

LUOGO

**PADOVA**  
VIA BOCCACCIO - ZACCONI

COMMITTENTI

OGGETTO

**P.U.A. DI VIA BOCCACCIO/ZACCONI PER L'ATTUAZIONE  
DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE FINALIZZATO  
ALL'AMPLIAMENTO DEL PARCO DEI FRASSINI E DEL PARCO  
MILCOVICH**

PROGETTO

**MENEGAZZI MICHELON ARCHITETTI ASSOCIATI**  
VIA FORNACE MORANDI 18/4, 35133 PADOVA  
TEL. 049 8649367 E MAIL mail@menegazzimichelon.it

CODICE

**2303**

FASE

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

TAVOLA

**RELAZIONE TECNICA**

**2303-A ALL A.0**

DATA

**GIUGNO 2025**

SCALA

FILE

...LAVORI\2303 - PADOVA VIA BOCCACCIO - MAGGIORE PIANIFICAZIONE\P.U.A\2024.XX.XX -  
DEPOSITO\PRODOTTI DA STUDIO\ELABORATI GRAFICI PUA\DISEGNI\DWG...

## **L'Accordo di pianificazione – il PUA**

L'area oggetto del PUA discende da un accordo di pianificazione redatto ed approvato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, denominato "per l'ampliamento del Parco Milcovich e del Parco dei Frassini", di cui alla delibera di CC n. 2025/0027 del. 24.03.2025.

L'accordo è stato proposto da due soggetti: dal proprietario del Compendio 1, proprietario dell'area di Via Rubaltelli (ex PUA Rubaltelli), utile per l'ampliamento del confinante Parco Milcovich posto in prossimità di Via Avanzo nella zona sud dell'Arcella, e dal proprietario del Compendio 2 proprietario di un'area agricola sita nella parte nord del quartiere Forcellini, posta tra via Boccaccio e Via Zacconi.

L'accordo è stato definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2025/0027 del 24.03.2025; la variante al P.I. è efficace dal 24/04/2025.

L'accordo di Pianificazione era stato strutturato in due ambiti specifici; ambito A assegnato al Compendio 1 e l'ambito B assegnato al Compendio 2.

Il dimensionamento del volume urbanistico dell'ambito A è stato determinato in parte sulla base delle Linee Guida per la Perequazione, ed in parte sulla base del calcolo contenuto nell'allegato B dell'Accordo di Pianificazione denominato "Determinazione del volume compensativo".

Con tale strumento veniva riconosciuto al Compendio 1 un ulteriore volume urbanistico in relazione ai costi degli attrezzamenti da approntare limitatamente all'area assegnata nell'accordo; questo in virtù del fatto che l'area di decollo di Via Rubaltelli – area di decollo del volume urbanistico - risultava già dotata di impianti, standard, e consegne.

In relazione a quanto sopra:

- Il volume urbanistico dell'ambito A è stato fissato in mc 9.679;
- Il volume urbanistico dell'ambito B è stato fissato in mc 3.859;
- per complessivi mc. 13.538 mc.

Queste sono le particelle catastali e le relative consistenze delle aree coinvolte nell'Accordo:

- Ambito A – fg. 576 - part. 640, 642 mq. 10.945;
- Ambito B – fg. 108 – part. 576 – mq. 25.840.

La configurazione urbanistica – ovvero quella dei due ambiti - è stata superata dal fatto che entrambi gli attori dell'accordo hanno ceduto in via preliminare ad un soggetto terzo le proprie aree, e, fermo restando gli obblighi assunti nei confronti del Comune di Padova e le verifiche di tipo urbanistico, si è proposto un diverso impianto del materiale edilizio, più confacente alle esigenze dell'operatore.

Questo ha comportato di fatto un miglioramento dell'impatto visivo generato dalle minori altezze dei fabbricati (non più 12,00 mt, ma 9,00 mt); si precisa che l'altezza massima dell'accordo e quella ammessa dal PUA è comunque rimasta fissata in 12,00 mt.

