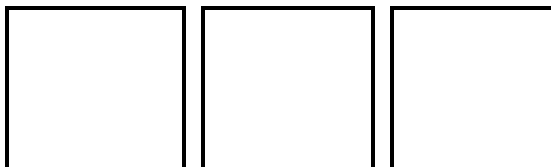




**COMUNE DI GREZZANA
PROVINCIA DI VERONA**

**Var. n. 10
P.I.**

Elaborato



Scala



Relazione illustrativa

Adottato con D.C.C. n. del
Approvato con D.C.C. n. del

IL SINDACO
Ing. Arturo Alberti

**RESPONSABILE AREA 4 –
ASSETTO E SVILUPPO URB. ED
EDILIZIO**
Geom. Simone Braga

IL PROGETTISTA
dott. pian. terr.le Alice Zanella
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
ARCHITETTURA E URBANISTICA
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 Fax 0444 787326
info@studiozanella.it



INDICE

1. IL P.R.C. (P.A.T. + P.I.) NELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA VIGENTE	4
2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI GREZZANA.....	5
3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 10 AL P.I.	6
4. LA VAR. 10 DI PI	7
4.1 Il Documento del sindaco.....	7
4.2 Obiettivi e priorità della Var. 10 P.I.	7
4.3 Immobili oggetto della Var. 10 P.I.....	8
4.4 Modifiche proposte della Var. 10 P.I.	11
5. VERIFICA DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DEL SUOLO	19
6. ELABORATI VARIANTE N. 10 PI	20

1. IL P.R.C. (P.A.T. + P.I.) NELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA VIGENTE

La Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per il governo del territorio prevede all'art. 12 un diverso concetto di pianificazione urbanistica comunale prevedendo la "sostituzione" del vecchio Piano Regolatore Generale - P.R.G. - introdotto dalla L.R. 61/85, con un nuovo **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** che si articola in due strumenti urbanistici:

1. il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** o **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** se redatto da più Comuni, costituito da disposizioni strutturali e strategiche;
2. il **Piano degli Interventi (P.I.)** contenente disposizioni operative, come il "vecchio" e previgente P.R.G.

In particolare, come previsto dall'art. 12 della L.R. 11/04, commi 2 e 3:

- 2) *Il piano di assetto del territorio (**PAT**) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.*
- 3) *Il piano degli interventi (**PI**) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.*

2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI GREZZANA

Il **P.R.C.** di Grezzana è costituito da:

- Piano Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con la Regione Veneto in Conferenza di servizi in data 15.07.2008 e ratificato con D.G.R.V. n. 2369 del 08.08.2008;
- Variante n. 1 al Piano Assetto del Territorio (P.A.T.) approvata con D.G.R.V. n. 254 del 05.03.2013;
- Variante n. 2 al Piano Assetto del Territorio (P.A.T.), approvata con deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n. 67 del 07/07/2021;
- Piano degli Interventi (P.I.) approvato in data 30.09.2010 (prima fase) e in data 27.04.2011 (seconda fase) e successive n. 9 varianti;

Relativamente al P.I. si specifica che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 13.09.2012 è stato istituito il Registro degli Accordi di Pianificazione ex artt. 6-7 della L.R. 11/04 e s.m.i.;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 34 del 23.03.2020 è stato istituito il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Le previsioni del PAT possono essere recepite attraverso Piani degli Interventi tematici.

Tale modalità consente una programmazione urbanistica omogenea con riduzione dei tempi amministrativi rispetto a determinati obiettivi e applicazione concreta delle strategie condivise che determina un confronto costante rispetto alla operatività dell'attuazione esecutiva (fattibilità tecnica, convenienza economica, praticabilità sociale).

Si intende utilizzare l'opportunità data dalla legge urbanistica n. 11 del 2004 e s.m.i. di concepire il Piano degli Interventi come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo, commisurato agli obiettivi dell'Amministrazione.

Questa scelta tiene conto della possibilità di fare PI specifici anche limitati a un solo comparto urbanistico o intervento una volta che siano mature le scelte relative a quell'ambito.

3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 10 AL P.I.

Il Procedimento di formazione della Var. 10 al P.I. avviene ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i. che sinteticamente è composto dalle seguenti fasi:

- il Sindaco predispose un documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e lo illustra nel corso di Consiglio Comunale;
- concertazione (art. 18, c. 2, L.R. 11/2004 e s.m.i.) del Documento del Sindaco con enti pubblici, associazioni economiche e sociali e popolazione che avviene mediante pubblicazione del relativo avviso pubblico sul sito internet comunale per la durata di 15 giorni, stabilendo come termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione del suddetto avviso per la presentazione di eventuali comunicazioni da parte degli enti interessati;
- la Var. 10 al PI è adottata dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall'adozione, la Var. 10 al PI è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Var. 10 al PI;
- la Var. 10 al PI approvata è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione;
- la Var. 10 al PI diventa efficace quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio;
- dopo l'approvazione della Var. 10 al PI, ai sensi dell'art. 18, comma 5bis della LR 11/2004 e s.m.i., il DVD del Q.C. - Quadro Conoscitivo del PRC aggiornato è trasmesso alla Giunta regionale dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano;
- si specifica che vengono acquisiti durante il percorso di redazione, adozione e approvazione gli eventuali pareri necessari di Enti sovraordinati.

