-------	--

<i>Parere tecnico</i>
Pur riconoscendo la validità di quanto operato dal MUR circa gli standard qualitativi delle residenze universitarie, si ritiene che gli stessi, in quanto definiti per l'accesso a specifiche misure di finanziamento pubblico e soggetti a possibili aggiornamenti nel tempo, possano non essere consoni con la natura e la stabilità proprie delle norme urbanistiche, in quanto il loro inserimento in ambito urbanistico generale potrebbe generare rigidità applicative e disallineamenti nel tempo. Si propone di accogliere l'osservazione, con eliminazione del relativo contenuto dalla norma. <i>Proposta: osservazione accolta</i>

<i>Parere del valutatore</i>
Nell'ambito del RP l'introduzione di specifici requisiti degli Studentati all'art. 9 delle NTO non è stata associata ad alcun fattore causale di eventuali effetti. La modifica proposta non è in grado di mutare i contenuti della verifica.