Inoltre, vista la particolare configurazione dell'area si è optato di prediligere i parallelismi dei fabbricati verso i due assi stradali, garantendo allo stesso tempo l'orientamento est ovest dei corpi di fabbrica.

Questo ha comportato una allocazione del materiale edilizio volutamente non ordinato.

### **1. Rilievo strumentale**

Si premette che in relazione all'Accordo di Pianificazione le aree di Via Rubaltelli e Boccaccio /Zacconi verranno cedute sulla base delle consistenze catastali (mq. 10.945).

E' stato effettuato il rilievo strumentale dell'area di Via Boccaccio Zaccani (Compendio 2) che ha evidenziato le seguenti criticità:

1. Mq. 117 (nell'Accordo, 113), benché di proprietà del Compendio 2, sono risultati in possesso del Comune di Padova come sede stradale;
2. Mq. 82 di proprietà del Comune di Padova sono posti in continuità tra il parcheggio previsto nell'Ambito A ed il cordolo est del marciapiede esistente

su Via Boccaccio; tale area verrà quindi solamente attrezzata da parte della Ditta, in quanto su questa porzione insisteranno parte dell'ampliamento ciclopedonale e dell'area per servizi.

3. L'intera area disponibile del Compendio 2 risulta di mq. 25.692 (mq. 25.840 su base catastale) (di cui 82 mq di proprietà del Comune di Padova).

Relativamente alla superficie territoriale da rilievo di 25.692 mq e della volumetria di progetto di fa presente che l'art. 6.2 dell'accordo stabilisce che:

“È considerata condizione essenziale per l'efficacia degli obblighi assunti dalle Proponenti reciprocamente e nei confronti del Comune l'integrale recepimento di cui all'art. 2, con la conseguenza che in caso di recepimento parziale il presente accordo non produrrà comunque effetto”.

L'art.2.1 indica che l'accordo prevede:

- L'attuazione del volume riferito al Compendio 1, come in premessa meglio identificato nell'area di perequazione...
- L'edificazione dell'area residua, corrispondente all'Ambito B, utilizzando il volume privato, come in premessa...

le premesse indicano che il volume complessivo assegnato al PUA, pari 13538 mc corrispondente al volume del Compendio 1 di mc 9679... e il volume privato di mc 3859.

Sulla base della consistenza reale dell'intera area disponibile, tenute fisse le consistenze relative a:

- Area in cessione per l'ampliamento del Parco dei Frassini: mq. 15.140
- Area per standard e servizi: mq. 1.334
- Area di propr, del Comune di Padova: mq. 82

Le superfici necessarie allo sviluppo delle aree edificabili sono state così ridimensionate

(ridimensionate per riduzione):

- Ambito A (area privata) mq .5328 (nell'Accordo mq. 5.403)
- Ambito B (area privata) mq. 3808 (nell'Accordo mq. 3.889)

## 2. Le dotazioni urbanistiche

Per quanto attiene gli standard urbanistici, il progetto del PUA fa riferimento agli elementi fissati dall'accordo.

Queste le dotazioni minime:

volume urbanistico:	13.538 mc
abitanti insediabili:	70 abitanti
Dotazioni minime parcheggio pubbl. (5 mq /abitante)	350 mq
Dotazioni minime verde pubblico (8 mq/abitante)	560 mq
Totale delle dotazioni minime	910 mq

### QUADRO DI RAFFONTO TRA LE DOTAZIONI DELL'ACCORDO E QUELLE DEL PUA

#### Dati dell'Accordo di Pianificazione

##### Ambito A

Parcheggi	mq. 530
Area parch. (marciapiedi e accesso)	mq. 167
Area cabina	mq. 149
Marciapiede (ampliam. Boccaccio Zacconi)	mq. 115
Totale	mq. 961

##### Ambito B

Parcheggi	mq. 156
Area parch. (marciapiedi e accesso)	mq. 78
Verde	mq. 171
Marciapiede (ampliam. Zacconi)	mq. 44
Totale	mq. 449

#### Dotazioni del PUA

##### Ambito A\*

Parcheggi	<b>mq. 585</b>
Area parch. (marciapiedi e accesso)	mq. 115
Area cabina	mq. 151
Marciapiede (ampliam. Boccaccio Zacconi)	mq.115
Totale	mq. 966

##### Ambito B

Parcheggi	<b>mq. 169</b>
Area parch. (marciapiedi e accesso)	mq. 67
Verde	<b>mq. 170</b>
Marciapiede (ampliam. Zacconi)	mq. 44
Totale	mq. 450

Le dotazioni a standard del PUA evidenziate in grassetto nella tabella (585 mq + 169 mq + 170 mq = 924 mq) superano le dotazioni minime stabilite per norma (910 mq).