4. LA VAR. 10 DI PI

4.1 IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La Legge Regionale di Governo del Territorio n. 11/2004 e s.m.i. prevede all'art. 18 che l'Ente Locale, che si intende dotarsi del Piano degli Interventi o sue varianti, debba predisporre un Documento dove il Sindaco evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 27.12.2021 è stato illustrato il Documento del Sindaco della Variante n. 10 di PI, come previsto dall'art.18, comma 1 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., e successivamente è stato concertato mediante pubblicazione del relativo avviso pubblico, in data 26.01.2022 con prot. 1498, per la durata di 15 giorni con il quale si è avvertito che è stato dato avvio alla concertazione e si è reso noto che a decorrere dal 26.01.2022 è pubblicato a disposizione del pubblico il Documento del Sindaco, in libera visione presso l'ufficio urbanistica comunale e consultabile sul sito internet comunale, stabilendo come termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione del suddetto avviso per la presentazione di eventuali comunicazioni da parte degli enti interessati.

4.2 OBIETTIVI E PRIORITÀ DELLA VAR. 10 P.I.

Gli obiettivi della Variante 10 al Piano degli Interventi, sono sostanzialmente quelli di recepire nel PI l'accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i. a firma delle ditte Falzi Srl e Falzi Giuseppe.

In particolare considerato che:

- in data 15.07.2020, con prot. n. 0011709 le ditte Falzi S.r.l. e Falzi Commerciale S.r.l. hanno presentato una manifestazione di interesse e richiesta di variante puntuale al P.I., inerente a un compendio immobiliare sito in loc. Carrara alla quale ha fatto seguito, a riscontro di formale richiesta dell'Amministrazione comunale con nota prot. n. 0012056 del 20.07.2020, uno schema di proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004 sotto forma di atto unilaterale d'obbligo, pervenuto in data 23.02.2021, prot. n. 0003398;
- la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 36.8 delle Norme Tecniche allegate all'approvata Variante n. 2 al P.A.T., con delibera n. 37 del 22/03/2021 ha valutato positivamente la succitata proposta di accordo pubblico-privato dando atto che la stessa verrà sottoposta al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico;
- il Consiglio Comunale con delibera n. 22 del 30/06/2021, ha individuato il rilevante interesse pubblico nella succitata proposta di accordo pubblico-privato, così come perfezionata mediante l'individuazione dell'opera pubblica consistente nell'illuminazione della recente pista ciclo-pedonale Grezzana-Stallavena;
- in data 10/08/2021 è stato sottoscritto l'accordo in forma di atto pubblico Rep. n. 71796 Notaio Mario Sartori di Grezzana;

le priorità della Variante 10 al PI sono **finalizzate a rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo momento ed a perseguire l'interesse pubblico, mediante il recepimento dell'accordo pubblico – privato sottoscritto suddetto.**

4.3 IMMOBILI OGGETTO DELLA VAR. 10 P.I.

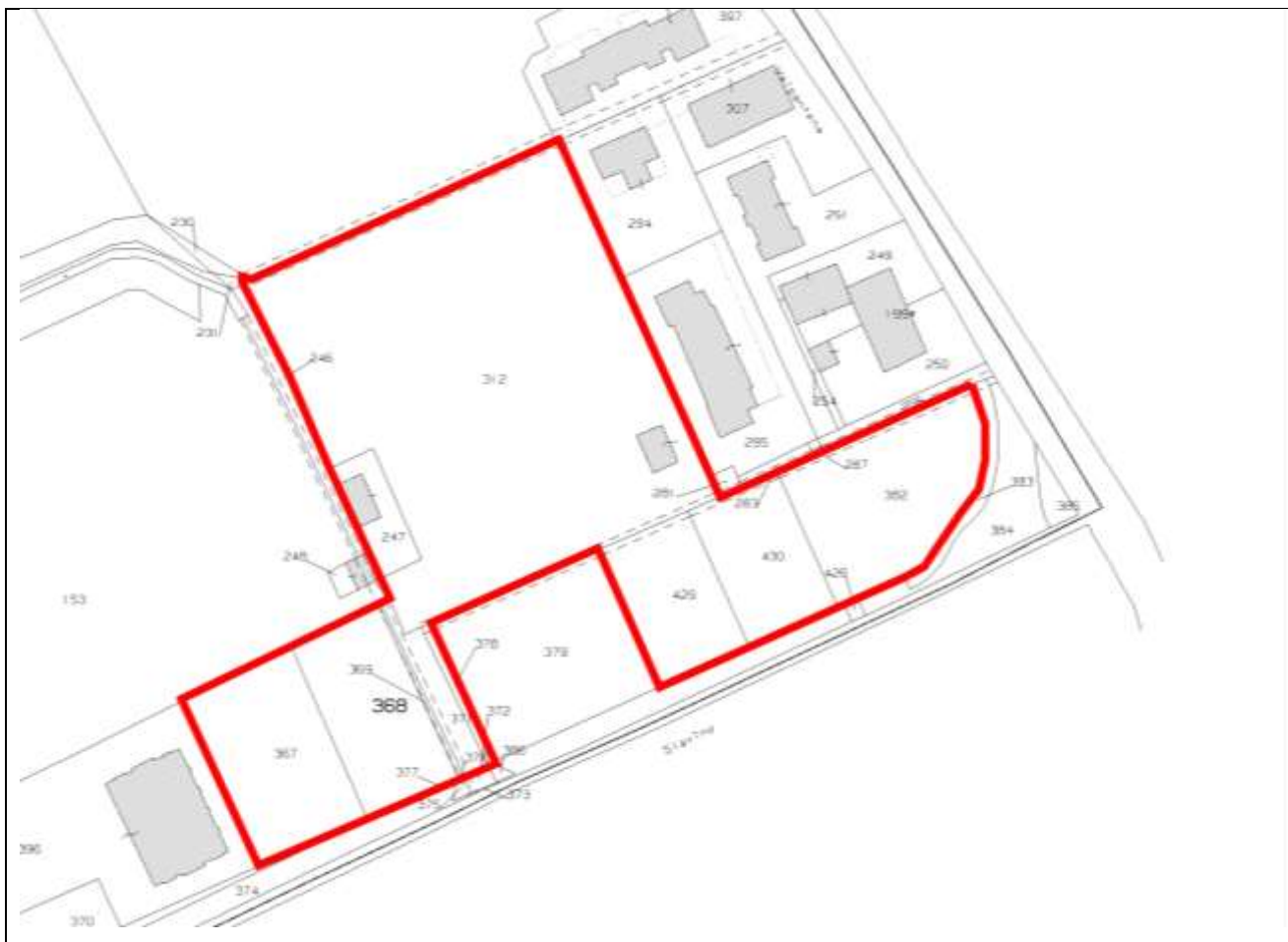
Gli immobili oggetto della presente Variante 10 sono siti in via Carrara e catastalmente descritti:

