



Comune di Verona

Coordinamento Pianificazione Territoriale

PUA N. 7190041

PUA Accordi di Pianificazione

Istanza del 25 settembre 2013

P.G. n. 258375

Allegati:

- Parere sospensivo della Regione Direzione Urbanistica e Paesaggio pervenuto in data 29-10-13 P.G.295185 e successiva mail in data 04-10-13;
- Parere con prescrizioni della Provincia pervenuto in data 05-11-13 P.G.301197;
- Parere favorevole con osservazioni del consiglio di 5^a Circoscrizione anticipato via mail in data 05-11-13;
- Parere favorevole con prescrizioni del Servizio Espropri pervenuto in data 03-10-2013 P.G.267179;
- Parere favorevole con prescrizioni del Settore Estimo beni Pubblici pervenuto in data 05-10-2013 P.G.300835;
- Parere favorevole con direttive del Coordinamento Ambiente pervenuto in data 05-10-2013 P.G.300988;
- Parere favorevole con prescrizioni del Settore Tributi Accertamento riscossioni pervenuto via mail in data 05-10-2013.

OGGETTO: Verbale conferenza dei servizi per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del PUA denominato "PUA scheda norma 41/B1- ATO 4" dell'area sita in Verona v. F. Gioia - via dell'Esperanto - Verona e delle opere di urbanizzazione del medesimo PUA.
Richiedenti: Ditta Soc. ELLE IMMOBILIARE Spa

Oggi, 05 - 11 - 2013 , alle ore 11.30, presso la sede del Coordinamento Pianificazione Territoriale, in Via Pallone 9 - Verona, si è tenuta una conferenza dei servizi relativamente al PUA denominato "PUA scheda norma 41/B1- ATO 4" dell'area sita in Verona v. F. Gioia - via dell'Esperanto e delle opere di urbanizzazione del medesimo PUA, convocata con nota del 17/10/2013 P.G. 283908.

Sono stati convocati alla conferenza:

- 5^a Circoscrizione
- Coordinamento Strade Giardini e Arredo Urbano
- Coordinamento Mobilità e Traffico
- Servizio Estimo Beni Pubblici
- Coordinamento Patrimonio e Servizio Espropri
- Coordinamento Pianificazione Territoriale
- Coordinamento Edilizia Privata SUAP
- Coordinamento Ambiente
- Settore Tributi-accertamento riscossioni
- Regione Veneto, Direzione Urbanistica e Paesaggio e Direzione Pianificazione territoriale e strategica
- Provincia di Verona
- AGSM
- Acque Veronesi
- Consorzio di Bonifica Veronese
- AMIA

E' altresì presente:

- Arch. Mauro Felice, tecnico progettista;
- Dott. Attilio Lonardi, amministratore delegato Elle Imm.re spa
- Ing. Maurizio Fabbiani (Infratec) e ing. Stefano Maggiotto (Intec), consulenti di Elle Imm.re Spa;

Per l'Ufficio sono presenti:

- Arch. Paolo Boninsegna, Responsabile del Procedimento del Comune;
- Arch. Paola Prospero, istruttore e segretario verbalizzante.



Svolge le funzioni di segretario verbalizzante l'arch Arch. Paola Prospero che verifica la presenza dei rappresentanti convenuti in possesso di delega agli atti:

- Sig. Maurizio Frera, Funzionario/Delegato del Coordinamento Strade Giardini;
- Arch. Antonio Bruno, Funzionario/Delegato per il Coordinamento Mobilità;
- Geom. Giampaolo Zambaldo, Funzionario/Delegato per SUAP;
- Ing. Michelangelo Piccoli, Funzionario/Delegato per AGSM;
- Ing. Luca Comitti e sig. Alessandro Tadiello, Funzionario/Delegato Acque Veronesi;
- Geom. Francesco Bendazzoli, Funzionario/Delegato per Consorzio Bonifica Veronese
- Dott. for. Gian Luigi Damiani, Funzionario/Delegato per AMIA

Risultano assenti :

- Regione Veneto, Direzione Pianificazione territoriale e strategica
- Coordinamento Pianificazione Territoriale

Preso atto che i presenti hanno già preso visione della documentazione allegata alla convocazione, alle ore 11.40 viene dato inizio ai lavori.

