

P.U.A. n° 3 "Via Leopardi" -

Strumento Urbanistico Attuativo - Variante 1

REGIONE VENETO

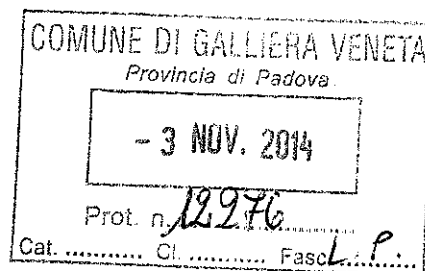
provincia di Padova

comune di GALLIERA VENETA

Via G. Leopardi

N.C.E.U. Foglio 6

Mapp. 367, 2594, 2596



Relazione tecnico illustrativa

COMUNE DI GALLIERA VENETA

Via Roma 174



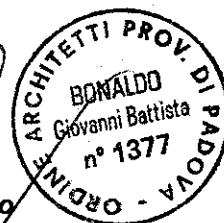
AREA III "Gestione del territorio" - Settore LL.PP.

Via Roma 174 - 35015 - GALLIERA VENETA

TEL 0495969153 - lavori pubblici@comune.gallieraveneta.pd.it

Giovanni Boraldo

UFFICIO TECNICO Arch. Giovanni Boraldo



Premesse

Il Comune di Galliera Veneta, nel perseguire gli obiettivi di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare disponibile, ha da sempre posto in atto interventi di trasformazione immobiliare tanto verso gli insediamenti di carattere residenziale quanto produttivo. In tale ottica si inserisce la trasformazione urbanistica della proprietà in via Leopardi, tra e vie Europa, San Pio X e Italia. L'area è stata resa trasformabile con la delibera di Consiglio Comunale 27/2012, 1^a Variante al PI, resa operativa dalla deliberazione Consiglio Comunale 05/2013 del 16 01 2013.

Piano Urbanistico Attuativo

Con deliberazione 023/2013 in data 10.04.2013 la Giunta Comunale ha fornito gli indirizzi urbanistici, metodologici e procedurali per l'urbanizzazione, la trasformazione e l'alienazione dell'area indicando nel responsabile dell'Area 3^a il soggetto promotore degli atti amministrativi e delle iniziative necessarie al conseguimento dei su elencati obiettivi.

Con deliberazione della Giunta Comunale 33/2014 in data 20.03.2014 è stato pertanto adottato il progetto di Piano di Lottizzazione denominato PUA 3 di via Leopardi come redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale a firma del Responsabile dell'Area III arch. Giovanni Bonaldo.

Con successiva deliberazione 050/2014 in data 24.04.2014 la stessa Giunta Comunale ha definitivamente approvato lo Strumento Urbanistico Attuativo.

Attuazione operativa

Con propria determinazione 134 in data 30.05.2014 il sottoscritto responsabile dell'Area III ha approvato il progetto esecutivo dell'intervento di trasformazione urbanistica avviando quindi la procedura negoziale per l'appalto dei lavori dell'esecuzione dei quali è rimasta aggiudicataria l'impresa Bordignon srl giusta la propria determinazione 182 del 09.07.2014, giusto il ribasso offerto del 23,23% sui prezzi a base di gara.

I lavori sono stati consegnati all'impresa in data 21 luglio 2014 a darsi ultimati entro il 17 gennaio 2015 e sono pertanto in corso, anzi in avanzata realizzazione.

Alienazione dei lotti

Parallelamente all'urbanizzazione dell'area era stata avviata a procedura per l'alienazione dei lotti, anzi questa ha preceduto la prima in quanto condizione essenziale per procedere alla urbanizzazione era la garanzia dell'autofinanziamento mediante l'alienazione degli stessi lotti.

Quindi in data 11.12.2012, a tutto il 14.01.2013 è stato pubblicato un bando esplorativo atto a verificare le condizioni di mercato più favorevoli per la successiva procedura di vendita dei lotti.

Anche a seguito di ulteriori indagini di mercato, è stata riscontrata la possibilità di attuare l'intervento essendo stata assicurata a molto probabile alienazione di buona parte dei lotti, in maniera tale da rendere remunerativa l'operazione. Quindi in data 25.10.2013 è stato pubblicato il bando definitivo, avviso di vendita dei lotti attraverso il quale è stato possibile assegnare 6 lotti per edificazione unifamiliare su lotti singoli. Gli assegnatari si sono dimostrati parte attiva per la realizzazione dell'intervento nella più fattiva collaborazione. Sono stati anzi richiesti dei minimi aggiornamenti delle indicazioni costruttive del piano di lottizzazione che, pur lasciando immutati i parametri urbanistici ed edilizi, permettono una miglior utilizzazione dei lotti stessi.

Oggetto della modifica del p.d.l.

Sostanzialmente la presente variante interessa il Piano Urbanistico Attuativo per due aspetti di relativa importanza, ovvero:

- 1) La ridefinizione dell'allineamento del fronte stradale dei lotti 1, 3, 5 e 6 che, in analogia con l'allineamento a 5 ml. previsto sul fronte est, rendendo simmetrici i due fronti rispetto al sedime stradale, permette di adeguare l'edificato allo scostamento del margine est rispetto all'asse principale. Il fronte stradale assume quindi la distanza minima di 5 ml. dalla sede stradale già presente sul fronte est. Con la presente ridefinizione della distanza dalla strada sarà inoltre una più agevole e razionale utilizzazione dei lotti, necessità molto sentita dagli assegnatari. Anche in considerazione del fatto che trattasi di viabilità interna di lottizzazione con viabilità a fondo cieco e con ragionevolmente assai limitato transito veicolare che sarà esclusivamente rappresentato dai residenti.
- 2) La prosecuzione della strada privata di accesso alle unità 7, 8, 9 e 10 in bifamiliare fino al margine est della proprietà, al fine di offrire un maggior disimpegno ai fronti stradali delle stesse unità bifamiliari, garantendo nel contempo una più completa urbanizzazione e collocazione dei sottoservizi.

L'allegata tavola di variante evidenzia planimetricamente le modifiche proposte con la presente variante al p. di I. UA 3 di via Leopardi in cui sono evidenziati lo stato approvato e lo stato di variante.

Il Responsabile dell'Area III

Arch. Giovanni Bonaldo