- al foglio n. 42, mappali n. 312, 247, 429, 430, 382 di proprietà Falzi Giuseppe;
- al foglio n. 42, mappali n. 367, 368 di proprietà Falzi s.r.l.;
- al foglio n. 42, mappali n. 369, 371, 378, 376 di proprietà comunale.

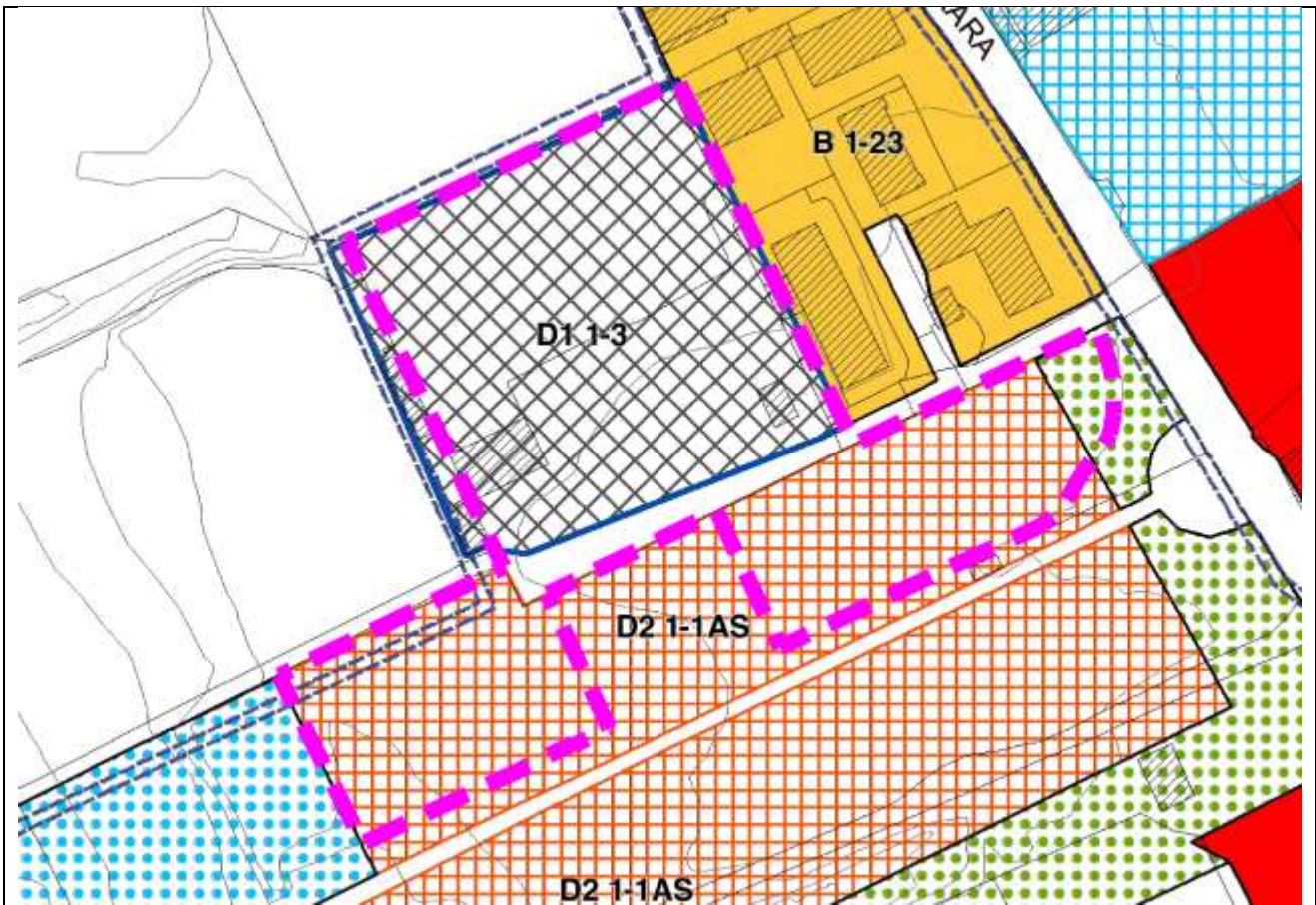
Gli immobili suddetti sono classificati dal P.I. come:

- ZTO D1-1/3 di cui all'art. 43 delle NTO il mapp. 247;
- parte ZTO D1-1/3 di cui all'art. 43 delle NTO e parte in strada il mapp. n. 312;
- D2-1/1AS di cui all'art. 46 delle NTO (già convenzionato) i mapp. n. 429, 430, 382, 367, 368, 369, 371, 378, 376;




Si allegano qui di seguito estratto mappa catastale ed estratto Tav. PI con evidenziata l'area oggetto della presente variante ed estratto del PUA "Carrara".



