

Regione VENETO

Comune di Valeggio Sul Mincio

Provincia di VERONA

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

DENOMINAZIONE: **VANTI**

LOCALITA': **PACE**

P.U.A ai sensi della L.R. 11/04, art. 19, punto 1, lett. a)

P.d.C. per opere di urbanizzazione ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 3 lett e.2)

DITTA: **VANTI S.R.L.S.**

OGGETTO: **RELAZIONE TECNICA**

Sant'Anna d'Alfaedo, li **09/05/2018**

IL TECNICO

LA DITTA



## 1 - Premessa

Il presente Piano Urbanistico Attuativo viene redatto in seguito all'approvazione del progetto di *"RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA SUAP AI SENSI DEL D.P.R. 160/2010 E L.R. 55/2012 E S.M.I. PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE DI UN'AREA DA AGRICOLA DI CAVA AD AREA PRODUTTIVA CON CONFERMA DELL'IMPIANTO DI LAVORAZIONE INERTI"*, avvenuto con parere favorevole del consiglio comune in data 26/10/2017, deliberato con atto 60/2017, pubblicato il 31/10/2017 dal seguente contenuto: *VARIANTE N. 1 AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE VARIANTE URBANISTICA SUAP AI SENSI DEL D.P.R. 160/2010 E L.R. 55/2012 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE DI UN'AREA DA AGRICOLA DI CAVA AD AGRICOLA CON CONFERMA DI ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA IN LOC. PACE - DITTA VANTI S.R.L.S. - PRATICA EDILIZIA N. 14872*, e conseguente **provvedimento conclusivo prot. n. 7577 del 09/04/2018** che nella prescrizione n. 1 prevede il deposito dell'istanza di Piano Urbanistico Attuativo entro 60 giorni.

## 2 - Inquadramento e definizione limiti dell'ambito

Il sito è ubicato all'estremità meridionale del comune di Valeggio Sul Mincio, su terreno identificato al Catasto Terreni e Fabbricati al Foglio 65°, m.n. 269 (solo una porzione).

Il lotto destinato ad attività produttiva ha una superficie di mq. 47.953 e coincide con il perimetro individuato nella variante puntuale al Piano Interventi, tavola 1-e (vedi tavola 1 elaborati grafici).

## 3 – Parametri Urbanistici

Secondo la normativa sono previsti standard urbanistici pari al 10 % (mq. 4.795 della superficie del lotto. In particolare 5% (2.398 mq.) da destinare a parcheggi e 5% da destinare ad aree verdi. Nella fattispecie si intendono realizzare parcheggi per 652 mq. e richiedere di monetizzare i restanti 1.746 mq. ed aree verdi per 2.408 mq. quindi sovrabbondanti rispetto ai minimi di legge.

Si precisa che sia i parcheggi che le aree verdi saranno realizzate al di fuori del lotto a destinazione produttiva ma sempre sulla stessa particella catastale, quindi medesima proprietà, in zone limitrofe all'ambito.

### **3.1 - Parcheggi**

Saranno realizzate due distinte aree di parcheggio nell'area antistante l'accesso all'ambito ed avranno un totale di 22 posti auto delimitati da segnaletica orizzontale.

Avranno la classica stratigrafia formata da sabbia, tout venant, stabilizzato e strato di asfalto in superficie. Saranno posti in opera due lampioni così da illuminare tutta la superficie dei parcheggi.

La formazione del piano avrà una pendenza del 1.5% per far scorrere le acque meteoriche verso nord dove, sul ciglio della scarpata, sarà realizzata la rete di raccolta mediante la posa di una canalina con griglia o, se durante la realizzazione si riterrà più opportuno, caditoie isolate collegate da tubazione interrata. Le acque raccolte saranno poi canalizzate verso i terreni ai piedi della scarpata dove saranno lasciate scorrere in superficie.

### **3.2 – Aree verdi**

Saranno destinate ad aree verdi le due fasce di terreno a destra e sinistra rispetto alla strada vicinale che lambisce il lato ovest della particella m.n. 269. Non si prevedono particolari lavori in quanto già ora sono inerbite e piantumate, saranno però delimitate con una recinzione in rete metallica in modo da definire l'area ed evitare "erosioni" future.

## **4 - Nuove opere interne all'ambito produttivo**

La committenza intende eseguire 2 nuove opere prima di iniziare l'attività.