L'istruttore prende atto, leggendoli, dei seguenti pareri pervenuti che si mettono agli atti:

- Parere sospensivo della Regione Direzione Urbanistica e Paesaggio pervenuto in data 29-10-13 P.G.295185 e successiva mail in data 04-10-13;
- Parere con prescrizioni della Provincia pervenuto in data 05-11-13 P.G.301197;
- Parere favorevole con osservazioni del consiglio di 5^ Circoscrizione anticipato via mail in data 05-11-13;
- Parere favorevole con prescrizioni del Servizio Espropri pervenuto in data 03-10-2013 P.G.267179;
- Parere favorevole con prescrizioni del Settore Estimo beni Pubblici pervenuto in data 05-10-2013 P.G.300835;
- Parere favorevole con direttive del Coordinamento Ambiente pervenuto in data 05-10-2013 P.G.300988;
- Parere favorevole con prescrizioni del Settore Tributi Accertamento riscossioni pervenuto via mail in data 05-10-2013.

Il Responsabile del Procedimento introduce la seduta precisando che in data 19-09-2013 la Ditta ha stipulato l'accordo con il Comune presentando successivamente il PUA; rende altresì conto delle fasi dell'Accordo di Programma ex art.7 tra il Comune e l'Autostrada per la realizzazione degli svincoli denominati via Vigasio Nord e Sud che vede coinvolta anche la presente Ditta e l'ambito del PUA in esame.

Viene definita la necessità di convocazione estesa anche alla Regione a seguito dei disposti del PTRC in regime di salvaguardia ed in particolare dell'art.38 delle NTO, che individua un ambito di attenzione attorno ai caselli autostradali e stazioni SMFR che interessa anche l'ambito del PUA in oggetto, e sul quale la Regione è chiamata a esprimere una sorta di favor, come citato nella DGR 1721/2013 che rimanda a delle modalità per l'espressione del parere.

Lascia la parola al tecnico progettista per l'illustrazione dei contenuti del progetto.

Al termine dell'illustrazione vengono richiesti alcuni chiarimenti al progettista. In particolare in merito a:

-Progettazione urbanistica:

- l'atto stipulato con Terna per lo spostamento ed innalzamento dell'attuale linea;
- in tav 5 (relativa allo stato esistente delle reti infrastrutturali) si parla di prima fase e fase di completamento;
- la quantificazione economica delle opere di urbanizzazione già realizzate non appaiono supportate da perizia;
- metodo di calcolo dello standard a parcheggio e impostazione del riferimento alla SUL in quantità minore rispetto a quella massima ammessa dalla scheda. Tale precisazione è fatta propria anche dal rappresentante del SUAP;
- tra le opere secondarie vengono inserite alcune aree che per estensione ed utilizzo non corrispondono alle caratteristiche di un verde secondario;
- l'area del traliccio mq.270 non si reputa annoverabile come area VS;
- conferma dell'ambito di PUA come presentato in relazione alla prescrizione indicata dalla Provincia nel parere VIA;

-precisazione delle aree interessate dalle opere extra ambito ed in particolare per via Esperanto.

-Mobilità: come viene realizzata l'uscita a dx sulla via Esperanto.

A seguito dei chiarimenti ricevuti, viene dato inizio al giro per la richiesta dei pareri ed eventuali relative prescrizioni.

SUAP

Si esprime parere favorevole.

Si chiede che venga formalizzata l'archiviazione dei due permessi di costruire collegati al precedente PUA ora rinunciato.

Si conferma, come già sottolineato dalla Progettazione Urbana, l'opportunità di valutare lo standard urbanistico P2 sulla SUL max attribuita dalla scheda, al fine di ovviare a successive varianti per richieste di potenziamento dello standard.

AMIA

Si esprime parere favorevole.

Si precisa che qualora le aree verdi pervenissero in manutenzione all'Ente è necessario prevedere adeguati punti di accesso a raso, anche per la rotatoria.

Coordinamento Strade e Giardini

Si esprime parere di massima favorevole.

Si riscontrano delle difformità tra il preventivo ed il computo come rilevato nell'elenco delle precisazioni che deposito agli atti e che verrà formalmente inviato. Si invita il progettista a confrontarsi con gli uffici

Si precisa che in presenza di cessioni di aree a verde dovranno essere stabilite le modalità di realizzazione dell'impianto di irrigazione.

AGSM SpA

Si esprime parere di massima favorevole.