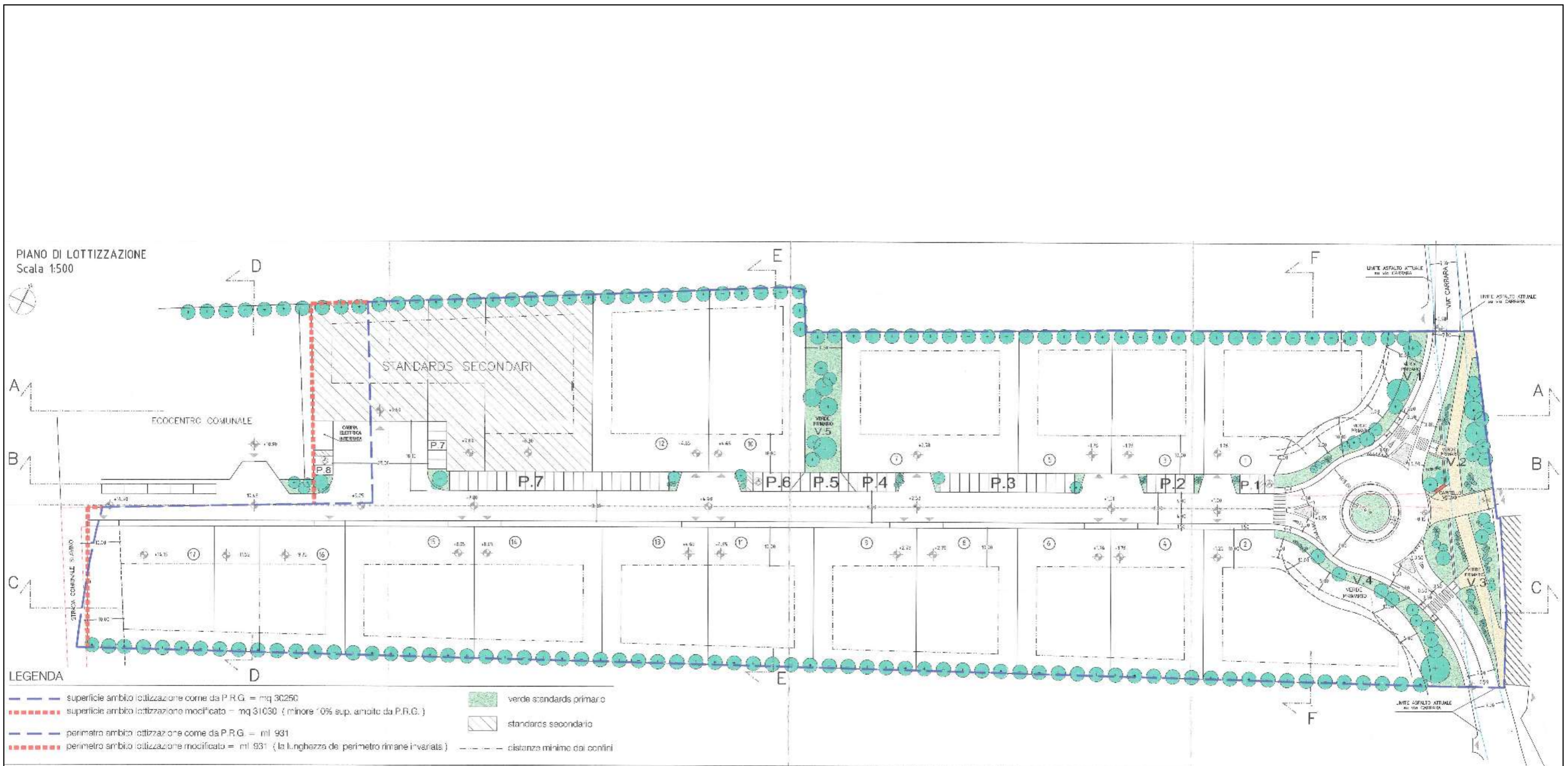
Estratto di mappa catastale Fg.42 con evidenziati gli immobili oggetto della presente Var. 10



Estratto Tav. PI (Elab. D 10) con evidenziati gli immobili oggetto della presente Var. 10

	Zona "D1" Industria – Artigianato di produzione di completamento	Art. 43
	Zone "D2" Industria – Artigianato di produzione di espansione	Art. 46
	Aree attrezzate a parco, gioco e sport	Art. 87

Estratto voci di legenda interessate Tav. PI (Elab. D 10)



Estratto del progetto di P.dL. "Carrara"

4.4 MODIFICHE PROPOSTE DELLA VAR. 10 P.I.

La presente **Variante n. 10 di PI prevede degli adeguamenti e modifiche al PI al fine di recepire gli obiettivi contenuti nello schema di proposta di accordo pubblico – privato** ai sensi dell'art. 6, LR 11/2004, sottoforma di **atto unilaterale d'obbligo** di cui al prot. comunale n. 0003398 del 23.02.2021, recepiti e **specificati con la D.C.C. n. 22 del 30.06.2021** "Verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico della proposta di accordo pubblico – privato ex art. 6 LR 11/2004 e smi ditta Falzi srl e Falzi Giuseppe".

Qui di seguito in forma tabellare si riportano le richieste specificate (mantenendo la stessa numerazione) nella D.C.C. n. 22 del 30.06.2021 e le relative modifiche al PI proposte dalla presente Variante 10 al fine di recepirle.