\* Sull'area di proprietà del Comune di Padova, attrezzata dal privato (mq. 82) non insistono standard, ma parte dell'ampliamento del percorso pedonale e la strada di accesso al parcheggio dell'Ambito A.

L'area complessivamente attrezzata è di mq. 1416, di cui come in precedenza descritto, 82 mq sono di proprietà del Comune di Padova.

L'area complessivamente ceduta dalla Ditta al Comune di Padova, per attrezzamenti e per opere e standard, somma a mq. 1334.

Le dotazioni del PUA sono superiori sia alla dotazione minima di Legge sia a quella fissata nell'Accordo.

### **3. Descrizione del progetto**

La soluzione urbanistica per quanto attiene la dotazione degli standard e degli attrezzamenti, compresi gli ampliamenti dei marciapiedi lungo Via Boccaccio e Via Zacconi, è aderente a quella prevista dall'Accordo.

Diversa rispetto all'Accordo, è la soluzione planivolumetrica proposta. Essa prevede la realizzazione di 5 edifici, su 5 distinti lotti; di questi due tipologie vengono replicate:

Lotto 1	mc. 2890,90	superficie Lotto mq. 2020, 30
Lotto 2	mc. 2975,00	superficie Lotto mq. 1722,50
Lotto 3	mc. 2890,50	superficie Lotto mq. 1729,95
Lotto 4	mc. 1807,00	superficie Lotto mq. 1691,55
Lotto 5	mc. 2975,00	superficie Lotto mq. 1976,70
Totale Ambiti Privati	mc.15.358,00	sup. Ambito mq. 9136,00

Il progetto urbanistico comprende sia il progetto di invarianze idraulica, con bacino di laminazione posto in area pubblica, sia il progetto di illuminazione pubblica.

Il progetto delle opere di urbanizzazione e quello dei 5 fabbricati è stato elaborato di modo che la Giunta Comunale, nell'adottarlo/approvarlo, possa dichiarare la sussistenza delle c.d. precise disposizioni così che sia le opere di urbanizzazione che fabbricati potranno essere realizzati mediante SCIA alternativa al PDC.

Si segnala come l'intera area oggetto di trasformazione sia depressa mediamente di circa 80 cm rispetto al piano stradale di Via Boccaccio Zacconi.

Per la realizzazione dell'intervento sarà conseguentemente necessario ricaricare l'intera area oggetto di trasformazione del materiale arido necessario per portarla alla quota di progetto.

Per questo motivo sono previsti dei muri di contenimento in c.a. nei lati sud ed est della parte edificabile.

L'intera area oggetto di trasformazione risulta priva di vegetazione.

Si segnala che lungo il lato sud dell'area edificabile si trova un fossatello alberato localizzato tra l'area di proprietà dei Proponenti e quella di proprietà dell'ULLS 6.

L'Azienda Pubblica ha dato il suo benestare sia all'abbattimento della vegetazione sia alla realizzazione del muro di contenimento (vedi allegato sub1).

Inoltre, stante la presenza delle alberature si è preventivamente contattato il Settore Verde del Comune di Padova al quale è stato posto il problema del loro abbattimento.

Posto che la vegetazione esistente è stata preventivamente valutata mediante una relazione fitopatologica a firma dello Studio Forland (vedi Fascicolo N – Censimento ed analisi fitopatologica della vegetazione esistente), con il Settore di riferimento si è convenuto, ed è stato richiamato nel computo metrico estimativo, di procedere alla compensazione ambientale mediante l'abbattimento delle 15 piante poste lungo il fossatello, e la messa a dimora di altrettante piante in prossimità o dentro il bacino di laminazione; il tutto da concordare in sede di esecuzione dell'opera.

