

Oggetto: Richiesta VARIANTE PUA "C2/P -Palazzetto"
Istruttoria-quantificazione importo di perequazione-quantificazione importo opere di urbanizzazione secondaria soggette a scomputo

Vista la richiesta del 01.08.2016 prot. 8025 di Variante al PUA "C2/P Palazzetto" presentato dalla ditta Capodaglio e altri;
Richiamato il parere preventivo espresso dalla Commissione urbanistica comunale espresso nella seduta del 14.04.2016;
Riscontrato che la richiesta di variante p.u.a. sopracitata è adeguata al parere espresso dalla commissione urbanistica comunale

Si relaziona come di seguito riportato:

Prémesso:

1. Trattasi di VARIANTE al Piano Urbanistico attuativo convenzionato giusto atto notaio Crivellari di Padova del 08.07.2008 rep. 256033 - Ditta Capodaglio Antonio e altri.
2. La regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è garantita da Polizza Fidejussoria n. 0179 0742667.12 del 21.11.2007 rilasciata della Fondiaria SAI S.p.A. Agenzia di Padova "Antoniana".
3. Con atto Notaio Crivellari di Padova del 08.07.2008 rep. 256034, la ditta lottizzante ha ceduto a titolo gratuito al Comune di Due Carrare, come previsto dalla convenzione sopracitata, l'area già destinata alla realizzazione del "Palazzetto dello sport" posta tra Via Don Arturo Tecchio-Strada depuratore-Scolo Comuna, nel capoluogo di Due Carrare.
4. L'onere di perequazione prevista dal P.U.A. sopracitato è stata interamente adempiuto trattandosi della cessione al Comune da parte della ditta lottizzante dell'area già destinata dalla costruzione di un impianto sportivo in Via Don Arturo Tecchio.
5. L'urbanizzazione è stata autorizzata con Permesso a costruire n. 34 del 07.07.2009.

La Variante al p.u.a. convenzionato viene presentata ai sensi art. 11.2 delle N.T.O del P.I. vigente che prevede:

"Rispetto alle previsioni del P.I. i P.U.A. possono:

- prevedere modificazione del proprio perimetro con limite massimo del 10 % e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purchè nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superficie per servizi;
- devono obbligatoriamente prevedere una dotazione di standard non inferiore a 5 mq/ab a aree a parcheggio e mq. 5/ab. di aree a verde primario

Il P.U.A. proposto prevede:

- variazione del perimetro da m. 791 a m. 760 entro il limite del 10% previsto dall'art. 11.2 NTO del P.I.;
- trasposizione di zona con aumento di mq. 7.030 dell'ambito d'intervento, da mq. 12.545 a mq. 19.575
- non prevede modifiche della capacità insediativa pari a mc.10.285 e n. 69 abitanti
- aree a parcheggio previsti in variante mq. 360, maggiore di quanto convenzionate (mq. 316) e maggiore del minimo previsto dall'art. 11.2 delle N.T.O. del P.I. mq. 345;
- aree a verde primario previsti dalla variante mq. 1.270 ampiamente maggiore di quanto convenzionato (mq. 560) e del minimo previsto dall'art. 11.2 delle N.T.O. del P.I. mq. 345;
- aree a verde secondario sistemate a verde urbano previste dalla variante mq. 1.840 di cui mq. 1.585 da cedere al Comune di cui si chiede lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione tabellari;

Per quanto sopra evidenziato la VARIANTE P.U.A. "C2/P -Palazzetto" in argomento rispetta la normativa e gli strumenti urbanistici P.A.T e P.I. vigenti.

Quantificazione perequazione urbanistica

Constatato che la proposta di variante p.u.a. in argomento comporta l'aumento della superficie d'ambito, rispetto a quella convenzionata, di mq. 7.030, ai sensi delle art. 20.2.2 delle N.T.O. del vigente P.I. è dovuta la rispettiva quota di perequazione urbanistica.

La quantificazione del valore di perequazione, determinato dal plusvalore dell'area sopracitata, viene ora stimato sulla base dei "Valori di perequazione" approvati con Delibera C.C. n. 5 del 20.01.2011.

Tenuto conto dei valori tabellari di cui alla deliberazione sopracitata, dato atto che detti valori relativamente alla trasformazione da zona agricola a zona C2 di espansione soggetta a p.u.a. sono sempre riferita a superficie avente indice edificatorio di mc. 0,5/mq, dato atto che la superficie oggetto di trasformazione proposta dal p.u.a. in argomento non ha alcuna potenzialità edificatoria, si ritiene congruo applicare il prezzo di perequazione pari ad € 9,00/mq. che comporta un valore complessivo di € 63.270 (mq.7.030x €9,00/mq)

Importo da scomputare sugli oneri di urbanizzazione secondaria

L'importo dovuto a scomputo operi di urbanizzazione secondaria è relativo al solo prezzo di "acquisto" delle aree destinate a verde pubblico la cui superficie eccede gli standards di urbanizzazione primaria delle aree a verde, il cui valore è definito dallo schema di convenzione. Non è soggetto a scomputo l'importo delle opere di sistemazione previste d. dette aree.

Li 01.09.2016



Il responsabile servizio urbanistica
Geom. Fasolato Duilio