Richiesta n. 1

La revisione della normativa di PI in riferimento alla ZTO D1/1-3, Art. 43 delle NTO, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, in modo da ammettere una flessibilità di destinazioni coerente con le aree all'intorno, fatte salve le normative di settore delle attività insediate. Risulta infatti oggi essere vigente una normativa che limita il corretto utilizzo dell'area, prevedendo per la sottozona siglata D1-1/3 esclusivamente la destinazione a "CENTRO DI RACCOLTA DI VEICOLI A MOTORE, RIMORCHI E SIMILI DESTINATI ALLA DEMOLIZIONE, COSI' COME INDIVIDUATO CON D.G.M. 619 DEL 06/09/1989 ESECUTIVO IN DATA 25/10/1989 (D.G.R. 2190/92). Tale specifica risulta ad oggi non coerente con il corretto uso del territorio, non risultando coerente con le disposizioni urbanistiche delle aree D1 omogenee all'interno della stessa ATO. Viene pertanto richiesta una revisione normativa che preveda l'eliminazione dell'obbligo di esclusiva destinazione a Centro raccolta veicoli a motore, con conseguente modifica della Norma di zona come di seguito:

NTO Art. 43 - Zona "D1-1/3" Industria Artigianato di produzione di completamento, con possibilità di esercitare il commercio all'ingrosso e raccolta rifiuti.

TABELLA ACCORDO ZTO zona D1-1/3 soggetto ad accordo pubblico/privato Corrispondente ai mappali 312-247		
Destinazioni d'uso ammissibili	Attività industriali; artigianato di produzione; artigianato di servizio; attività commerciali all'ingrosso e direzionali funzionali all'esercizio delle attività industriali/artigianali prevalenti, con l'esclusione di medie strutture di vendita di cui alla LRV n° 50/2012. La destinazione d'uso dovrà essere prettamente di carattere artigianale/industriale, con l'esclusione quindi dell'insediamento di attività per la lavorazione e deposito di marmo ed affini.	
Indice edificabilità territoriale	Mc/mq	-
Superficie minima del lotto	Mq	-
Rapporto di copertura Massimo Ambito identificato catastralmente F. 42 mapp. 312-247	Mq/mq	60%
Numero massimo dei piani abitabili	N	2 solo per le abitazioni
Altezza massima dei fabbricati	Ml	6.50 solo per le abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	Ml	5.00
Distanza minima dai confini	Ml	6.00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	Ml	Corrispondente all'altezza del fabbricato più alto, min 10,00 m
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Ml	del fabbricato più alto, min 10,00 m
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	Mq/mq	20%
Passaggi pavimentati max	Mq/mq	80%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi
Locali interrati extrasagoma	40% max della superficie scoperta	

Modifiche al PI Var. 10 PI per recepimento richiesta n. 1

Al fine di recepire la richiesta n. 1 viene modificato l'art. 43 delle NTO come evidenziato in giallo nell'estratto seguente, proponendo una nuova Tabella 5.A relativa all'area individuata catastalmente al Fg. 42, mappali 312 parte, 247, soggetta ad accordo pubblico/privato Falzi, modificando le destinazioni d'uso consentite.

Estratto art. 43 NTO

PER L'AREA INDIVIDUATA NELLE TAVOLE DI P.I. COME Z.T.O. "D1" - INDUSTRIA, ARTIGIANATO DI PRODUZIONE DI COMPLETAMENTO CON LA SIGLA D1-1/3 E' DESTINATA ESCLUSIVAMENTE A CENTRO DI RACCOLTA DI VEICOLI A MOTORE, RIMORCHI E SIMILI DESTINATI ALLA DEMOLIZIONE, COSI' COME INDIVIDUATO CON D.G.M. 619 DEL 06/09/1989 ESECUTIVO IN DATA 25/10/1989 (D.G.R. 2190/92). VALE QUANTO SPECIFICAMENTE PREVISTO NELLA SEGUENTE TABELLA 5.A

TABELLA 5.A		
ZTO D1-1/3 soggetta ad accordo pubblico/privato individuata catastalmente al Fg. 42, mappali 312 parte, 247		
Destinazioni d'uso ammissibili	Attività industriali; artigianato di produzione; artigianato di servizio; attività commerciali all'ingrosso e direzionali funzionali all'esercizio delle attività industriali/artigianali prevalenti, con l'esclusione di medie strutture di vendita di cui alla LRV n° 50/2012. La destinazione d'uso dovrà essere prettamente di carattere artigianale/industriale, con l'esclusione quindi dell'insediamento di attività per la lavorazione e deposito di marmo ed affini.	
Indice edificabilità territoriale	Mc/mq	-
Superficie minima del lotto	Mq	-
Rapporto di copertura massimo Ambito identificato catastalmente F. 42 mapp. 312-247	Mq/mq	60%
Numero massimo dei piani abitabili	N	2 solo per le abitazioni

Altezza massima dei fabbricati	Ml	6.50 solo per le abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	Ml	5.00
Distanza minima dai confini	Ml	6.00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	Ml	Corrispondente all'altezza del fabbricato più alto, min 10,00 m
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Ml	Corrispondente all'altezza del fabbricato più alto, min 10,00 m
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	Mq/mq	20%
Passaggi pavimentati max	Mq/mq	80%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi
Locali interrati extrasagoma		40% max della superficie scoperta

Richiesta n. 2

La revisione della normativa di PI (Art. 46 NTO) che prevede nella tabella degli indici stereometrici per la ZTO D2.1/1AS, altezze che non consentono la realizzazione di strutture produttive coerenti con le necessità della Ditta. Si chiede di poter prevedere un'altezza che consenta l'insediamento di attività produttive di moderna concezione. Si ritiene infatti che sia necessario prevedere altezze che permettano l'insediamento di attività produttive all'interno dei mappali di proprietà n. 367-368 presenti all'interno del "PUA Carrara". Si chiede pertanto di predisporre una normativa che consenta puntualmente ai mappali di proprietà n. 367-368, attraverso la predisposizione di un accordo pubblico/privato, le seguenti altezze:

- 12 m per i fabbricati produttivi;

La revisione della normativa di PI (Art. 46 NTO) che preveda all'interno dei mappali di proprietà n. 367-368-429-430-382 la possibilità di insediamento, oltre alle attività artigianali e commerciali già ammesse, anche industriali e raccolta rifiuti.