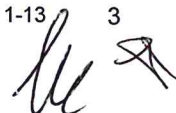
Si premette che per AGSM sono esistenti solo le tubazioni in servizio o collaudate e formalmente consegnate; per le altre tubazioni posizionate ma mai consegnate né mai messe in pressione, dovrà essere consegnata ad AGSM la documentazione e le prove di collaudo come per le tubazioni nuove.

Si riportano alcune richieste di perfezionamento anche in previsione del successivo progetto definitivo:

Servizio EE: la nuova cabina secondaria sarà del tipo a tre locali con allestimento MT+MT/MB, layout tipo 3L+1UT+1TR, come da schema che si allega; i cavidotti devono essere tutti del tipo almeno 3BT+3MT o 4BT+3MT ove previsto; fa eccezione il cavidotto che va al centro della rotonda che va bene solo di BT.

Servizio GAS: nella Relazione tecnica manca il dimensionamento del gas e non sono nemmeno riportati i consumi diretti; non si richiedono predisposizioni per allacciamenti a futuri lotti; il tratto posizionato all'interno del parcheggio e lungo la ciclabile deve essere regolato da servitù inamovibile e gratuita; nel tratto ciclopeditonale non devono essere posizionati pozzetti sull'asse delle tubazioni; lo stacco DN50 in prossimità della rotatoria è da verificare in quanto non è indicato né la richiesta né il punto di consegna; non si posiziona la valvola sulla rete di VII specie; nelle chiusure di maglia dn 100 acciai per la IV specie e DN 150 acciaio per il gas di IV specie, nell'incrocio in prossimità della rotonda, vanno posti dei giunti di isolamento con il relativo punto di misura per protezione catodica; non necessita la valvola nella condotta di VII specie; dal nodo di VII specie si dovrà prevedere il DN 200 acciaio; sulla valvola di intercettazione della condotta di IV specie va eseguito a monte e a valle un apposito sfiato; vista la mancanza di indicazione dei consumi previsti per le opere diverse dall'attività da insediare, non si esclude la necessità di una cabina di riduzione.

Servizio IP: per una valutazione adeguata dell'impianto occorre indicare le rimozioni da eseguire (plinti, punti luce, linee di alimentazione); indicare gli impianti esistenti rimanenti e studiare l'integrazione con quelli di progetto; evidenziare e distinguere gli impianti sulle aree pubbliche da quelle private (colore e simboli); sistemare i colori di alcuni simboli in legenda; allegare le schede delle tipologie dei punti luce utilizzati; indicare la protezione prevista per i punti luce a margine delle strade e parcheggi senza marciapiede; allegare alcune sezioni stradali con il posizionamento dei punti luce; evidenziare il franco dei punti luce dai conduttori delle linee ad alta tensione; evidenziare i calcoli illuminotecnici su strade, parcheggi, percorso ciclabile e aree di conflitto; effettuare il progetto elettrico del quadro e delle linee di alimentazione con relazione del coordinamento delle protezioni sulle nuove linee.





Si auspica di confrontarsi per il prog. Definitivo.

Coordinamento Mobilità e Traffico.

Si esprime parere favorevole.

Il progetto è già stato visto con i tecnici

Consorzio di Bonifica Veronese

Si esprime parere favorevole.

Non siamo direttamente interessati con la nostra rete idrica. La relazione è esaustiva. La presenza del nostro tubo è già stata valutata nell'Acc. Programma per la realizzazione degli svincoli di Vigasio.

Acque Veronesi

Si esprime parere di massima favorevole.

Il progetto è già stato esaminato per l'Accordo di Programma degli svincoli di via Vigasio Nord e Sud

Si richiedono alcune precisazioni:

Tav 9.3: sono riportate alcune opere non più necessarie in v. Gioia, dove rimane l'esistente Ø 500 come la rete in pressione; una predisposizione della rete in pressione non è necessaria;

La rete a gravità va bene è già stata realizzata per cui x la fognatura rimane tale indicazione.

Qualora venisse realizzata la strada che interessa la S.N.38-Manni Sipre, sarà necessario predisporre un allacciamento per l'attività.

Come già precisato dal AGSM, serve la servitù x acquedotto e fognatura

Per l'acquedotto va bene la chiusura ad anello con Ø160

Rimane la perplessità su chi realizzerà la chiusura con Ø 200 su via F. Gioia.