#### **4. Descrizione delle opere di urbanizzazione - e -distribuzione – Fibercop.**

Il progetto delle opere di urbanizzazione è descritto nelle tavole 7, 8, 9, e nel fascicolo C “Descrizione delle opere di urbanizzazione – Computo Metrico Estimativo. Tale Fascicolo contiene anche l'Analisi dei Prezzi, L'Elenco Prezzi, Stima Incidenza Mano d'Opera.

I progetti specialistici sono:

- a) Il progetto illuminotecnico comprensivo dello schema unifilare e la verifica della L.R. 17.
- b) Il progetto di invarianza idraulica finalizzato all'ottenimento del parere del Consorzio Bacchiglione.

Questi progetti sono già stati discussi con i rispettivi Enti o Società di Gestione.

Per quanto attiene le Reti:

- Non è prevista l'adduzione della rete Gas;
- È stata contattata FiberCop per la predisposizione del progetto della rete fibra e questa ha fornito lo schema della rete fibra da predisporre;
- È stata contattata e-Distribuzione per la predisposizione della rete di bassa tensione, con la previsione di realizzare una cabina MT/BT. Si è in attesa dei preventivi della quota distanza e della quota potenza da parte del Gestore.

Per quanto riguarda gli allacci alla rete fognaria mista e alla rete acqua, le reti di adduzione sono già presenti sulle vie Boccaccio e Zacconi. Come richiamato nell'Accordo di Pianificazione, *“poiché l'Ambito oggetto di PUA è già dotato dei servizi di acquedotto e fognatura mista, gli allacci alle reti dei sottoservizi esistenti potranno essere effettuati autonomamente per ogni singolo lotto nel rispetto del Regolamento per la salvaguardia delle pavimentazioni stradali”*.

#### **5. Contribuzioni per OOUU e richiamo al contributo straordinario.**

Il Fascicolo J descrive il calcolo che è stato effettuato per determinare gli importi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In particolare, a fronte di oneri di urbanizzazione primaria complessivamente dovuti per € 167.871,20 verranno realizzate opere di urbanizzazione primaria per complessivi € 447.838,11

Pertanto, per tale capitolo di contribuzione nessuna liquidazione è dovuta al Comune di Padova.

Per quanto attiene la contribuzione per oneri di urbanizzazione secondaria:

- Per quanto attiene l'ambito A sono dovuti € 608,60 in forza del fatto che in sede di Accordo il Comune di Padova ha riconosciuto i pagamenti effettuati per il PUA di Via Rubaltelli;
- Per quanto attiene l'ambito B sono dovuti € 69.076,10

L'importo complessivamente dovuto al Comune di Padova è di € 69.684,70.

Inoltre, i Proponenti – in particolare i Fratelli Gironda e successori liquideranno al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica la somma di € 27.460,00 quale contributo straordinario, come precisata dall'Accordo di Pianificazione vigente.

#### **6. Rapporto con la compensazione volumetrica delle opere di urbanizzazione e verifica del CME.**

L'Accordo di Pianificazione determinava, come precisato nell'allegato B, quale dovesse essere il volume compensativo riconosciuto per l'Ambito A, come parziale riconoscimento dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere pubbliche del PUA di Via Rubaltelli.

L'importo di tali opere sommava in € 318.671,00. All'importo dei lavori veniva riconosciuta una percentuale integrativa pari al 12% per i servizi tecnici accessori.

L'importo complessivo di opere e servizi era stato concordemente stabilito in € 356.911,52.

Da quest'importo, utilizzando i parametri fissati dalle "linee Guida per l'applicazione della Perequazione Urbanistica..." vigenti nel Comune di Padova veniva determinato il volume compensativo.

Il CME allegato al progetto del PUA porta la somma dei lavori dell'Ambito A ad € 324.561,69; l'importo complessivo, maggiorato del 12% per servizi tecnici accessori, somma ad € 363.509,09.