Modifiche al PI Var. 10 PI per recepimento richiesta n. 2

Al fine di recepire la richiesta n. 2 viene modificato l'art. 46 delle NTO come evidenziato in giallo nell'estratto seguente, consentendo:

- per i fabbricati produttivi dei lotti identificati catastalmente al Fg. 42 mapp. 367, 368 (lotti n. 10 e 12 del PUA "Carrara") un'altezza max di 12 ml;
- per i lotti identificati catastalmente al Fg. 42, mapp. 367, 368, 429, 430, 382 parte (lotti n. 1 parte, 3, 5, 10, 12 del PUA "Carrara") altresì le attività industriali e raccolta rifiuti.

Estratto art. 46 NTO

...

PER LE AREE INDIVIDUATE NELLE TAVOLE DI P.I. COME ZONA "D2" - INDUSTRIA - ARTIGIANATO DI PRODUZIONE DI ESPANSIONE E CONTRADDISTINTE CON LE SIGLE:

D2-1/1 AS;

VALE QUANTO DISPOSTO NELLA SEGUENTE TABELLA 8- LETTERA b

Nella zona D2-1/1 AS è escluso l'insediamento di attività di tipo industriale e lavorazione marmi. Per i lotti ricadenti in zona urbanistica D2-1/1 AS è ammessa l'attività commerciale nella misura del 50% delle superfici e dei volumi stabiliti dalla convenzione, fatto salvo il rispetto e reperimento degli standard.

Per i lotti identificati catastalmente al Fg. 42, mapp. 367, 368, 429, 430, 382 parte (lotti n. 1 parte, 3, 5, 10, 12 del PUA "Carrara") sono consentite altresì attività industriali e raccolta rifiuti.

...

Estratto della tabella 8.b

Altezza massima dei fabbricati	Ml	6.50 solo per abitazioni	6.50 Per i fabbricati produttivi dei lotti identificati
--------------------------------	----	--------------------------	--

			catastalmente al Fg. 42 mapp. 367, 368 (lotti n. 10 e 12 del PUA "Carrara") è consentita un'altezza max di 12 ml
--	--	--	--

Richiesta n. 3

L'eliminazione della previsione di mitigazione ambientale, eliminando la prescrizione relativa alla realizzazione della cortina arborea prevista ad oggi al confine nord dei mappali di proprietà. Si chiede di prevedere la compensazione in forma di monetizzazione in luogo della realizzazione della barriera arborea prevista dal PUA nei lotti identificati catastalmente al F. 42, mapp. 367-368-429-430-382, barriera che ad oggi se venisse realizzata andrebbe a creare una inutile separazione delle superfici facenti parte delle aree di lavorazione della Ditta.

Modifiche al PI Var. 10 PI per recepimento richiesta n. 3

Al fine di recepire la richiesta n. 3 viene modificato l'**art. 46** delle NTO come evidenziato in **giallo** nell'estratto riportato nella tabella della richiesta 4 a cui si rimanda, specificando che la prescrizione di realizzazione di quinte arboree lungo il perimetro delle aree produttive non è relativa ai confini nord dei lotti identificati catastalmente al Fg. 42, mapp. 367, 368, 429, 430, 382 (lotti n. 1, 3, 5, 10, 12 del PUA "Carrara"), in deroga a quanto previsto dal PUA "Carrara", prevedendo la compensazione mediante la monetizzazione della mancata realizzazione.

Richiesta n. 4

Permuta dell'esistente area standards della superficie di mq. 376 censita al Fg. 42 Mapp. 369-371-378-376 di proprietà comunale, con un terreno adiacente alla rotatoria, censito al Fg. 42 Mapp. 382 di proprietà Falzi Giuseppe, per una superficie equivalente.

Tale operazione comporta la diminuzione della potenzialità edificatoria del Mapp. 382 e la trasformazione in zona produttiva dei Mapp. 369-371-378-376;

Modifiche al PI Var. 10 PI per recepimento richiesta n. 4

Al fine di recepire la richiesta n. 4 viene modificato l'**art. 46** delle NTO come evidenziato in **giallo** nell'estratto seguente, al fine di consentire la permuta dell'area di "verde standard primario" del PUA "Carrara" identificata catastalmente al Fg. 42, mapp. 369, 371, 378, 376 di 376 mq con area di lotto edificabile del PUA "Carrara" identificata catastalmente al Fg. 42, mapp. 382 parte di pari sup. di 376 mq.

Estratto art. 46 NTO

Per quanto riguarda, in generale, le aree produttive che per la loro localizzazione comportano un notevole effetto negativo nel paesaggio si prescrive la realizzazione di quinte arboree lungo il perimetro delle stesse, al fine di mitigarne l'impatto visivo, ad esclusione dei confini nord dei lotti identificati catastalmente al Fg. 42, mapp. 367, 368, 429, 430, 382 (lotti n. 1, 3, 5, 10, 12 del PUA "Carrara"), in deroga a quanto previsto dal PUA "Carrara", prevedendo la compensazione mediante la monetizzazione della mancata realizzazione.

Nella zona D2-1/1 AS è escluso l'insediamento di attività di tipo industriale e lavorazione marmi. Il piano attuativo della zona Z.T.O. D2-1/1 AS dovrà contenere norme finalizzate ad una omogeneità nella tipologia e nelle finiture esterne degli edifici da realizzarsi, specificando tipologie edilizie ammesse, tipologie costruttive, finiture dei parametri esterni e destinazione d'uso che dovranno essere prettamente di carattere artigianale, con l'esclusione quindi dell'insediamento di attività per la lavorazione e deposito di marmo ed affini.