Ci sono poi altre piccole cose che potranno essere assegnate ad altri Soggetti attuatori nel momento in cui partiranno anche le rispettive iniziative.

Si precisa che: il verde privato non è irrigato con acque pubbliche; per l'impianto antincendio non si garantisce né portata né pressione; le acque di prima pioggia vengono accettate in fognatura a fine dell'evento meteorico, diluite nelle 48 ore successive. Verrà predisposto un contatore ad hoc

Ufficio (Progettazione Urbanistica Qualità Urbana)

Si esprime parere favorevole con le seguenti richieste di perfezionamento degli elaborati:

- la nomina del RUP per le opere di urbanizzazione;
- nel prendere atto della conferma dell'ambito del PUA (perimetro rosso), si chiede l'aggiornamento delle aree perimetrali in colore verde relative alle opere extra ambito, comprendendo solo quelle in proprietà pubblica, con corrispondente aggiornamento delle tabelle
- tav.9_Specificare la dicitura "prima fase" e "fase di completamento" per le reti esistenti, da verificare anche con i computi e relazioni (tav.10_cap.6);
- si chiede di specificare gli estremi ed i contenuti del contratto stipulato con Terna;
- prendendo atto della richiesta di applicazione del disposto dell'art.14/c.6 delle NTO in merito all'effettivo carico urbanistico generato dalla tipologia di insediamento commerciale previsto, si propone di verificare la quantificazione degli standard a parcheggio P2 rispetto alla SUL max ammessa; inoltre si chiede una più chiara quantificazione di confronto tra la norma del PI e la L.R. 50/2012.
- in tav.8.1, rispetto ai contenuti dell'accordo, non è chiara la tabella della suddivisione delle opere a contributo di sostenibilità e quelle da realizzare come opere di urbanizzazione a scomputo in quanto si citano i soggetti degli interventi senza specificare le lavorazioni effettuate e senza rimandare ad altro elaborato chiarificatore (tav.10_art3)
- eliminare dalla VS l'area del traliccio, rideterminando l'individuazione della quantità dovuta;
- ai sensi dell'art.4.1/a dell'accordo stipulato, si chiede che il valore delle opere già realizzate sia oggetto di perizia giurata al fine di trasmetterla per la valutazione di congruità al competente coordinamento LL.PP. finalizzata allo svincolo della polizza in essere;
- ridefinire l'individuazione delle aree a scomputo classificate come urbanizzazione secondaria, aggiornando i relativi elaborati di riferimento;
- la tav.13-convenzione, si chiede l'aggiornamento con i contenuti dell'accordo stipulato, con particolare riferimento agli artt.4 – 5- 6.



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

Tutti i perfezionamenti richiesti devono essere aggiornati nelle tavole che li contengono.

In conformità al "Regolamento in materia di procedimento amministrativo" che norma lo svolgimento delle Conferenze di Servizi, si ritiene acquisito l'assenso dei Coordinamenti o Enti assenti.

A conclusione dei lavori, sul Piano Urbanistico Attuativo denominato **"PUA scheda norma 41/B1- ATO 4"** sono acquisiti i seguenti pareri verbali e scritti :

- Parere sospensivo della Regione-Direzione Urbanistica e Paesaggio attinente i disposti dell'art.38 della L.R.50/2012
- Pareri favorevoli: AMIA – Consorzio bonifica veronese - SUAP – Mobilità e traffico;
- Pareri favorevoli con osservazioni/richiesta di perfezionamenti/integrazioni prescrittive/direttive :
5^Circoscrizione - Provincia - AGSM- Acque V.si- P.U.Q.U. – Coordinamento Strade - Patrimonio Servizio Espropri - Settore Estimo beni Pubblici - Settore Tributi Accertamento riscossioni - Coordinamento Ambiente
- Pareri negativi: nessuno

Le operazioni della conferenza terminano con esito favorevole alle ore 13.00.

L'Ufficio richiederà al progettista le integrazioni e/o modifiche esposte in conferenza e nei pareri scritti al fine di aggiornare gli elaborati costituenti il progetto di PUA.

Si rimane comunque in attesa del parere definitivo da parte della Regione.

Verona 06-11-2013

- Arch. Paolo Boninsegna, Responsabile del Procedimento;

- Arch. Paola Prospero, segretario verbalizzante;

Allegati: come testo