

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DELL'AREA IN VIA PELOSA E VIA NACCARI
- VARIANTE -

AL P.U.A. CONVENZIONATO IN DATA 17/12/2010 (Not. N. Cassano
 Rep. n.182392) MEDIANTE APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 14 DEL
 08/07/2009 E DELLA L.R. N. 13 DEL 08/07/2011 VAR. N. 1

COMMITTENTE

**SOCIETA' VENETA EDIL COSTRUZIONI S.p.A.**

VIA CARLO CERATO n. 14 - 35122 PADOVA
 TEL. 049 654 111 FAX. 049 654 283
 email: info@svecspa.it

S.V.E.C. SpA

ALLEGATO

A

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

SCALA:

FILE:

DATA: APRILE 2013

agg.

agg.

agg.

agg.

agg.

agg.

PROGETTISTA

ARCHITETTO EMILIANO MAGAROTTO

VIA Pescheria Vecchia n. 4 - 35042, ESTE (PD)
 TEL. 0429 601315 FAX. 0429 651792
 email: emagarotto@hotmail.com

Il presente elaborato è di proprietà esclusiva dell'autore e non potrà essere
 ne riprodotto ne utilizzato in alcun modo senza autorizzazione dello stesso.

**DOMANDA DI VARIANTE ED APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AREA VIA NACCARI/VIA PELOSA - PROPRIETA' SOCIETA' SVEC S.p.A. DI CUI ALLA
CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 17/12/2010**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. PREMESSE

Oggetto della presente Relazione è la domanda di variante e di approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ricadente nella delimitazione dell'ambito d'intervento già definita con delibera del C.C. n. 2007/0077 del 03.09.2007.

Si precisa che allora l'area era di proprietà della Società VIR F.IM. s.r.l., poi divenuta Società VANZO IMMOBILIARE FINANZIARIA s.r.l. e successivamente Società VANZO IMMOBILIARE FINANZIARIA s.p.a., e che ora, l'area stessa, è stata acquisita dalla Società S.V.E.C. s.p.a..

La nuova proprietà intende ora promuovere un intervento urbanistico-edilizio in conformità alle previsioni del P.R.G.

Tale proposta ha come obiettivo la riqualificazione urbana dell'area, che attualmente si presenta fortemente degradata e caratterizzata dalla presenza di attività artigianali dismesse. Si prevede quindi la realizzazione di un intervento a destinazione residenziale che assicura alla zona un migliore assetto della viabilità e la creazione di una significativa dotazione di aree pubbliche, in particolare verde e parcheggi. L'intervento urbanistico-edilizio è teso a migliorare e a completare l'assetto esistente che si presenta non strutturato e degradato, anche per la presenza di un'edilizia obsoleta.

2. LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto del piano si localizza nella parte ovest della città, tra via Pelosa e via Naccari, nel quartiere Brentella ed è particolarmente degradata per la presenza lungo via Pelosa di una serie di edifici, privi di qualsiasi valore, cresciuti disordinatamente nel tempo sulla spinta delle esigenze legate alle attività artigianali lì svolte, ora fatiscenti e in stato di completo abbandono.

Lo stato dei luoghi circostanti si presenta non particolarmente strutturato, in fase di profondo mutamento; si veda in particolare il recente intervento di "Padova 2000", su un'area limitrofa

che, di fatto, ha innescato il processo di trasformazione urbana della zona con la progressiva modifica dell'assetto urbanistico-edilizio.

Anche le aree prospettanti a nord e ad est sono oggetto di piani attuativi già convenzionati, interventi che confermano la tendenza in atto sopra descritta, e che giustificano e danno valore al piano in oggetto.

3. MOTIVAZIONI

Le considerazioni sopra espresse sono state lo spunto per la presente proposta atta al raggiungimento della finalità di riqualificazione urbana.

L'ambito d'intervento comprende aree definite dalla variante al P.R.G. con destinazione "zona privata soggetta alla tutela dello stato di fatto".

L'area si inserisce in un contesto edificato urbanizzato configurandosi, quindi, come un'area suscettibile di trasformazione edilizia, come area di completamento del tessuto urbano circostante, che però, coerentemente agli obiettivi espressi in premessa implica l'opportunità di un intervento organico atto a garantire un reale miglioramento della situazione esistente.

Il progetto proposto prevede:

- la demolizione dei fabbricati degradati prospettanti Via Pelosa di mc. 5.882 e la sistemazione delle aree liberate a verde e a parcheggio pubblico;
- la realizzazione su Via Pelosa di un'area a parcheggio pubblico e verde;
- l'allargamento e la sistemazione di Via Pelosa in corrispondenza dell'incrocio con Via Naccari e Via Pacinotti, al fine di migliorare la viabilità e garantire maggiore sicurezza;
- l'allargamento di Via Naccari con la realizzazione di pista ciclabile e marciapiedi;
- l'edificazione sull'area a est di via Naccari, destinata dalla variante al P.R.G. a "Zona privata soggetta a tutela dello stato di fatto", di una volumetria con destinazione residenziale di mc 8.235, volumetria connessa ai volumi esistenti, integrata dall'applicazione del protocollo ITACA, applicazione conforme a quanto previsto dalla Deliberazione n. 2013/0009 del 04/03/2013 che recita "modifiche alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 102 del 29/11/2011 "modalità e limiti di applicazione della L.R. n. 14/2009 come modificata ed integrata dalla L.R. n. 13/2011. Piano Casa 2. Approvazione criteri applicativi" relative ad interventi in regime di Piano Urbanistico Attuativo".

L'ambito di intervento complessivo approvato con delibera di C.C. citata in premessa, è di mq 10.469 successivamente aggiornato su indicazione del Settore Pianificazione Urbanistica del

Comune di Padova a mq 10.440, di cui mq 2.002 a strade pubbliche e mq 8.438 ad aree private; la proposta prevede allargamenti stradali per una superficie di mq 998, e a parcheggio pubblico di mq 895.

L'area privata complessiva prevista risulta di mq 6.545.

La destinazione degli edifici previsti dal piano è interamente residenziale con una dotazione di aree a servizi pubblici, e/o di uso pubblico nel rispetto degli standard derivanti da tale destinazione.

4. CRITERI PROGETTUALI

L'intervento proposto, come più volte espresso, è teso alla realizzazione di un sistema infrastrutturale insediativo che consenta la "ricucitura" ed il completamento del contesto limitrofo. Viene in attuazione del Piano Regolatore Generale liberata e riqualificata l'area a confine con la via Pelosa. Inoltre, al fine di rendere più funzionale la viabilità è prevista la sistemazione dell'incrocio e l'allargamento di Via Naccari, che sarà dotata di un marciapiede con aiuola di separazione dalla sede stradale.

Un ulteriore elemento positivo è dato dalla realizzazione delle aree a servizi, verde e parcheggi.

Più nello specifico, per quanto riguarda le scelte progettuali, si prevede la destinazione residenziale per tutta la nuova edificazione; destinazione compatibile con la vocazione della zona.

Dal punto di vista più specificamente compositivo - architettonico le previsioni riprendono tipologie abitative presenti nelle aree contermini e prefigurano una edificazione di altezza contenuta. In particolare sono previste ampie aree destinate a verde privato.

In conclusione, con la realizzazione del piano urbanistico si potrà dare forma ed ordine ad una serie di problemi che oggi caratterizzano negativamente la zona interessata, in modo che dalla sua attuazione potranno derivare considerevoli vantaggi per la viabilità e per la sua ordinata strutturazione.

Il progettista

Arch. Emiliano Magarotto