Il piano attuativo dovrà prevedere l'ubicazione del verde a standard sul lato est, lungo la strada che collega il capoluogo con Stallavena.

È consentita la permuta dell'area di "verde standard primario" del PUA "Carrara" identificata catastalmente al Fg. 42, mapp. 369, 371, 378, 376 di 376 mq con area di lotto edificabile del PUA "Carrara" identificata catastalmente al Fg. 42, mapp. 382 parte di pari sup. di 376 mq; conseguentemente tale intervento comporta la privazione della capacità edificatoria del mappale 382 parte che diviene "verde standard primario" e la trasformazione in zona produttiva con medesima capacità edificatoria dei mapp. 369, 371, 378, 376 di 376 mq, senza pertanto alterare il carico urbanistico originario.

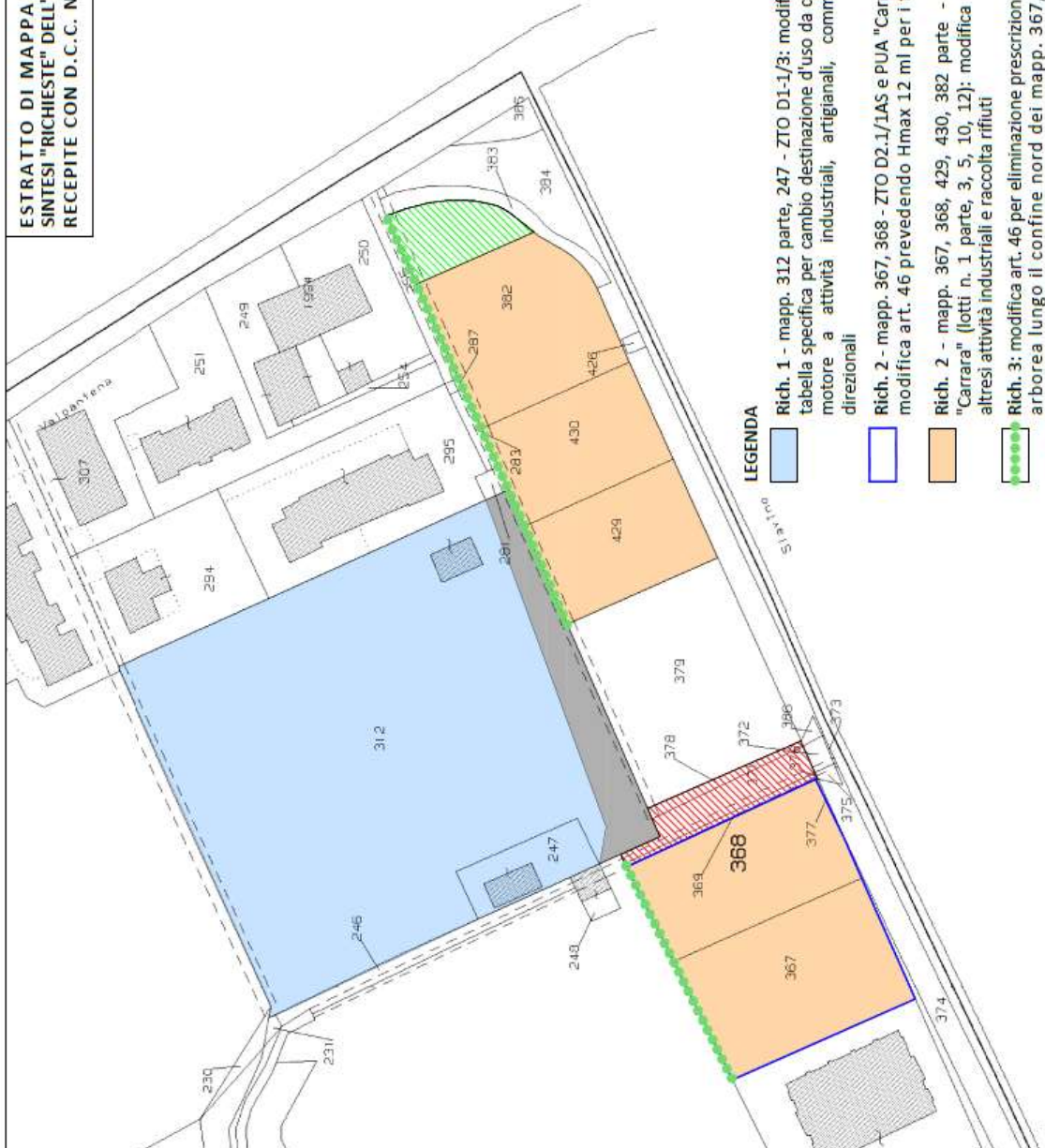
L'accesso alla lottizzazione dovrà avvenire dalla viabilità principale tramite una rotonda le cui dimensioni dovranno essere definite in base ad uno studio sui flussi di traffico allegato al Piano Attuativo; comunque il Comune potrà richiedere motivandole soluzioni e/o dimensioni diverse da quelle proposte dalla ditta lottizzante.

Gli elaborati grafici del piano attuativo dovranno essere redatti ad una scala di intervento di dettaglio con particolare riferimento all'elaborato rappresentante il planivolumetrico che dovrà contenere tipologie edilizie Zatte a definire la successiva realizzazione degli edifici.