Pertanto, alla luce di questi conteggi nulla è dovuto al Comune di Padova in termini di ulteriori opere o monetizzazioni.

Benché il computo dei lavori sia sostanzialmente simile, vi sono però delle lavorazioni che hanno operato in più o in meno sul conteggio complessivo. Ciò è frutto in parte delle precisazioni contenute nel progetto esecutivo, in parte per due ragioni sostanziali che hanno rimodulato i costi, che sono:

- a) Una diversa conformazione dell'impianto idraulico; nella versione sommariamente computata nel citato Fascicolo B, la rete idraulica scaricava in Via Zacconi, mentre già la VCI allegata all'Accordo di Pianificazione prevedeva lo scarico delle acque meteoriche in Via Boccaccio. Ed effettivamente il progetto idraulico redatto ai fini dell'invarianza idraulica prevede un collegamento su Via Boccaccio, così richiesto dal Consorzio Bacchiglione per ragioni di quote e volumi di scarico, effettivamente più lungo e quindi più oneroso di quello inizialmente stimato.
- b) Un diverso e meno oneroso pacchetto stradale per riportare alla quota di progetto le aree relative alle opere di urbanizzazione dell'Ambito A, che si ricorda sono depresse per circa 80 cm.

Si precisa che il CME ha posto a carico dell'Ambito A, per le opere di invarianza ed Illuminazione Pubblica, la percentuale del 72% dei costi complessivi riferiti a tali opere, ovvero proporzionalmente alla quota del volume dell'Ambito A rispetto a quello dell'Ambito B.

## **7. Descrizione dei fabbricati**

Il PUA di via Boccaccio/via Zacconi è costituito da cinque lotti nei quali è prevista la realizzazione di edifici plurifamiliari.

Ogni lotto ha sia l'ingresso carraio che quello pedonale autonomi:

- il lotto 1 con entrambi gli accessi dalla nuova area a parcheggio prevista su via Boccaccio;
- il lotto 2 con accesso pedonale da via Boccaccio e accesso carraio da via Zacconi;

- il lotto 3 con entrambi gli accessi da via Zacconi;
- il lotto 4 con entrambi gli accessi da via Zacconi;
- il lotto 5 con entrambi gli accessi dalla nuova area a parcheggio prevista su via Zacconi;

Più specificamente:

**Il lotto 1 è costituito da un edificio per tre piani fuori terra per 2890.50 mc urbanistici. Nell'edificio sono previste 9 unità abitative così organizzate:**

Al piano terra sono previsti:

- due unità abitative (A1 e A2) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato ed un ripostiglio; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dallo spazio scoperto di proprietà;
- n. 9 garage, un vano tecnico per l'alloggiamento di contatori per servizi condominiali ed un piccolo porticato;
- oltre ai giardini di proprietà afferenti le due unità, nell'area scoperta è prevista la realizzazione di 18 posti auto privati, alcune aree a verde condominiale e l'area per l'isola ecologica;

Al piano primo sono previste:

- due unità abitative (A3 e A6) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato ed un ripostiglio; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dalle terrazze avvolgenti le unità stesse;
- due unità abitative (A4 e A5) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato e due ripostigli; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dalle terrazze avvolgenti le unità stesse;

Al piano secondo sono previste:

- due unità abitative (A7 e A9) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, due camere singole, due bagni di cui uno finestrato ed una

- lavanderia; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dalle terrazze avvolgenti le unità stesse;
- una unità abitativa (A8) dotata di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, un bagno finestrato ed un ripostiglio;

In copertura è previsto l'alloggiamento degli impianti fotovoltaici.