1 - Eseguire un riempimento nella zona compresa tra la casa del custode e le tramogge di carico del vaglio principale in quanto allo stato attuale sarebbe molto difficile per i mezzi raggiungere le tramogge stesse. Il riempimento sarà contenuto sul lato nord da un muro di sostegno eseguito in calcestruzzo.

2 - Eseguire la divisione del bacino decantazione limi in sette sottobacini comunicanti, mediante la formazione di setti impermeabili ma con possibilità per l'acqua di passare a livello superficiale. In questo modo si ottimizza la funzionalità del bacino.

## **5 - Mitigazione Ambientale**

Sono da considerare parte integrante del presente P.U.A. anche gli interventi di mitigazione ambientale.

L'impianto è ubicato sul letto di una ex cava, quindi ben al di sotto del piano di campagna dove si sviluppa la rete stradale e dove sorgono le (poche) abitazioni, già questo offre un primo importante grado di protezione da rumori e polveri nonché dalla visibilità antiestetica dei vagliatori e capannoni.

Sono già presenti in loco, lungo la strada e lungo alcuni confini delle quinte arboree che offrono un'ulteriore protezione.

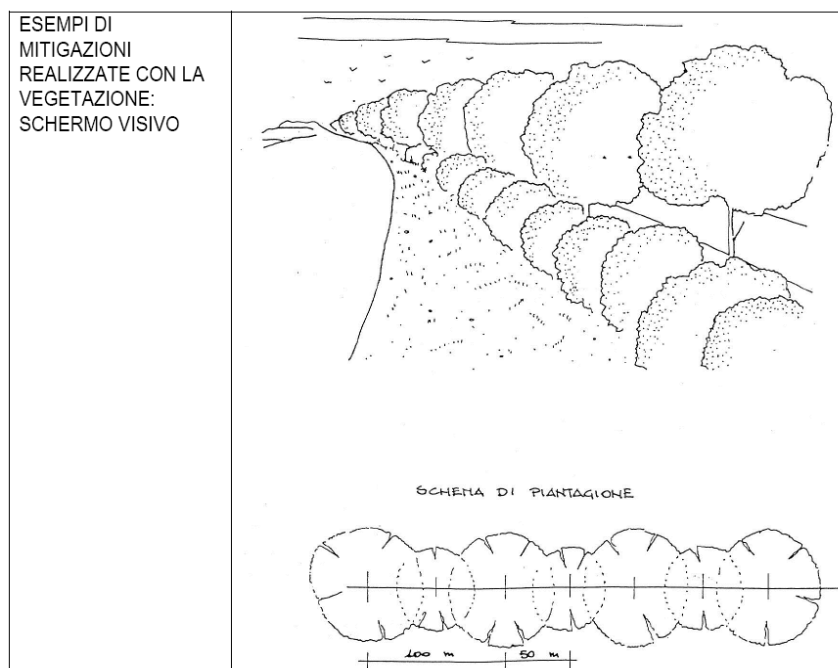
E' evidente, come dimostrato nella tavola "mitigazione ambientale", che già nello stato attuale l'ambito dell'impianto è abbastanza protetto.

Tutta l'area sarà ulteriormente mitigata secondo le indicazioni fornite sul prontuario per la qualità architettonica e ambientale del P.I. comunale all'Art. 20 "Fasce di mitigazione".

Si prevede, infatti, la realizzazione di una fascia vegetazionale lungo tutto il perimetro, che assolve il compito di creare una barriera visiva, con l'utilizzo delle seguenti specie:

- specie arboree: Carpino bianco, Acero campestre, olmo campestre, farnia,
- specie arbustive: Sambuco, biancospino, sanguinello, nocciolo, fusaggine, prugnolo.

utilizzando lo schema seguente:



## 6 – Ricomposizione Ambientale

Nel caso di cessazione dell'attività tutta l'area sarà ricomposta e restituita all'attività agricola. Per farlo si provvederà alle seguenti operazioni.

1. Smantellamento di tutti gli impianti presenti nell'ambito

2. Demolizione di tutte le strutture edilizie ad eccezione del fabbricato uso uffici/casa del custode e cabina ENEL, presente in sito da prima del 1967.
3. Bonifica di tutti i pozzi/vasche interrato di raccolta acque e sostanze mediante asporto da ditta specializzata di ogni sostanza potenzialmente inquinante e riempimento degli stessi con materiale inerte.
4. Riempimento della *vasca decantazione limo* con materiale inerte.
5. Stesura su tutta l'area di uno strato di cm. 30 di terreno vegetale ed inerbimento dello stesso.