Per quanto riguarda, in generale, le aree produttive che per la loro localizzazione comportano un notevole effetto negativo nel paesaggio si prescrive la realizzazione, anche in conformità agli indirizzi contenuti nel P.T.P. di quinte arboree lungo il perimetro delle stesse, al fine di mitigarne l'impatto visivo, ad esclusione dei confini nord dei lotti identificati catastalmente al Fg. 42, mapp. 367, 368, 429, 430, 382 (lotti n. 1, 3, 5, 10, 12 del PUA "Carrara"), in deroga a quanto previsto dal PUA "Carrara", prevedendo la compensazione mediante la monetizzazione della mancata realizzazione.

Per una migliore comprensione delle richieste oggetto di atto unilaterale Falzi recepite con la D.C.C. n. 22 del 30.06.2021, si riporta qui di seguito **estratto mappa castale del Fg. 42 con sintetizzate e localizzate le richieste.**

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FG. 42
SINTESI "RICHIESTE" DELL'ATTO D'OBBLIGO FALZI
RECEPITE CON D.C.C. N. 22 DEL 30.06.2021**



LEGENDA

-  Rich. 1 - mapp. 312 parte, 247 - ZTO D1-1/3: modifica art. 43 con relativa tabella specifica per cambio destinazione d'uso da centro raccolta veicoli a motore a attività industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso e direzionali
-  Rich. 2 - mapp. 367, 368 - ZTO D2.1/1AS e PUA "Carrara" (lotti n. 10 e 12): modifica art. 46 prevedendo Hmax 12 ml per i fabbricati produttivi
-  Rich. 2 - mapp. 367, 368, 429, 430, 382 parte - ZTO D2.1/1AS e PUA "Carrara" (lotti n. 1 parte, 3, 5, 10, 12): modifica art. 46 per prevedere altresì attività industriali e raccolta rifiuti
-  Rich. 3: modifica art. 46 per eliminazione prescrizione di prevedere barriera arborea lungo il confine nord dei mapp. 367, 368, 429, 430, 382
-  Rich. 4: permuta area di "verde standard primario" di PUA "Carrara" identificato catastalmente al fig. 42 mapp. 369, 371, 378, 376 di 376 mq, di proprietà Comunale con area di lotto edificabile di PUA "Carrara" identificato catastalmente al fig. 42 mapp. 382 parte di pari sup. di 376 mq di proprietà Falzi
-  Viabilità non oggetto della Var. 10 P.I.

Estratto mappa castale del Fg. 42 con sintetizzate e localizzate le richieste

Considerato che con la Var. 10 viene aggiornato il QC del PRC, vengono adeguate le NTO all'Articolo 3 *Elaborati del Piano degli Interventi* come da estratto qui di seguito riportato:

...

Elaborati informatici:

DVD Banche dati alfanumeriche e vettoriali **relative alla Variante 4 del PI - Fase II approvata**

...

Inoltre viene adeguato l'art. 109 *Verde privato "Monte Comun"* rispetto alle modifiche introdotte con la Variante 9 di PI come da estratto qui di seguito riportato:

...

- venga versato un contributo di sostenibilità pari ad € **17,50** per ogni mc. di incremento volumetrico. In caso di realizzazione di edifici in classe classificata come "CASACLIMA" o equivalente (classe Oro o A) il suddetto contributo di sostenibilità verrà ridotto del 50%.

...

- venga versato un contributo di sostenibilità pari ad € **35,00** per ogni mc. di incremento volumetrico.

...

5. VERIFICA DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DEL SUOLO

Considerate le caratteristiche della presente Variante che è sostanzialmente relativa alla modifica e specifica di destinazione d'uso e di prescrizioni puntuali d'intervento di Zona produttiva già edificata (Zona di completamento D1-1/3) e di Zona produttiva già attuata, ovvero con PUA approvato (Zona di espansione D2-1/1AS), mantenendo sempre invariata la categoria funzionale produttiva di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed all'art. 42 bis della L.R. 11/2004 e s.m.i., senza previsione di ulteriore incremento del rapporto di copertura massimo edificabile consentito, **la Variante n. 10 non modifica il dimensionamento e non comporta consumo di suolo (L.R. 14/2017).**

Pertanto la redazione della presente variante si è resa possibile essendo coerente con la L.R. 14/2017 che in particolare norma all'art. 13, comma 1 che:

" 1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 12, fino all'emanazione del provvedimento di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):

- a) non è consentito consumo di suolo;
- b) non è consentita l'introduzione nei piani territoriali ed urbanistici di nuove previsioni che comportino consumo di suolo."

6. ELABORATI VARIANTE N. 10 PI

Gli elaborati della presente Var. 10 PI sono:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche Operative – Estratti artt. 3, 43, 46
ove sono riportate le modifiche proposte dalla Var. 10 PI in evidenziato **giallo** per l'adozione, che saranno poi pulite in sede di adeguamento finale
- Asseverazione di non necessità Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Asseverazione non necessità della Valutazione Sismica
- Relazione di Compatibilità Geologica
- Dichiarazione di non necessità della V.INC.A. - (D.G.R.V. 1400/2017) – Allegato E
- Verifica Facilitata Di Sostenibilità Ambientale (V.F.S.A.)
- DVD-ROM del Quadro Conoscitivo - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T.-P.I.)

Si specifica che:

- l'elaborato Norme Tecniche Operative sarà prodotto per intero e "pulito" dalle modifiche proposte dalla Var. 10 PI evidenziate in **giallo**, in sede di adeguamento finale;
- l'aggiornamento del DVD del Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T. - P.I.) contenete l'aggiornamento del Q.C. del P.R.C. e informatizzazione e integrazione dei dati del PI secondo le specifiche tecniche regionali di cui all'allegato A "*Specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati per la redazione degli strumenti urbanistici generali su carta tecnica regionale e per l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei Comuni*", del Decreto del Direttore della Unità Organizzativa Urbanistica n. 1 del 06.12.2018, sarà prodotto dopo l'approvazione della Var. 10 di PI.