**Il lotto 2 è costituito da un edificio per tre piani fuori terra per 2975 mc urbanistici. Nell'edificio sono previste 9 unità abitative così organizzate:**

Al piano terra sono previsti:

- due unità abitative (A1 e A2) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato e due ripostigli; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dallo spazio scoperto di proprietà;
- n. 9 garage, un vano tecnico per l'alloggiamento di contatori per servizi condominiali ed un piccolo porticato;
- oltre ai giardini di proprietà afferenti alle due unità, nell'area scoperta è prevista la realizzazione di 18 posti auto privati, alcune aree a verde condominiale e l'area per l'isola ecologica;

Al piano primo sono previste:

- due unità abitative (A3 e A6) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato ed un ripostiglio; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dalle terrazze avvolgenti le unità stesse;
- due unità abitative (A4 e A5) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato ed un ripostiglio; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dalle terrazze avvolgenti le unità stesse;

Al piano secondo sono previste:

- due unità abitative (A7 e A9) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, due camere singole, due bagni di cui uno finestrato, un ripostiglio ed una lavanderia; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dalle terrazze avvolgenti le unità stesse;
- una unità abitative (A8) dotata di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato ed un ripostiglio;

In copertura è previsto l'alloggiamento degli impianti fotovoltaici.

**Il lotto 3 è costituito da un edificio per tre piani fuori terra per 2890.50 mc urbanistici. Nell'edificio sono previste 9 unità abitative così organizzate:**

Al piano terra sono previsti:

- due unità abitative (A1 e A2) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato ed un ripostiglio; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dallo spazio scoperto di proprietà;
- n. 9 garage, un vano tecnico per l'alloggiamento di contatori per servizi condominiali ed un piccolo porticato;
- oltre ai giardini di proprietà afferenti alle due unità, nell'area scoperta è prevista la realizzazione di 18 posti auto privati, alcune aree a verde condominiale e l'area per l'isola ecologica;

Al piano primo sono previste:

- due unità abitative (A3 e A6) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato ed un ripostiglio; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dalle terrazze avvolgenti le unità stesse;
- due unità abitative (A4 e A5) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato e due

ripostigli; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dalle terrazze avvolgenti le unità stesse;

Al piano secondo sono previste:

- due unità abitative (A7 e A9) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, due camere singole, due bagni di cui uno finestrato ed una lavanderia; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dalle terrazze avvolgenti le unità stesse;
- una unità abitative (A8) dotata di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, un bagno finestrato ed un ripostiglio;

In copertura è previsto l'alloggiamento degli impianti fotovoltaici.

**Il lotto 4 è costituito da un edificio per tre piani fuori terra per 1807 mc urbanistici. Nell'edificio sono previste 5 unità abitative così organizzate:**

Al piano terra sono previsti:

- una unità abitative (A1) dotata di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni entrambi finestrati ed un ripostiglio; l'unità è inoltre dotata di un vano tecnico con accesso diretto dallo spazio scoperto di proprietà;
- n. 5 garage;
- oltre al giardino di proprietà afferente all'unità, nell'area scoperta è prevista la realizzazione di 10 posti auto privati, alcune aree a verde condominiale e l'area per l'isola ecologica;

Al piano primo sono previste:

- due unità abitative (A2 e A3) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni entrambi finestrati ed un ripostiglio; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto da una delle tre terrazze in dotazione;

Al piano secondo sono previste:

- due unità abitative (A4 e A5) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni entrambi finestrati ed un ripostiglio; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto da una delle tre terrazze in dotazione cui sono dotate;

In copertura è previsto l'alloggiamento degli impianti fotovoltaici.

**Il lotto 5 è costituito da un edificio per tre piani fuori terra per 2975 mc urbanistici. Nell'edificio sono previste 9 unità abitative così organizzate:**

Al piano terra sono previsti:

- due unità abitative (A1 e A2) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato e due ripostigli; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dallo spazio scoperto di proprietà;
- n. 9 garage, un vano tecnico per l'alloggiamento di contatori per servizi condominiali ed un piccolo porticato;
- oltre ai giardini di proprietà afferenti alle due unità, nell'area scoperta è prevista la realizzazione di 18 posti auto privati, alcune aree a verde condominiale e l'area per l'isola ecologica;

Al piano primo sono previste:

- due unità abitative (A3 e A6) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato ed un ripostiglio; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dalle terrazze avvolgenti le unità stesse;
- due unità abitative (A4 e A5) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato ed un ripostiglio; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dalle terrazze avvolgenti le unità stesse;

Al piano secondo sono previste:

- due unità abitative (A7 e A9) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, due camere singole, due bagni di cui uno finestrato, un ripostiglio ed una lavanderia; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto dalle terrazze avvolgenti le unità stesse;
- una unità abitative (A8) dotata di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni di cui uno finestrato ed un ripostiglio;

In copertura è previsto l'alloggiamento degli impianti fotovoltaici.

- e bagni entrambi finestrati ed un ripostiglio; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto da una delle tre terrazze in dotazione;

Al piano secondo sono previste:

- due unità abitative (A4 e A5) dotate di vano soggiorno-cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni entrambi finestrati ed un ripostiglio; le unità sono inoltre dotate di un vano tecnico con accesso diretto da una delle tre terrazze in dotazione cui sono dotate;

In copertura è previsto l'alloggiamento degli impianti fotovoltaici.

**Padova, 20 agosto 2025**

**Arch. Fabio Michelon**



**SUB 1**



**AZIENDA U.L.S.S. N. 6 EUGANEA**

www.aulss6.veneto.it – P.E.C.: protocollo.aulss6@pecveneto.it  
Via Enrico degli Scrovegni n. 14 – 35131 PADOVA

Cod. Fisc. / P. IVA 00349050286

**U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali**

Prot. n. 0008826

Padova, 20/01/2025

Tit. Cl. Fasc. Anno

Spett. .

35153

Pec.: .

Oggetto: **Comune di Padova – Accordo di Pianificazione Parco Milcovich, Parco dei Frassini. Realizzazione opere di contenimento tra le particelle 1927, 1556.**

**Richiesta di autorizzazione all'esecuzione.**

**Riscontro a Vs. nota prot. 197317 del 31/12/2024.**

Con riferimento alla Vs. istanza acquisita agli atti al prot. n. 197317 del 31/12/2024, nel prendere atto di quanto riportato, questa Azienda autorizza le ditte lottizzanti, in questa sede come indicato nella nota rappresentate dai soggetti in indirizzo, all'esecuzione delle attività indicate che consistono in:

- Catalogazione delle specie arboree presenti nel sito (di competenza aziendale quelle lungo le linee di confine con il mappale n. 1927 di proprietà Ulss 6) per le quali, a seguito di autorizzazione del Comune di Padova, sarà necessario l'abbattimento. L'abbattimento e l'eventuale compensazione saranno oggetto di relazione agronomica da professionista da Voi incaricato;
- Tracciamento del confine in contraddittorio con personale di questa Azienda;
- Risagomatura del fossato all'interno dell'area di proprietà Aziendale, a ridosso della mura di contenimento prevista;

Inoltre, si autorizza sin d'ora l'esecuzione di muretta di contenimento in cls con sovrastante rete metallica, muretta che dovrà interamente essere in proprietà delle ditte lottizzanti (come da elaborato grafico allegato all'istanza), salvaguardando la proprietà Ulss da stillicidio derivante dalle acque meteoriche che interessano l'area lottizzata.

Fermo restando che tutte le attività che necessitano di titolo autorizzativo sono da eseguirsi solo successivamente all'approvazione degli enti competenti, si fa presente che dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- non dovranno esservi costi e/o oneri economici di alcun tipo a carico di questa Azienda;

---

**UOC SERVIZI TECNICI e PATRIMONIALI**

Responsabile del Procedimento: Ing. Ulisse Bonello

Istruttoria: Geom. Davide Bellamio

Tel. 049/5494787 – 366 9391313: patrimonio@aulss6.veneto.it

- l'eventuale accesso di mezzi alla proprietà Aziendale dovrà essere concordato preventivamente tra le parti;
- l'esito della catalogazione delle piantumazioni a confine dovrà essere trasmesso in copia alla scrivente;
- prima dell'esecuzione delle opere dovrà essere dato preavviso alla scrivente indicando la data di avvio dei lavori (limitatamente alla parte che interessa la linea di confine);

Nel rimanere a disposizione si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

IL RESPONSABILE  
U.O.S. Gestione del Patrimonio  
- Ing. Ulisse Bonello -  
(*f.to digitalmente*)